



PUTUSAN

Nomor 424/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

INDRA HERARDI, S.E.,M.B.A., dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku Ketua Pengurus **Yayasan Almatama Bawono Loka**, beralamat di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 08 Mei 2023 telah memberikan Kuasa kepada: **MUHAMAD IKBAL, S.H.,M.H., DENI SUMANJAYA, S.H** dan **MUHAMMAD ASRUL RANGKUTI, S.H**, Para Advokat pada Kantor Hukum **MUHAMAD IKBAL, S.H.,M.H & PARTNERS (MIP)**, beralamat di Gedung Setya Jaya Lt.II Kav.IA, Jalan Raya Pajajaran No.23, Bogor 16143, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI**;

L a w a n

1. KOPERASI KARYAWAN FAKULTAS EKONOMI BISNIS UNIVERSITAS TRISAKTI, beralamat di Jl. Kyai Tapa No.1, Grogol, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Gedung S Lt.4, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Trisakti, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Agustus 2023 telah memberikan Kuasa kepada 1. Dr. Andi Widiatno, S.Kom, SH, MH dan Dwi Alfianto, SH.MH, Para Advokat pada Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum (LKBH) Fakultas Hukum Universitas Trisaksi, beralamat di Kampus A Gedung H Universitas Trisakti, Jl. Kyai Tapa No. 1, Grogol, Jakarta Barat 11440, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I KONVENSI/PENGUGAT REKONVENSI**;

2. Prof. Dr. WILLY ARAFAH, MM.,DBA., NIK:3175021802710005, tempat/tanggal lahir di Curup, 18 Februari 1971, agama Islam, pekerjaan Dosen Universitas Trisakti, kewarganegaraan WNI, beralamat di Jl. Strategi I Blok A1 No.14 B, Kavling Hankam, RT.006/RW.002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11640, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Juni 2023 telah memberikan Kuasa kepada: Ari Setiawan Niti Sumita, SH., Maulana Iskhak, SH., Dania Nur Handoko, SH., Para Advokat dan/atau Kurator dan/atau Legal Auditor

Halaman 1 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



dan/atau Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **ARI ISKHAK & Partners - Law Firm** yang beralamat di Jalan Mangga Besar IV R No. 30B, kel. Taman Sari, Kec. Taman Sari, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. SATRIA AMIPUTRA A., SE.,Ak.,SH.,SS.,MM.,M.Ak.,MecDev.,MH.,M.Kn., Notaris/PPAT, beralamat di Menara Kuningan Lt.2, Suite C1-C2, Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7, Kavling 5, Kuningan, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 26 Juni 2023 telah memberikan Kuasa kepada: Shadeqie Amran, SH, Karyawan Kantor Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Sawo IX No.8 RT.001 RW.002, Kel. Cibodasari, Kec. Cibodas, Kota Tangerang, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 15 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Mei 2023 dengan register perkara nomor: 424/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Brt telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah, yaitu :
 - a. Bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi);
 - b. Bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi);
 - c. Bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi);

Ke-3 (tiga) bidang tanah *a quo* berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jl.Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Bapak H. Ahmad Syarif;
- Timur berbatasan dengan Jalan Raya Kebayoran Lama;

Halaman 2 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan Bengkel ban milik Ibu Aminah dan tanah milik Bapak H. Atabe;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Bapak Rohmat dan tanah milik Ibu Ulfa;

2. Bahwa dasar perolehan ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut Penggugat beli dari Tergugat I (Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti) pada tahun 2019, Penggugat dan Tergugat I telah sepakat terhadap harga jual ke-3 (tiga) objek *a quo* adalah sebesar **Rp.4.100.000.000,-** (*empat milyar seratus juta rupiah*) dan kemudian terhadap kesepakatan tersebut dibuat dan dituangkan ke dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 antara Dr.Murtanto, SE.,M.Si, Ak.,CA selaku Wakil Dekan II/Ketua Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti terdahulu dengan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan, Ak.,MBA selaku Ketua Yayasan Almatama Bawono Loka terdahulu yaitu sebesar Rp.4.100.000.000,- (*empat milyar seratus juta rupiah*), dan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I, hal ini berdasarkan bukti-bukti pembayaran sebagai berikut:

- a. Formulir Setoran Rekening Bank BNI tanggal 8 Mei 2019 sebesar **Rp.2.000.000.000,-** (*dua milyar rupiah*), di mana nama penyetor Bapak Itjang D. Gunawan yang melaksanakan penyetoran berdasarkan tanda tangannya adalah Tergugat II di mana uang tersebut telah diterima oleh Tergugat I dengan Nomor Rekening 18284471 yang penyetorannya tersebut atas kepentingan jual beli antara Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti dengan Yayasan Almatama Bawono Loka untuk kepentingan kampus STIE Bisnis Indonesia milik Penggugat dan kemudian Tergugat I membuat dan mengeluarkan Kwitansi dengan Nomor : 101/kopkar-feb/V/2019 tertanggal 9 Mei 2019 telah mengakui menerima uang muka pembayaran atas jual beli pembelian 3 bidang tanah dengan Sertifikat HGB Nomor : 819, Sertifikat HGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat HGB No.422 dan Sertifikat HGB No.421 sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) dan telah ditandatangani oleh Bapak Dr.H.Murtanto, SE.,M.Si.,AK.,CA sebagai Ketua Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti dan dalam kwitansi tersebut juga telah memberikan catatan: Pelunasan/kekurangan pembayaran yaitu Rp. 2.100.000.000,- (*dua milyar seratus juta rupiah*) untuk dibayarkan paling lambat bulan Desember 2019;

Halaman 3 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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. Aplikasi Setoran Bank Mandiri Syariah No.2463524 Cabang Mega Kuningan tanggal 28 Agustus 2019 kepada Rekening Bank BNI No.0018284471, Pemilik Rekening atas nama : Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti sebesar **Rp.1.900.000.000,-** (*satu milyar sembilan ratus juta rupiah*);

c. Aplikasi Setoran Bank Mandiri Syariah No.2463656 Cabang Mega Kuningan tanggal 27 September 2019 kepada Rekening Bank BNI No.0018284471, Pemilik Rekening atas nama : Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti sebesar **Rp.200.000.000,-** (*dua ratus juta rupiah*);

3. Bahwa dari bukti setor pada huruf (b) dan (c) berjumlah Rp.2.100.000.000,- (*dua milyar seratus juta rupiah*) hal ini membuktikan bahwa telah terjadi pelunasan terhadap objek tanah *a quo* sesuai dengan amanat yang diberikan dalam Surat Kuasa tertanggal 4 Mei 2019, bahkan sebelum waktu yang ditentukan dimana disepakati paling lambat bulan Desember 2019, Pihak Penggugat telah lebih awal melakukan pelunasan. Dengan kata lain Penggugat telah melaksanakan apa yang menjadi amanat di dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 tersebut dan Tergugat I telah menyerahkan asli ke-3 (tiga) Sertifikat HGB atas bukti kepemilikan tanah *a quo* kepada Penggugat;

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi: ***"Jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"***;

Sedangkan Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi : ***"Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar"***;

4. Bahwa atas dasar itikad baik Penggugat dan Tergugat I serta adanya sikap saling percaya satu sama lainnya, maka telah terjadi perbuatan hukum riil jual beli antara Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh Dr. Murtanto, SE.,M.Si, Ak.,CA selaku Ketua Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti terdahulu dengan Penggugat (Yayasan Almatama Bawono Loka) yang dalam hal ini diwakili oleh Prof. Dr. Itjang D. Gunawan, Ak.,MBA dahulu selaku Ketua Yayasan Almatama Bawono Loka, hanya saja terhadap perbuatan hukum jual

Halaman 4 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 teruat 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

beli tersebut belum sempat teraktakan sehingga penamaan yang terdapat didalam SHGB Nomor : 819, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari SHGB No.422 dan SHGB No.421 masih tercatat atas nama Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti (Tergugat I), akan tetapi karena sikap saling percaya dan adanya itikad baik semua pihak yang mana ketika itu Dr. Murtanto, SE.,M.Si, Ak.,CA juga menjanjikan akan segera diurus administrasi pencatatannya menjadi nama Yayasan Almatama Bawono loka, namun hingga pada akhirnya Prof. Dr. Itjang D. Gunawan, Ak.,MBA selaku Ketua Yayasan Almatama Bawono Loka pada tanggal 26 Juni 2021 telah meninggal dunia dan terhadap pencatatan administrasi di dalam sertifikat dimaksud belum juga terselesaikan;

Bahwa jual beli yang tidak dbuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah meskipun hanya berdasarkan kwitansi hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa : **"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti";**

Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.122K/Sip/1973 tanggal 14 April 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan: **"belum dilaksanakannya jual beli tanah sengketa dimuka pejabat pembuat akta tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administratif."**

5. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik atas ke 3 (tiga) bidang tanah, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah a quo berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560 dan patut dilindungi oleh Undang-Undang, hal ini sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No.257 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada intinya : **"Pembeli yang**

Halaman 5 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.7/2012 yang berbunyi: ***“perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah yang tidak berhak”***,

6. Bahwa atas perbuatan hukum riil jual beli tersebut Penggugat telah menguasai objek *a quo* dan melakukan kegiatan-kegiatan Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu kegiatan belajar dan mengajar Kampus Pendidikan STIE Bisnis Indonesia. Penggugat jugalah yang menanggung dan bertanggung jawab atas penguasaan akibat dari jual beli tersebut seperti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), perawatan termasuk mengurus masa berlaku ke 3 (tiga) Sertifikat HGB yaitu Sertifikat HGB Nomor: 819, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari SHGB No.422 dan SHGB No.421 yang telah habis masa waktunya dimana pengurusan perpanjangan serta administrasinya dilakukan oleh Tergugat II dan melalui TurutTergugat;

7. Bahwa, adanya perbuatan hukum jual beli riil antara Penggugat dan Tergugat I secara materil dapat dibuktikan, yang mana Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 4.100.000.000,- (*empat milyar seratus juta rupiah*) kepada Tergugat I dan selanjutnya Tergugat I menerima uang pembayaran tersebut dan melakukan penyerahan bukti kepemilikan atas objek tanah *a quo* yaitu berupa Sertifikat HGB Nomor : 819, Sertifikat HGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat HGB No.422 dan Sertifikat HGB No.421 kepada Penggugat, maka secara materil perbuatan hukum jual beli telah terjadi antara Pengugat dan Tergugat I, dan terhadap jual beli tersebut juga diketahui oleh Tergugat II dimana ketika itu Tergugat II selaku Ketua Pengawas Yayasan Almatama Bawono Loka yang mengikuti setiap proses dan tahapannya termasuk yang ikut membantu menyetorkan uang melalui bank kepada Pihak Tergugat I;

8. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2023 telah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yaitu dengan bertindak sewenang-wenang dengan tidak mempertimbangkan perbuatan hukum riil jual beli yang telah terjadi dan disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu dengan mengirimkan Surat Nomor : 183/SKL/KOP/II/2023 tertanggal 3 Februari 2023 Perihal : Penambahan Dana Jual Tanah di Sukabumi Selatan, yang ditujukan kepada Ketua STIE Bisnis Indonesia, dimana surat tersebut pada intinya:

Halaman 6 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

meminta penambahan dana penjualan tanah tersebut sebesar Rp.10.000.000.000,- (*sepuluh milyar rupiah*), dengan dalil harga yang dijual dahulu kepada Peggugat "**underpriced**" dibawah pasaran, hal demikian merupakan tindakan tanpa hak dan bertentangan dengan hukum atau dengan cara-cara yang tidak sesuai atau tidak sah, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1489 KUHPerdara menyatakan : **"Tuntutan dari Pihak Penjual untuk memperoleh penambahan uang harga penjualan dan tuntutan dari Pihak Pembeli untuk memperoleh pengurangan uang harga pembelian atau pembatalan pembelian, harus diajukan dalam waktu satu tahun, terhitung mulai dari hari dilakukannya penyerahan. Jika tidak, maka tuntutan itu gugur";**

Dengan demikian sudah sangat jelas sesuai ketentuan Pasal 1489 KUHPerdara objek tanah yang sudah dibeli oleh Peggugat dari Pihak Tergugat I sekitar ± 3 (tiga) tahun yang lalu (pada tahun 2019) dan diminta kembali penambahan dananya oleh Tergugat I dianggap gugur dan tidak bisa diklaim kembali, oleh karena itu perbuatan Tergugat I dianggap mengada-ngada dan melanggar norma kewajaran dalam etika jual beli;

9. Bahwa selanjutnya Tergugat I kembali melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengirimkan surat Nomor: 184/SKL/KOP/II/2023 tertanggal 13 Februari 2023 kepada Ketua STIE Bisnis Indonesia tentang Permintaan Penitipan Sertifikat Tanah yang pada intinya : **"untuk dapat dititipkan terlebih dahulu kepada Notaris Satria Amiputra (Turut Tergugat) sampai dengan urusan ini selesai secara hukum"**, hal ini merupakan perbuatan tanpa hak dan bertentangan dengan hukum atau dengan cara-cara yang tidak sah menimbulkan akibat adanya ketidak nyamanan serta mengganggu pelaksanaan kegiatan belajar dan mengajar di Kampus STIE Bisnis Indonesia, di sisi lain adanya surat tersebut sekaligus membuktikan telah terjadi perbuatan hukum riil jual beli dimana satu pihak menyerahkan uang dan pihak lainnya menyerahkan terhadap dokumen kepemilikan yang belum ter-aktakan;

10. Bahwa diketahui belakangan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang juga dilakukan oleh Tergugat II dimana Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Dewan Pembina telah mengambil dan menguasai dari Sdri. Dra. Rr. Niken Kelasworo (Bendahara Yayasan) ketiga sertifikat *a quo* milik Peggugat, dimana selanjutnya Tergugat II menyerahkan serta menitipkannya sertifikat dimaksud kepada Turut Tergugat sebagaimana bukti surat penitipan No.36/SA/TI/II/2023 tertanggal 17 Februari 2023, padahal Tergugat II sangat

Halaman 7 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

memahami konteks permasalahan *a quo* yang bukti dokumen sertifikat tersebut merupakan bukti secara nyata-nyata telah adanya perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, maka terhadap perbuatan Tergugat II tersebut tidak dibenarkan secara hukum karena telah bertindak diluar ketentuan yang ada mengenai pembatasan sebagaimana diatur dalam Anggaran Dasar Yayasan Pasal 16 ayat 5 huruf c Akta Perubahan Yayasan Almatama Bawono Loka Nomor 08 Tanggal 31 Juli 2006, yang berbunyi sebagai berikut: ***“memberi atau menerima pengalihan atas harta tetap”***;

Pada Anggaran Dasar Yayasan pasal 16 ayat 5 huruf e Akta Perubahan Yayasan Almatama Bawono Loka Nomor 08 Tanggal 31 Juli 2006 berbunyi sebagai berikut: ***“menjual atau dengan cara lain melepaskan kekayaan Yayasan serta mengagunkan/membebani harta kekayaan Yayasan”***;

Dan pada Anggaran Dasar Yayasan pasal 16 ayat 6 Akta Perubahan Yayasan Almatama Bawono Loka Nomor 08 Tanggal 31 Juli 2006 yang berbunyi sebagai berikut: ***“Bahwa terhadap perbuatan pengurus yang sebagaimana diatur pada pasal 16 ayat 5 huruf a,b,c,d,e dan f harus mendapatkan persetujuan dari Pembina”***;

11. Bahwa sebagaimana uraian dalil pada posita angka 9 dan 10 diatas dapat dikwalifikasi adanya perbuatan bersama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan itikad tidak baik yang merugikan Penggugat, *in cassu* terhadap perbuatan Tergugat II mengambil tindakan menyerahkan dan menitipkan Sertifikat HGB Nomor: 819, Sertifikat HGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat HGB No.422 dan Sertifikat HGB No.421 kepada Turut Tergugat tanpa seizin dan sepengetahuan dari Dewan Pembina adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum, secara Tergugat II mengetahui dan turut membantu proses jual beli tersebut dan terhadap ke-3 Sertifikat HGB tersebut merupakan bukti kepemilikan atau menjadi pegangan bagi Penggugat bahwa telah terjadi perbuatan hukum jual beli yang belum teraktakan antara Penggugat dengan Tergugat I. Maka atas dalil dan uraian tersebut atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat baik materil maupun immaterial dan berdampak luas terhadap Penggugat (Yayasan Almatama Bawono Loka) didalam menjalankan fungsi sosialnya dibidang pendidikan Tridharma Perguruan Tinggi;

12. Bahwa perbuatan melawan hukum dari Tergugat I berlanjut dimana pada tanggal 23 Februari 2023 Tergugat I mengirimkan surat Nomor: 184/SKL/KOP/II/2023 tertanggal 23 Februari 2023, Perihal : Pengosongan

Halaman 8 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

Lahan, yang ditujukan kepada Ketua STIE Bisnis Indonesia yang isinya meminta pengosongan objek *a quo* dalam waktu 2 (dua) bulan setelah surat permohonan diterima. Tindakan Tergugat I merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan tidak berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku, dimana dapat dikwalifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat secara langsung menimbulkan kegaduhan dilingkungan tempat sarana dan prasarana dibidang pendidikan dan merugikan Penggugat;

13. Bahwa pada hari Minggu malam tanggal 19 Maret 2023 sekitar pukul 20.00 s.d 21.30 WIB Tergugat I telah melakukan tindakan melawan hukum yang secara nyata-nyata tanpa hak melakukan pemasangan plang papan nama pengumuman bertuliskan **"TANAH DAN BANGUNAN INI MILIK KOPERASI KARYAWAN FAKULTAS EKONOMI TRISAKTI DST ..."**, di atas tanah dan bangunan milik Penggugat, tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat sebagai pemilik atas tanah *a quo* dan untuk orang-orang yang dtugaskan untuk memasang plang papan nama tersebut juga tidak dibekali surat tugas, perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut dikwalifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Perdata yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun immateriil mengingat objek *a quo* adalah sarana dan prasana pendidikan yang merupakan Kampus Pendidikan di dalam melaksanakan Kegiatan Belajar Mengajar maupun di dalam menjalankan fungsi Tridharma Perguruan Tinggi;

Bahwa akibat dari tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I melakukan pemasangan plang papan nama pengumuman illegal tersebut mengakibatkan terganggunya kondusifitas kampus, memicu para Mahasiswa melakukan unjuk rasa mempertanyakan status tanah dan gedung kampus STIE Bisnis Indonesia dan pemberitaan di media-media yang tidak benar sehingga merugikan nama baik Penggugat sebagai kampus pendidikan yang beretika dan beradab menjunjung tinggi fungsi Tridharma Perguruan Tinggi dan selain itu berakibat juga terhadap menurunnya jumlah mahasiswa baru yang mendaftar;

Bahwa Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut/menurunkan plang papan nama yang telah dipasang dihalaman Gedung STIE Bisnis Indonesia/di atas objek tanah *a quo*;

Halaman 9 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



14. Bahwa atas adanya tindakan Tergugat I yang secara sepihak dan sewenang-wenang melakukan pemasangan plang papan nama pengumuman yang bertuliskan **"TANAH DAN BANGUNAN INI MILIK KOPERASI KARYAWAN FAKULTAS EKONOMI TRISAKTI DST ..."** selanjutnya Penggugat mencoba melakukan pendekatan secara arif dan bijaksana terhadap Tergugat I dengan terlebih dahulu mempertanyakan atas tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I, hal ini sebagaimana surat nomor : 08/Klrf/MIP/III/2023, tanggal 28 Maret 2023, Perihal : Permohonan Klarifikasi dan Nota Keberatan, yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat I, namun terhadap hal tersebut Penggugat tidak mendapatkan tanggapan serta respon apapun dari Pihak Tergugat I;

15. Bahwa atas tidak adanya tanggapan serta respon apapun dari Pihak Tergugat I terhadap surat nomor : 08/Klrf/MIP/III/2023, tanggal 28 Maret 2023, Perihal : Permohonan Klarifikasi dan Nota Keberatan, maka melalui Kuasa Hukum Penggugat kembali mengingatkan dengan menegur Tergugat I melalui surat somasi/teguran yaitu:

(1) Surat Nomor: 01/Somasi/MIP/IV/2023, tanggal 03 April 2023 perihal: Somasi/Teguran;

(2) Surat Nomor: 03/Somasi/MIP/IV/2023, tanggal 10 April 2023 perihal: Somasi/Teguran Terakhir;

Namun terhadap surat somasi dari Penggugat tersebut juga tidak ada respon/tanggapan dari Tergugat I dan terkesan tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan *a quo*;

16. Bahwa Penggugat juga telah mengirimkan surat Nomor: 10/P/MIP/III.2023 tertanggal 30 Maret 2023 Perihal: Permohonan kepada Turut Tergugat, yang pada intinya Turut Tergugat dapat mengklarifikasi terhadap surat tanda terima dokumen dengan Nomor 36/SA/TI/II/2023 tertanggal 17 Februari 2023 yang Penggugat ketahui, bahwa Sertifikat HGB Nomor : 819, Sertifikat HGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat HGB No.422 dan Sertifikat HGB No.421 berada di dalam penguasaan Turut Tergugat, apabila betul mohon untuk dikembalikan kepada Penggugat, mengingat dokumen tersebut merupakan bukti hak dari Penggugat atas telah terjadinya perbuatan hukum jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, namun terhadap surat permohonan dari Penggugat tersebut tidak direspon atau ditanggapi oleh Turut Tergugat;

Halaman 10 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



17. Bahwa atas perbuatan Tergugat II pada angka 10 di atas, Penggugat melalui Kuasa Hukum telah menyampaikan surat somasi/Teguran sebagaimana Surat Nomor : 02/Somasi/MIP/IV/2023 tanggal 10 April 2023 dan pada tanggal 11 April 2023 Tergugat II menyampaikan Surat Perihal : Tanggapan Somasi Surat No.02/Somasi/MIP/IV/2023 yang dikirimkan kepada Kantor Kuasa hukum Penggugat, dalam tanggapannya pada intinya Tergugat II tidak menanggapi substansi dari isi somasi yang Penggugat sampaikan dan Tergugat II terkesan tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan *a quo*;

18. Bahwa sebagaimana yang telah diurai di atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah Perbuatan yang dikwalifikasikan dan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan yang orang karena salahnya menerbitkan suatu kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

Dalam buku DR. Munir Fuady, S.H.,M.H.,LL.M berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer”, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, tahun 2013, halaman 10, dapat dikutip sebagai berikut:

“Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata suatu Perbuatan Melawan Hukum haruslah mengandung unsur-unsur :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa unsur-unsur dari adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum dalam tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah terpenuhi, yakni sebagai berikut :

Bahwa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana diurai di atas, telah membuktikan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa :

- 1) Tindakan secara sepihak yang dilakukan Tergugat I dengan meminta penambahan dana kembali diluar harga yang telah disepakati;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Melakukan perbuatan tanpa hak mengalihkan kepada orang lainnya atas Sertifikat HGB Nomor : 819, Sertifikat HGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat HGB No.422 dan Sertifikat HGB No.421 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan dibantu oleh Turut Tergugat;

3) Mengklaim kembali objek *aquo* sebagai milik Tergugat I padahal secara fakta riil telah diperjualbelikan kepada Penggugat, dan atas klaim kembali tersebut adanya Pemasangan plang papan nama pengumuman secara sewenang-wenang tanpa hak dan melawan hukum yang bertuliskan "**TANAH DAN BANGUNAN INI MILIK KOPERASI KARYAWAN FAKULTAS EKONOMI TRISAKTI DST ...**" yang dilakukan oleh Tergugat I diatas objek *aquo*;

Bahwa jelas perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum, oleh sebab itu tidak dapat dibenarkan bertentangan dengan hukum atau perundang-undangan yang berlaku, bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat dan bertentangan dengan asas moralitas;

Bahwa **adanya kesalahan dari Pelaku** dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Bahwa **adanya kerugian bagi korban** dalam hal ini adalah Penggugat sudah jelas dapat dibuktikan yang secara rinci akan dijelaskan pada bagian selanjutnya;

Bahwa **adanya hubungan kausal** antara perbuatan dengan kerugian terlihat jelas dari perbuatan Tergugat I, berupa : permintaan penambahan dana kembali, perintah untuk pengosongan obyek *a quo* sampai dengan adanya pemasangan plang papan nama pengumuman yang bertuliskan "**TANAH DAN BANGUNAN INI MILIK KOPERASI KARYAWAN FAKULTAS EKONOMI TRISAKTI DST ...**" di depan halaman Kampus STIE Bisnis Indonesia yang berakibat terganggunya kegiatan serta kondusifitas kampus yang dapat mempengaruhi terhadap kegiatan belajar mengajar maupun terhadap penerimaan mahasiswa baru dikarenakan menurunnya tingkat kepercayaan masyarakat;

Dan perbuatan menguasai kembali ke-3 (tiga) bukti kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, Sertifikat Hak Guna

Halaman 12 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi dengan cara dititipkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik materiil maupun immateriil;

Bahwa demikian juga dalam buku Prof. Dr. Sudargo Gautama "Himpunan Yurisprudensi Indonesia" : Jilid II, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1992, halaman 83, dapat dikutip sebagai berikut:

"Pelanggaran secara prosedur saja sudah merupakan perbuatan melawan hukum, tanpa menguji lebih lanjut apakah secara materiil memang benar adalah beralasan untuk melakukan perbuatan yang dianggap melawan hukum itu";

19. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat sebagaimana dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun karena kelalaiannya, telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat yang dapat diperhitungkan secara materiil maupun immateriil, yaitu :

a. Kerugian Materiil sebagai berikut :

Bahwa akibat adanya permasalahan *a quo* berdampak kepada kondusifitas dan nama baik Kampus STIE Bisnis Indonesia yang berakibat pada penurunan penerimaan Mahasiswa baru yang mendaftar, estimasi jumlah Mahasiswa baru yang mendaftar di STIE Bisnis Indonesia pada tahun 2023 diperkirakan sebanyak 250 (*dua ratus lima puluh*) orang untuk program S1 dan 25 (*dua puluh lima*) orang untuk Program S2, namun setelah adanya permasalahan *a quo* jumlah Mahasiswa baru yang mendaftar hanya berjumlah 25 (*dua puluh lima*) orang. Berdasarkan perhitungan perolehan materi yang seharusnya diterima oleh Penggugat dari penerimaan dari 250 orang Mahasiswa baru dari program S1 dan 25 orang Mahasiswa baru dari program S2, yaitu dengan rincian :

Program S1 :

- Uang pendaftaran Mahasiswa Baru Rp. 350.000,- x 250 orang = Rp.87.500.000,-
- Uang Kuliah Mahasiswa Baru Rp.550.000,- x 250 orang = 137.500.000,-

Program S2 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uang pendaftaran Mahasiswa Baru Rp.500.000,- x 25 orang = Rp.12.500.000,-
- Uang Kuliah Mahasiswa Baru Rp.1.000.000,- x 25 orang = Rp.250.000.000,-

Jadi jumlah kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp.487.500.000,- (*empat ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);

b. Kerugian Immateriil, sebagai berikut :

Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Hukum Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan kerugian berupa terganggunya keamanan dan kenyamanan dilingkungan Kampus STIE Bisnis Indonesia, kerugian immateriil sulit dihitung namun demi memberikan kepastian hukum berkenan diajukan gugatan ini kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang adalah sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*);

20. Bahwa Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara *a quo* agar memerintahkan kepada Tergugat I untuk melanjutkan proses jual beli yang belum teraktakan kepada Penggugat dengan membuat Akta Jual Beli atas ke-3 (tiga) bidang tanah yaitu bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), dan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah *a quo* berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di STIE Bisnis Indonesia, Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT");

21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dan untuk menghindari tindakan Tergugat I mengalihkan, mengadaikan, atau menjual ke-3 (tiga) bidang objek *a quo* maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa

Halaman 14 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

dan mengadili perkara *a quo* berkenaan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas 3 (tiga) bidang tanah, yaitu bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), dan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah *a quo* berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Bapak H. Ahmad Syarif;
- Timur berbatasan dengan Jalan Raya Kebayoran Lama;
- Selatan berbatasan dengan Bengkel ban milik Ibu Aminah dan tanah milik Bapak H. Atabe;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Bapak Rahmat dan tanah milik Ibu Ulfa;

22. Bahwa untuk menghindari Tergugat I dan Tergugat II mengabaikan putusan perkara ini, maka terhadap Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan, terhitung sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

23. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar putusan yang dijatuhkan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding atau upaya hukum lain sesuai dengan pasal 180 ayat (1) HIR (*uitvoerbaar bij voorrad*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman 15 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan hukum jual beli riil antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2019 atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah a *quo* berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560 adalah sah menurut hukum dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik atas ke 3 (tiga) bidang tanah, yaitu bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), dan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah a *quo* berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560 dan patut dilindungi oleh Undang-Undang;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat I untuk melanjutkan proses jual beli yang belum ter-aktakan kepada Penggugat dengan membuat Akta Jual Beli atas ke-3

Halaman 16 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah *a quo* berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di STIE Bisnis Indonesia, Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT");
6. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut/menurunkan plang papan nama yang telah dipasang di halaman Gedung STIE Bisnis Indonesia/di atas objek tanah *a quo*;
 7. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.422, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan kepada Penggugat;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.487.500.000,- (*empat ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah*) seketika setelah putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian immateril yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) setelah putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
 10. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas 3 (tiga) bidang tanah, yaitu bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna

Halaman 17 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



Bangunan ("SHGB") No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), dan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah *a quo* berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah milik Bapak H. Ahmad Syarif;
- Timur berbatasan dengan Jalan Raya Kebayoran Lama;
- Selatan berbatasan dengan Bengkel ban milik Ibu Aminah dan tanah milik Bapak H. Atabe;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Bapak Rahmat dan tanah milik Ibu Ulfa;

11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar yang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan dalam perkara ini sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*);
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walau ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uit voerbaarheid bij voorraad*) atau Peninjauan Kembali (PK) dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menunjuk Sri Hartati, SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan Jawaban sekaligus mengajukan Eksepsi dan Rekonvensi sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I/Penggugat Rekonvensi

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (EKSEPSI KURANG PIHAK)

1. Bahwa dalil gugatan pada intinya adalah adanya kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 antara Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA (Jabatan : Wakil Dekan II/Ketua Koperasi Karyawan FEB Usakti terdahulu) dengan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA (Jabatan Ketua Yayasan Almatama Bawono Loka terdahulu).
2. Bahwa dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 tersebut Pemberi Kuasa adalah Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA bukan Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Trisakti (yang selanjutnya juga dapat disebut Koperasi Karyawan FEB Usakti) / Tergugat I.
3. Bahwa Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. yang kebetulan saat itu sebagai Ketua Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti adalah tidak sama dengan subjek hukum Koperasi Karyawan FEB Usakti.
4. Bahwa Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. sendiri, tanpa Pengurus yang lain tidak dapat bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan FEB Usakti.
5. Bahwa perbuatan Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. juga tanpa persetujuan Rapat Anggota Koperasi berdasarkan Undang-Undang

Halaman 19 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Nomor 25 Tahun 1992 adalah adalah perbuatan sepihak, sehingga perbuatannya jelas tidak dapat mengatasnamakan Koperasi Karyawan FEB Usakti.

6. Bahwa dengan penjelasan diatas, untuk mendalilkan gugatan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka adalah suatu keniscayaan Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. wajib diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

7. Bahwa selain Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA., Penggugat juga tidak menarik Sdri. Dra. Rr. Niken Kelasworo sebagai pihak dalam gugatannya.

8. Bahwa dalil Penggugat pada poin 11 gugatan:

“Bahwa diketahui belakangan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang juga dilakukan oleh Tergugat II dimana Tergugat II tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Dewan Pembina telah mengambil dan menguasai dari Sdri. Dra. Rr. Niken Kelasworo (Bendahara Yayasan)....”

9. Bahwa dengan demikian mengikuti dalil dalam gugatan, Dra. Rr. Niken Kelasworo adalah pihak yang merugikan Penggugat karena telah menyerahkan sesuatu tanpa persetujuan dan mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

10. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan:

“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”

11. Bahwa dengan tidak mengikutsertakan Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. dan Dra. Rr. Niken Kelasworo maka gugatan Penggugat adalah KURANG PIHAK, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

12. Bahwa oleh karenanya, sudah sepantasnya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan *EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIU* (EKSEPSI KURANG PIHAK) dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT KELIRU)



1. Bahwa menyimak dengan teliti alur dalil gugatan adalah dimulai dari adanya kesepakatan antara Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA dengan Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. untuk melakukan jual beli tanah.
2. Bahwa dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 dengan sangat jelas tercantum Pemberi Kuasa adalah Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA bukan Koperasi Karyawan FEB Universitas dan Penerima Kuasa adalah Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA bukan Yayasan Almatama Bawono Loka .
3. Bahwa sebagai Pemberi Kuasa, dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 pada bagian tanda tangan, ditandatangani oleh Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA tidak mencantumkan nama Koperasi Karyawan FEB Universitas .
4. Bahwa sebagai Penerima Kuasa dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 pada bagian tanda tangan, ditandatangani oleh Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA bukan Yayasan Almatama Bawono Loka.
5. Bahwa perbuatan Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA yang memberikan kuasa untuk menjual asset milik Tergugat I kepada Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA tanpa melibatkan pengurus Koperasi Karyawan FEB Usakti dan tanpa persetujuan Rapat Anggota Koperasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 adalah juga perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa dengan demikian perbuatan Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 adalah perbuatan sepihak dan bila ada yang dirugikan dan menggugat maka orang yang ditarik sebagai pihak tergugat dalam gugatan adalah Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA .
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan : **“Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.**
8. Bahwa dengan demikian Penggugat telah keliru menarik Tergugat I, karena jelas Tergugat I bukanlah selaku Pihak dalam kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019.
9. Bahwa ditariknya Tergugat I dalam perkara ini adalah kekeliruan hukum, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk



ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

10. Bahwa oleh karenanya, sudah sepantasnya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan

11. *EKSEPSI ERROR IN PERSONA* (ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT KELIRU) dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Mencampuradukan Wanprestasi dengan PMH)

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya perbuatan hukum:

- Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019
- Pembayaran tanggal 8 Mei 2019, 28 Agustus 2019 dan 27 September 2019

2. Bahwa untuk mengemukakan dalil tersebut, Penggugat menggunakan dasar hukum:

- Pasal 1457 KUHPerdata
- Pasal 1458 KUHPerdata
- Pasal 1489 KUHPerdata

3. Bahwa Penggugat juga menggunakan Yurisprudensi

- Yurisprudensi MARI No. 126K/SiP/1976 tanggal 4 April 1978
- Yurisprudensi MARI No. 122K/SiP/1973 tanggal 14 April 1973
- Yurisprudensi MARI No. 257/SiP/1958 tanggal 26 Desember 1958

4. Bahwa dasar hukum dan Yurisprudensi yang digunakan oleh Penggugat adalah mengenai perjanjian jual beli. Sehingga dihubungkan dengan dalil-dalilnya adanya kesepakatan yang dituangkan dalam surat kuasa penjualan dan pembayaran adalah berkenaan dengan perjanjian dan perihal ingkar terhadap perjanjian (wanprestasi).

5. Bahwa dalam dalilnya Penggugat juga mencantumkan adanya somasi/teguran sebanyak 2 kali. Dimana somasi adalah identik dengan persyaratan gugatan wanprestasi.



6. Bahwa dalam Pasal 1238 KUHPerdara – Buku III Perikatan - Bab I Perikatan Pada Umumnya - Bagian 2 Perikatan untuk Memberikan Sesuatu. Mengatur mengenai :

“ Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

7. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Suatu pihak dalam perjanjian baru dapat digugat di muka hakim dengan alasan tidak memenuhi janji, apabila si berwajib dengan cara tulisan dinyatakan alpa (Pasal 1238 KUHPerdara)"

8. Bahwa dalam petitum Penggugat juga memintakan hal-hal berkenaan dengan wanprestasi, diantaranya :

- Pada Petitum angka 2 : Meminta untuk dikabulkan agar perbuatan hukum jual beli adalah sah menurut hukum dan mengikat antara Penggugat dengan Tergugat I
- Pada Petitum angka 3 : Meminta untuk dikabulkan agar Penggugat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik
- Pada Petitum angka 5 : Meminta untuk dikabulkan agar Tergugat I melanjutkan proses jual beli.

9. Bahwa sangat jelas dalam dalil-dalil surat gugatan yang dibangun Penggugat berdasarkan pada alasan kesepakatan jual beli yang dituangkan dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 namun meminta agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum.

10. Bahwa perbuatan melawan Hukum berbeda dengan Wanprestasi dimana perbuatan melawan Hukum lahir dari perikatan karena Undang – Undang, sedangkan Wanprestasi lahir dari perikatan karena perjanjian.

11. Bahwa dalam hukum perdata apabila terjadi sengketa keperdataan yang diakibatkan atau didasarkan pada kesepakatan perjanjian, maka sengketa tersebut merupakan bentuk gugatan wanprestasi.

12. Bahwa lain halnya apabila terjadi sengketa yang tidak didasarkan pada perjanjian maka sengketa keperdataan tersebut dapat diselesaikan melalui gugatan perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam dalil gugatannya, Penggugat telah keliru dalam menyusun gugatannya yakni dengan mencampur adukkan materi perjanjian dengan perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan gugatan Penggugat *obscuur libel* atau kabur.

14. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1875 K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986, dinyatakan Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) tidak dapat dibenarkan dalam tata tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula;

15. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 dijelaskan bahwa penggabungan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri.

16. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 8 Rv dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 menyebutkan gugatan kabur atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima.

17. Bahwa dengan mencampuradukan Wanprestasi dengan PMH, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

18. Bahwa oleh karenanya, sudah sepantasnya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengabulkan *EKSEPSI OBSCUUR LIBEL* (Mencampuradukan Wanprestasi dengan PMH) dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Dalil Gugatan Yang Saling Bertentangan)

1. Bahwa Penggugat memulai gugatannya pada angka 1 posita dengan menjelaskan posisi sebagai pemilik dimana pada pembukanya menerangkan Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah.

2. Bahwa selanjutnya Penggugat pada angka 12 posita mendalilkan Tergugat I tanpa hak melakukan pemasangan plang papan nama pengumuman di atas tanah milik Penggugat.

Halaman 24 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 sedangkan dalam angka 3 petitum, Penggugat meminta untuk dikabulkan agar dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik. Dan dalam angka 6 petitum, Penggugat meminta agar Tergugat I mencabut/menurunkan plang papan nama pengumuman.
4. Bahwa dengan demikian dalil gugatan antara posita yang menerangkan Penggugat sebagai pemilik bertentangan dengan petitum yang menerangkan Tergugat I lah sesungguhnya pemiliknya dan Penggugat tidak berdaya mencabut/menurunkan plang papan nama pengumuman karena memang tanah tersebut bukan miliknya.
5. Bahwa dengan dalil gugatan yang saling bertentangan antara posita dengan petitumnya, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
6. Bahwa oleh karenanya, sudah sepantasnya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan *EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Dalil Gugatan Yang Saling Bertentangan)* dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

E. EKSEPSI GUGATAN CACAT FORMIL KARENA TIDAK BERMETERAI

1. Bahwa Gugatan Penggugat tertanggal 15 Mei 2023 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 424/Pdt.G/2023/PN.JKT.BRT adalah Gugatan Yang Cacat Formil karena tidak bermeterai.
2. Bahwa ketentuan mengenai Surat Gugatan wajib bermeterai terdapat didalam Pasal 1 ayat (1) huruf "a" Undang-undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai, yang menentukan sebagai berikut :
3. Bahwa "Dokumen adalah kertas yang berisikan tulisan yang mengandung arti dan maksud tentang perbuatan, keadaan atau kenyataan bagi seseorang dan/atau pihak-pihak yang berkepentingan".
4. Bahwa dengan demikian, jika dikaitkan dengan suatu surat gugatan, maka termasuklah sebagai "dokumen" sebagaimana dimaksud pada ketentuan itu.

Pada Bab II dengan titel "Objek, Tarif Dan Yang Terhutang Bea Meterai", khususnya Pasal 2 angka (1) huruf "a" Undang-undang Nomor: 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai berbunyi sebagai berikut:

Halaman 25 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



"(1) Dikenakan Bea Meterai atas dokumen yang berbentuk: a. Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata..."

Dengan kata lain, Surat Gugatan adalah termasuk surat lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor: 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan mengenai perbuatan yang bersifat perdata.

Besaran Tarif Bea Meterai Pada Surat Gugatan

5. Bahwa selanjutnya, Pasal 3 Undang-undang Nomor: 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai berbunyi sebagai berikut: "Dengan Peraturan Pemerintah dapat ditetapkan besarnya tarif Bea Meterai dan besarnya batas pengenaan harga nominal yang dikenakan Bea Meterai, dapat ditiadakan, diturunkan, dinaikkan setinggi-tingginya enam kali atas dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2".

6. Bahwa Berdasarkan Undang-undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai tersebut, untuk surat gugatan merujuk pada ketentuan Pemerintah sejak tahun 2021 bea meterai adalah sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu Rupiah).

Ketentuan Khusus Bagi Hakim, Panitera, Juru Sita Terkait Bea Meterai

7. Bahwa Pada undang-undang Bea Meterai tersebut, terdapat ketentuan khusus bagi Hakim, Panitera, dan Juru Sita di Pengadilan terkait dengan bea meterai. Adalah Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Nomor: 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai berbunyi sebagai berikut:

"Pejabat Pemerintah, hakim, panitera, jurusita, notaris dan pejabat umum lainnya, masing-masing dalam tugas atau jabatannya tidak dibenarkan: a). menerima, mempertimbangkan atau menyimpan dokumen yang Bea Meterai-nya tidak atau kurang dibayar; b). melekatkan dokumen yang Bea Meterai-nya tidak atau kurang dibayar sesuai dengan tarifnya pada dokumen lain yang berkaitan; c). membuat salinan, tembusan, rangkapan atau petikan dari dokumen yang Bea Meterai-nya tidak atau kurang dibayar; d). memberikan keterangan atau catatan pada dokumen yang tidak atau kurang dibayar sesuai dengan tarif Bea Meterai-nya".

8. Dengan demikian jelas Gugatan dari Penggugat adalah CACAT FORMIL (CACAT PROSEDUR) karena tidak bermeterai, tidak



berdasarkan Undang-Undang Nomo 13 Tahun 1985, maka sudah sepatutnyalah gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

9. Bahwa oleh karenanya, sudah sepantasnya Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk mengabulkan *EKSEPSI GUGATAN CACAT FORMIL KARENA TIDAK BERMETERAI* dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat I kemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan (*mutatis mutandis*) yang tak terpisahkan berlaku untuk dalam pokok perkara.

2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat I;

3. Bahwa sebelumnya Tergugat I menerangkan dahulu kedudukannya sebagai Badan Hukum (*Rechtspersoon*) yakni berupa Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti dengan Nomor Induk Koperasi (NIK) 3174040010141, Nomor Badan Hukum : 2959/BH/I, tanggal badan hukum 1 Juli 1992. Dengan akta terakhir Akta Notaris Dr. Hj. Hasanawati Juweni Shande SH., M.Kn. No. 25 tentang Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Karyawan "Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti" Tanggal 10 Agustus 2023 yang telah memperoleh KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA REPUBLIK INDONESIA NOMOR AHU-0001880.AH.01.38.TAHUN 2023 TENTANG PENGESAHAN PERUBAHAN ANGGARAN DASAR.

4. Bahwa Tergugat I dengan tegas menyatakan diri sebagai pemilik dari 3 (tiga) bidang tanah, yaitu :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M2 (dua ratus dua puluh delapan meter persegi).
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 422, seluas 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi).
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi).

Halaman 27 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



5. Bahwa Ke-3 (ketiga) bidang tanah tersebut seluas 950 m² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2 Kel. Sukabumi Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11560, hingga saat ini sertifikatnya masih atas nama Tergugat I, sehingga Tergugat I adalah pemilik sah.
6. Bahwa oleh karenanya, Tergugat I menolak dengan tegas hal yang dinyatakan Penggugat di dalam gugatannya perihal Penggugat sebagai pemilik dari Ke-3 (ketiga) bidang tanah tersebut.
7. Bahwa selanjutnya, adapun perihal perbuatan hukum Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA yang membuat kesepakatan dengan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA kemudian dituangkan Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 atas 3 (tiga) bidang tanah milik Tergugat I adalah tidak sah dan dengan tegas tidak diakui oleh Tergugat I karena dibuat tanpa sepengetahuan pengurus Anggota Koperasi Karyawan FEB Usakti dan tanpa persetujuan Rapat Anggota Koperasi Karyawan FEB Usakti
8. Bahwa oleh karenanya, perbuatan hukum Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA adalah perbuatan hukumnya pribadi dan tidak dapat bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan FEB Usakti / Tergugat I. Karena bertentangan dengan Akta Pendirian Koperasi Karyawan FEB Usakti dan bertentangan pula dengan Undang-Undang No. 25 Tahun 1992.
9. Bahwa dengan demikian kesepakatan yang dituangkan Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 antara Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA dengan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA adalah kesepakatan antara Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA dengan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA, **bukan dengan Penggugat dan tidak mengikat bagi Tergugat I.**
10. Bahwa penggunaan Kop Surat Koperasi Karyawan FEB Usakti dan melakukan penyeludupan hukum jual beli dengan cara memberikan Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 antara Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA dengan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA adalah juga perbuatan melawan hukum.
11. Bahwa Penggugat telah keliru menyusun dalil-dalil nya hanya menggunakan dasar hukum yang diatur dalam KUHPerdara.



12. Bahwa jual beli benda tidak bergerak selain diatur dalam KUHPerdara juga berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai;

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam **akta jual beli**.

2. Asas Terang;

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. **asas terang** ini terpenuhi ketika jual beli tanah **dilakukan dihadapan dihadapan PPAT** karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT.

13. Bahwa Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

14. Bahwa sehingga jelas jual beli benda tidak bergerak / tanah adalah **berdasarkan akta jual beli bukan berdasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kuasa Penjualan**.

15. Bahwa hal yang paling esensi lainnya adalah jual beli tersebut melanggar asas terang, dimana selain tidak dilakukan dihadapan PPAT, tidak sesuai disebut PP tentang Pendaftaran Tanah, juga dilakukan tanpa sepengetahuan pengurus Anggota Koperasi Karyawan FEB Usakti dan tanpa persetujuan Rapat Anggota Koperasi Karyawan FEB Usakti.



16. Bahwa Penggugat jelas-jelas bukanlah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum, apabila dilihat dari proses jual beli yang semu/gelap tersebut tidak berdasarkan peraturan perundang-undang, sebagaimana Tergugat I uraikan diatas, Jual Beli tidak dihadapan PPAT, perbuatan dari Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA selaku Ketua Koperasi terdahulu pun dilakukan sendiri tanpa melibatkan pengurus lainnya dan tanpa sebelumnya mendapat persetujuan didalam Rapat Anggota.

17. Bahwa Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum, jikalau dilihat dari Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 4340 K/Pdt.1986, tgl 28 Juni 1988, yang dikategorikan Pembeli beritikad baik adalah sebagai berikut :

"Dalam menentukan, apakah pihak pembeli beritikad baik (good faith) ataukah beritikad buruk (bad faith) dalam transaksi jual-beli tanah, dapat memakai kriteria yaitu: Pembeli setelah membaca Surat Jual-Beli Tanah, kemudian menemukan keterangan di dalamnya yang isinya saling bertentangan satu sama lain, sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan, siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi object jual-beli ini, pihak pembeli seharusnya diharapkan meneliti masalah ini"

18. Bahwa Jual beli yang tidak dihadapan PPAT adalah Jual Beli yang tidak dilindungi hukum dan undang-undang, sehingga Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi hukum;

19. Bahwa berkenaan dengan uang masuk ke rekening Tergugat I sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) pada tanggal 8 Mei 2019, Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta Rupiah) pada tanggal 28 Agustus 2019 dan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) pada tanggal 27 September 2019. **Tergugat I dengan tegas tidak mengakui nya sebagai uang pembayaran** atas Ke-3 (ketiga) bidang tanah seluas 950 m² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2 Kel. Sukabumi Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11560. **Melainkan hanya mengakuinya sebagai uang titipan.**

20. Bahwa berdasarkan pembukuan Koperasi Tergugat I, uang Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) pada tanggal 8 Mei 2019, Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta Rupiah) pada tanggal 28 Agustus 2019 dan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal_27 September 2019 diposting sebagai uang titipan, bukan sebagai penghasilan ataupun penjualan.

21. Bahwa berdasarkan Keputusan Rapat Anggota Tahunan tanggal 26 Juni 2023 menyatakan uang sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat miliar seratus juta Rupiah) tersebut adalah uang titipan.

22. Bahwa Tergugat I mendapatkan informasi, uang sebesar Rp. 4.100.000.000,- (empat miliar seratus juta Rupiah) tersebut juga bukan berasal dari Penggugat. Dan Tergugat I mempersilahkan siapa saja yang merasa berhak untuk dapat mengambil uang titipan tersebut sepanjang dapat membuktikan kepemilikan atas uang tersebut.

23. Bahwa oleh karena informasi tersebut, dalam kesempatan jawaban terhadap dalil-dalil gugatan ini, Tergugat I mensomeer Penggugat untuk membuktikan uang yang masuk ke rekening Tergugat I yakni Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) pada tanggal 8 Mei 2019, Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta Rupiah) pada tanggal 28 Agustus 2019 dan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) pada tanggal 27 September 2019 adalah uang miliknya.

24. Bahwa selain Tergugat I merasa tidak pernah menjual 3 bidang tanah dengan Sertifikat HGB dengan Nomor 819, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari SHGB No.421 dan SHGB No.422 dan Tergugat I juga tidak pernah setuju dengan harga yang didalilkan oleh Penggugat.

25. Bahwa untuk diketahui sebelumnya Tergugat I telah melakukan Appraisal / Taksiran Nilai Properti atas ketiga bidang tanah tersebut melalui Kantor Jasa Penilai Publik TRI KURNIAWAN dan Rekan yang intinya menerangkan: "Pada tanggal 26 Agustus 2022, untuk memberikan opini Nilai Wajar atas real properti Gedung A, Gedung B dan Gedung C Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Bisnis Indonesia yang beralamat di Jl. Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta. Dengan ini kami menyatakan bahwa kami telah melakukan inspeksi lapangan pada tanggal 31 Agustus 2022 terhadap properti yang dinilai.

Kesimpulan: **Nilai Wajar adalah Rp 32.746.000.000,- (Tiga Puluh Dua Miliar Tujuh Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah)."**

26. Bahwa atas dasar Appraisal / Taksiran Nilai Properti atas ketiga bidang tanah tersebut melalui Kantor Jasa Penilai Publik TRI

Halaman 31 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

KURNIAWAN dengan kesimpulan : **Nilai Wajar adalah Rp 32.746.000.000,- (Tiga Puluh Dua Miliar Tujuh Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah).**” Maka sesungguhnya jikalau (*quadnoon*) sampai terjadi penjualan dan pengalihan dengan nilai hanya Rp. 4.100.000.000,- maka tentu Tergugat I adalah pihak yang dirugikan akibat perbuatan sepihak Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA yang saat itu menjabat sebagai Ketua Koperasi Karyawan FEB Usakti dahulu yang membuat kesepakatan dengan Penggugat kemudian dituangkan Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 tersebut.

27. Bahwa berkenaan dengan dalil-dalil Penggugat lainnya, Tergugat I dengan tegas menolak dan tidak akan menanggapinya karena selain tidak essensi / penting , mengada-ada dan fakta kebenarannya akan terungkap dalam proses pembuktian surat, saksi dan ahli.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dengan alasan hukum diatas Para Tergugat memohon agar Majelis Hakim dapat **menolak** permohonan Penggugat untuk seluruhnya, dan memutuskan :

Dalam EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

Dalam POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. DALAM REKONVENSI

Bahwa atas hal-hal yang telah disebutkan dalam bagian Eksepsi, Jawaban Pokok Perkara mohon dimasukan dan dianggap sebagai satu kesatuan (integral) dengan dalam REKONVENSI ini.

Bahwa Tergugat I dalam konvensi yang sekarang dalam kedudukannya bertindak sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) terhadap Penggugat dalam konvensi yang sekarang dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonvensi.

Adapun gugatan balik (Rekonvensi) ini diajukan dengan alasan, penjelasan dan duduk perkaranya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari 3 (tiga) bidang tanah, yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (“SHGB”) No. 819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M2 (dua ratus dua puluh delapan meter persegi).

Halaman 32 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 422, seluas 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi).
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi).
2. Bahwa Ke-3 (ketiga) bidang tanah tersebut seluas 950 m² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2 Kel. Sukabumi Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11560, hingga saat ini sertifikatnya masih atas nama Penggugat Rekonvensi (Untuk selanjutnya disebut sebagai SHGB 819, 422,421 Sukabumi Selatan seluas 950 m²)
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menggunakan dan menerima manfaat dari SHGB 819, 422,421 Sukabumi Selatan seluas 950 m² sejak 4 Mei 2019 sampai dengan sekarang.
4. Bahwa kurun waktu 4 Mei 2019 sampai dengan sekarang (tanggal surat jawaban 22 Agustus 2023) adalah tidak kurang dari 4 tahun 3 bulan atau sama dengan 1550 hari.
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi memanfaatkan tanah milik Penggugat Rekonvensi dan menjalankan usaha sehingga memperoleh keuntungan darinya.
6. Bahwa Appraisal / Taksiran Nilai Properti atas ketiga bidang tanah tersebut melalui Kantor Jasa Penilai Publik TRI KURNIAWAN dan Rekan dalam Kesimpulan : **Nilai Wajar adalah Rp 32.746.000.000,- (Tiga Puluh Dua Miliar Tujuh Ratus Empat Puluh Enam Juta Rupiah).**"
7. Bahwa sudah sepantasnya dan sewajarnya sebagai pemilik mendapatkan uang sewa atas tanah miliknya yang dimanfaatkan oleh pihak lain.
8. Bahwa adalah sangat wajar pula nilai sewa atas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per meter per tahun.
9. Bahwa keputusan Rapat Umum Anggota pada tanggal 26 Juni 2023 dengan Ketua Sidang Dr. Rinaldi Rustam, SE, ME dengan dihadiri oleh 106 anggota secara luring dan 53 anggota secara daring telah menetapkan uang sewa Rp. 1.000.000,- (satu juta Rupiah) per meter per tahun atas SHGB 819, 422,421 Sukabumi Selatan seluas 950 m² atau sama dengan 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) pertahunnya.

Halaman 33 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



10. Bahwa uang sewa 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) pertahunnya juga berlaku terhadap Tergugat Rekonvensi yang telah menggunakan dan menerima manfaat dari SHGB 819, 422,421 Sukabumi Selatan seluas 950 m² sejak 4 Mei 2019 sampai dengan sekarang.

11. Bahwa oleh karenanya beralasan hukum dalam gugatan rekonvensi ini, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk mengenakan uang sewa sebagai ganti kerugian sebesar 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) pertahunnya terhitung sejak 4 Mei 2019 sampai dengan Tergugat Rekonvensi mengosongkan tanah tersebut.

12. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah menggunakan dan menerima manfaat dari SHGB 819, 422,421 Sukabumi Selatan seluas 950 m² milik Penggugat Rekonvensi, sejak 4 Mei 2019 sampai dengan sekarang, yang jelas telah merugikan Penggugat Rekonvensi maka perbuatan Tergugat Rekonvensi patut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada pihak lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

13. Bahwa oleh karena untuk menjamin terlaksananya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi, dimohonkan mengenakan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari 3 (tiga) bidang tanah, yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M2 (dua ratus dua puluh delapan meter persegi).
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 422, seluas 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi).
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi).
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah menggunakan dan menerima manfaat dari ketiga tanah milik Penggugat Rekonvensi sejak 4 Mei 2019 sampai dengan sekarang
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi berupa uang sewa atas tanah milik Penggugat Rekonvensi sebesar 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta Rupiah) pertahunnya terhitung sejak 4 Mei 2019 sampai dengan Tergugat Rekonvensi mengosongkan tanah tersebut.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI

Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo et Bono*)

Jawaban Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat II;



2. Bahwa sepengetahuan Tergugat II, Ketiga bidang tanah seluas 950 M2 (sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2 Kel. Sukabumi Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11560 yakni :

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M2 (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) adalah atas nama Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Trisakti;
- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 422, seluas 360 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi) adalah atas nama Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Trisakti;
- 3) Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M2 (tiga ratus enam puluh meter persegi) adalah atas nama Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Trisakti;

3. Bahwa sepengetahuan Tergugat II, tanah atas ketiga sertifikat tersebut adalah milik Tergugat I dan belum dialihkan kepada siapapun hingga saat ini;

4. Bahwa sepengetahuan Tergugat II, kesepakatan dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 antara Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA dengan Almarhum Prof. Dr. Itjang D. Gunawan, Ak. MBA;

5. Bahwa benar dahulu pada tanggal 8 Mei 2019, Tergugat II pernah menyetorkan uang ke rekening BNI No. 18284471 atas nama Kopkar FE Usakti dengan nama penyeter Almarhum Prof. Dr. Itjang D. Gunawan, Ak. MBA **bukan Penggugat.**

6. Bahwa sepengetahuan Tergugat II, uang yang disetorkan ke rekening BNI No. 18284471 atas nama Kopkar FE Usakti **juga bukan uang milik Penggugat.**

7. Bahwa olehkarenanya, perbuatan Tergugat II tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur sebagai berikut:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian-uraian **Tergugat II** diatas maka dengan ini Mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Aquo, untuk mengadili dan memutus Perkara Aquo sebagai berikut :

PRIMAIR

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Seluruh Gugatan Penggugat.
2. Membebaskan Seluruh Biaya Perkara Kepada Penggugat.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Jawaban Turut Tergugat:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa **Turut Tergugat** dengan ini secara tegas menolak seluruh dalil-dalil **Penggugat** yang terdapat dalam **Gugatan**, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **Turut Tergugat**, dan dengan ini **Turut Tergugat** menyampaikan Jawaban dengan alasan-alasan hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini.
2. Bahwa dengan ini **Turut Tergugat** menolak dengan keras seluruh dalil-dalil **Penggugat** yang terdapat di dalam **Gugatan**, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **Turut Tergugat** di dalam Jawaban ini.
3. Bahwa **Turut Tergugat** tidak pernah membuat perjanjian-perjanjian termasuk akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, maupun dokumen-dokumen Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah lainnya yang disebutkan dalam **Gugatan Penggugat**, sehingga seluruh dokumen-dokumen yang disebutkan dalam **Gugatan Penggugat** tersebut tidak ada keterkaitannya dengan **Turut Tergugat**.
4. Bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1149K/Sip/1970, tertanggal 17 April 1970 yang kaidah hukumnya menyatakan: "*gugatan yang kabur (obscurum libelum) mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima*".
5. Bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 492K/Sip/1970, tertanggal 16 Desember 1970 yang kaidah hukumnya menyatakan: "*Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut*."

Halaman 37 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian hukum di atas, terbukti bahwa **Gugatan** yang diajukan **Penggugat** adalah tidak jelas, kabur serta tidak tertentu (*exception obscur libelum*), untuk itu **Gugatan a-quo** tersebut harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dengan ini **Turut Tergugat** menegaskan bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan dan/atau dalam butir A tentang Eksepsi di atas, secara mutatis mutandis dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini.
2. Bahwa **Turut Tergugat** menolak dengan tegas dalil-dalil **Penggugat** yang terdapat dalam **Gugatan**, kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya di dalam Jawaban ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **Turut Tergugat** mohon agar Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa serta mengadili perkara *a-quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi-eksepsi **Turut Tergugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan **Gugatan Penggugat** tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak **Gugatan Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menghukum **Penggugat** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Notaris dan PPAT R. Dewi Rini Herlina No.03 Tanggal 9 Maret 2023, diberitanda bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Notaris Gustito Agung Diaussie No.09 Tanggal 28 April 2023, diberitanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan atau HGB No.819, Luas: 228 M², Atas Nama Pemegang Hak Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi, diberitanda bukti P-3.A;

Halaman 38 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan atau HGB No.02919, Luas: 360 M², Atas Nama Pemegang Hak Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi, diberitanda bukti P-3.B;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan atau HGB No.421, Luas: 362 M², Atas Nama Pemegang Hak Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi, diberitanda bukti P-3.C;
6. Fotokopi Surat Kuasa Penjualan Tanggal 4 Mei 2019, diberitanda bukti P-4;
7. Fotokopi Formulir Setoran Rekening Bank BNI Tanggal 8 Mei 2019, Nama Penyetor: Itjang D Gunawan Nama Pemilik Rekening: Kopkar Fe Usaksi, IDR 2.000.000.000,00 diberitanda bukti P-5.A;
8. Fotokopi Kwitansi Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi, sudah terima dari STIBI sebesar: dua milyar ruoiah, tanggal 9 Mei 2019, diberitanda bukti P-5.B;
9. Fotokopi Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Inkaso Bank Mandiri Syariah dari: Yayasan Almatama Bawono Loka kepada penerima: Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi sebesar Rp.1.900.000.000,00 tanggal 28 Agustus 2019, diberitanda bukti P-6.A;
10. Fotokopi Rekening Koran Yayasan Almatama Bawono Loka tanggal 28 Agustus 2019 Pembayaran dari STIIEBI sebesar Rp.1.900.000.000,00 diberitanda bukti P-6.B;
11. Fotokopi Aplikasi Setoran/Transfer/Kliring/Inkaso Bank Mandiri Syariah dari: Yayasan Almatama Bawono Loka kepada penerima: Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi sebesar Rp.200.000.000,00 tanggal 27 September 2019, diberitanda bukti P-7.A;
12. Fotokopi Rekening Koran Yayasan Almatama Bawono Loka tanggal 27 September 2019 Penarikan Kliring Cek sebesar Rp.200.000.000,00 diberitanda bukti P-7.B;
13. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT PBB, Tahun Pajak: 2021, Nama Wajib Pajak: Lili Santawi dan Rosyid, diberitanda bukti P-8.A;
14. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT PBB, Tahun Pajak: 2021, Nama Wajib Pajak: Bob RE Nasution, diberitanda bukti P-8.B;
15. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT PBB, Tahun Pajak: 2022, Nama Wajib Pajak: Lili Santawi dan Rosyid, diberitanda bukti P-8.C;
16. Fotokopi Bukti Pembayaran SPPT PBB, Tahun Pajak: 2022, Nama Wajib Pajak: Bob RE Nasution, diberitanda bukti P-8.D;

Halaman 39 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



17. Fotokopi Formulir Setoran Rekening Bank BNI Tanggal 8 Mei 2019, Nama Penyetor: Itjang D. Gunawan, Penerima Setoran: Willy Arafah, jumlah setoran sebesar Rp.250.000.000,00 diberitanda bukti P-9;
18. Fotokopi Formulir Setoran Rekening Bank BNI Tanggal 8 Mei 2019, Nama Penyetor: Itjang D. Gunawan, Penerima Setoran: Fak Ekonomi Usaksi, jumlah setoran sebesar Rp.100.000.000,00 diberitanda bukti P-10;
19. Foto Kopi Akta Notaris Tentang Pernyataan Keputusan Dewan Pembina Diluar Rapat Dewan Pembinaan Yayasan Almatama Bawono Loka No.01 Tanggal 6 September 2019, diberitanda bukti P-11;
20. Fotokopi Surat dari Ketua Koperasi Karyawan FEB Usaksi yang ditujukan kepada Ketua STIE Bisnis Indonesia Perihal: Penambahan Dana Jual Tanah di Sukabumi Selatan, Tanggal 3 Februari 2023, diberitanda bukti P-12;
21. Fotokopi Surat dari Ketua Koperasi Karyawan FEB yang ditujukan kepada Ketua STIE Bisnis Indonesia Perihal: Permohonan Penitipan Sertifikat Tanah, Tanggal 13 Februari 2023, diberitanda bukti P-13;
22. Fotokopi Tanda Terima Sertifikat Asli Hak Guna Bangunan atau HGB No.02919 dan 819, tanggal 17 Februari 2023, diberitanda bukti P-14;
23. Fotokopi Akta Notaris Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan Almatama Bawono Loka, No.08, tanggal 19 November 2021, diberitanda bukti P-15;
24. Fotokopi print out, diberitanda bukti P-16.A;
25. Fotokopi print out, diberitanda bukti P-16.B;
26. Fotokopi Akta Notaris Tentang Perubahan Almatama Bawono Loka, No.08, tanggal 31 Juli 2006, diberitanda bukti P-17;
27. Fotokopi Surat dari Ketua Koperasi Karyawan FEB Usaksi yang ditujukan kepada Ketua STIE Bisnis Indonesia Perihal: Pengosongan Lahan, tanggal 23 Februari 2023, diberitanda bukti P-18;
28. Fotokopi print out foto, diberitanda bukti P-19;
29. Fotokopi print out foto, diberitanda bukti P-20.A;
30. Fotokopi print out foto, diberitanda bukti P-20.B;
31. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Muhamad Ikbal yang ditujukan kepada Ketua Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisaksi, Perihal: Klarifikasi dan Nota Keberatan, Tanggal 28 Maret 2023, diberitanda bukti P-21.A;



32. Fotokopi Tanda Terima Surat, Tanggal 29 Maret 2023, diberitanda bukti P-21.B;
33. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Muhamad Ikb al yang ditujukan kepada Ketua Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisaksi, Perihal: Somasi/Teguran, Tanggal 3 April 2023, diberitanda bukti P-22.A;
34. Fotokopi Tanda Terima Surat, Tanggal 4 April 2023, diberitanda bukti P-22.B;
35. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Muhamad Ikb al yang ditujukan kepada: Ketua Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisaksi, Perihal: Somasi/Teguran, Tanggal 10 April 2023, diberitanda bukti P-23.A;
36. Fotokopi Tanda Terima Surat, Tanggal 10 April 2023, diberitanda bukti P-23.B;
37. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Muhamad Ikb al yang ditujukan kepada: Bapak Satria Amiputra A, Perihal: Permohonan, Tanggal 30 Maret 2023, diberitanda bukti P-24.A;
38. Fotokopi Tanda Terima Surat, Tanggal 31 Maret 2023, diberitanda bukti P-24.B;
39. Fotokopi Surat dari Kantor Hukum Muhamad Ikb al yang ditujukan kepada: Willy Arafah, Perihal: Somasi/Teguran, Tanggal 10 April 2023, diberitanda bukti P-25.A;
40. Fotokopi Resi, Tanggal 10 April 2023, diberitanda bukti P-25.B;
41. Fotokopi Surat dari Willy Arafah Yang ditujukan Kepada Muhamad Ikb al, Dkk Perihal: Tanggapan Somasi Surat No.02/Somasi/MIP/IV/2023, tanggal 11 April 2023, diberitanda P-26;
42. Fotokopi Rancangan Anggaran Belanja dan Penerimaan STIE Bisnis Indonesia Tahun 2023, diberitanda P-27;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan **Saksi dan Saksi Ahli** yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Raden Mas Caniscius Kintoko;

- Bahwa saksi pernah kerja di bagian keuangan di FE Universitas Trisakti;
- Bahwa Yayasan Almatama Bawono Loka telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ke 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka sudah berserifikat Hak Guna Bangunan, dengan luas 950 M² terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat;
- Bahwa ke 3 bidang tanah yang dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka tersebut seharga Rp.4.100.000.000,00 sudah dibayar lunas sekitar bulan September 2019;
- Bahwa saksi pernah melihat fotokopi sertifikat HGB ke 3 (tiga) bidang tanah yang telah dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka tersebut;
- Bahwa permasalahan antara Yayasan Almatama Bawono Loka dengan Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti adalah sehubungan dengan adanya pemasangan plang di objek sengketa yang dilakukan oleh Kopkar FEB Usakti bertuliskan: tanah tersebut milik Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti;

2. Saksi **Dr. Roland Takaya, SE.,MM;**

- Bahwa saksi bekerja sebagai Dosen Tetap di Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Indonesia sejak tahun 2000;
- Bahwa Yayasan Almatama Bawono Loka telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti;
- Bahwa 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka sudah berserifikat Hak Guna Bangunan, dengan luas 950 M² terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat;
- Bahwa 3 bidang tanah yang dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka tersebut seharga Rp.4.100.000.000,00 sudah dibayar lunas;
- Bahwa 3 bidang tanah yang dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka tersebut kemudian dipergunakan untuk kepentingan Pendidikan yaitu membangun kampus Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi atau STIE Bisnis Indonesia;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Surat Kuasa yang diberikan dari Ketua Koperasi Karyawan FE Universitas Trisakti kepada Bapak Prof. Itjang selaku Ketua Yayasan Almatama Bawono Loka untuk melakukan penjualan terhadap 3 (tiga) bidang tanah seharga Rp.4,1 Miliar;
- Bahwa uang hasil penjualan 3 (tiga) bidang tanah seharga Rp.4,1 Miliar tersebut, kemudian diserahkan kepada Koperasi Karyawan FE Universitas Trisakti;

Halaman 42 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat bukti pembayaran berupa kwitansi yang diperlihatkan Prof Itjang ketika Prof. Itjang masih hidup;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pihak Yayasan Almatama Bawono Loka-lah yang telah melakukan perpanjangan terhadap ke-3 Sertifikat Hak Guna Bangunan atau HGB dan melakukan pembayaran Pajak PBB setiap tahunnya;
- Bahwa Pihak Yayasan Almatama Bawono Loka telah melakukan pembayaran secara lunas dan pihak Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti telah menyerahkan dokumen kepemilikan atas objek tanah tersebut kepada Pihak Yayasan Almatama Bawono Loka;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa ke-3 (tiga) Sertifikat HGB tersebut dipegang oleh Sdr. Prof. Willy ketika saksi bertemu dengan Sdr. Prof. Willy di Restoran Burger King-Joglo.
- Bahwa saksi mengetahui adanya permintaan penambahan dana kembali sebesar Rp.10 Miliar rupiah dari Pihak Koperasi Karyawan FE Universitas Trisakti sebagai Pihak Penjual kepada Pihak Yayasan Almatama Bawono Loka sebagai Pihak Pembeli;
- Bahwa saksi mengetahui adanya pemasangan plang yang dilakukan Pihak Koperasi Karyawan FE Usakti di kampus Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi atau STIE Bisnis Indonesia yang bertuliskan: **Tanah dan Bangunan ini Milik Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Trisakti;**

3. Saksi Ahli Dr. Saharudin Daming, S.H.,M.H;

- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum, diatur di dalam Pasal 1365 s/d pasal 1380 KUHPdata;
- Saksi syarat sahnya Perjanjian diatur di pasal 1320 KUHPdata dengan unsur: 1. Kesepakatan para pihak; 2. Kecakapan para pihak; 3. Terdapat hal tertentu; 4. Sebab yang halal;
- Bahwa syarat subjektif sahnya suatu perjanjian meliputi unsur kesepakatan para pihak dan unsur kecakapan para pihak; sedangkan syarat objektifnya meliputi unsur terdapat hal tertentu dan unsur sebab yang halal;
- Bahwa jika syarat subjektif di dalam perjanjian tidak dipenuhi maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum;

Halaman 43 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 30 ayat (2) huruf a UU No.25 Tahun 1992 Tentang Koperasi: bahwa Pengurus memiliki kewenangan melakukan tindakan untuk mewakili koperasi baik di dalam dan diluar Pengadilan;
- Bahwa jual beli dapat dilakukan dengan dua mekanisme yaitu: 1. Jual beli dilakukan secara Formil: Jual beli yang dilakukan menggunakan syarat-syarat tertentu; 2. Jual beli melalui hukum adat atau kebiasaan masyarakat;
- Bahwa jika ada jual beli yang sudah terjadi namun belum di proseskan terkait dengan Akta Jual Belinya Dimana yang menjadi objeknya adalah tanah dan sertifikatnya belum di baliknama maka jual beli tersebut tetap sah;
- Bahwa asas pacta sunt servanda ini berasal dari Bahasa latin yang artinya jika berjanji harus ditepati kepada semua pihak yang dijanjikan, asas pact sunt servanda ini juga merupakan implementasi dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, penjelasannya secara umum dari asas ini adalah setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, apabila dikemudian hari ada pihak yang menuntut terkait dengan adanya klausul baru untuk mendapatkan akibat hukum tertentu tanpa kesepakatan maka hal tersebut dapat dianggap sebagai penyelundupan hukum;
- Bahwa pasal 18 ayat (1) huruf g UU No.No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan atau perjanjian";
- Bahwa yang dimaksud dengan Penjual yang beritikad buruk yaitu:
a. Mempermainkan harga; b. Memiliki siasat untuk memiliki keuntungan;
3. Mengklaim bahwa objek yang sudah di jual masih tetap diakui sebagai miliknya;
- Bahwa Pengadilan wajib memberikan perlindungan kepada pihak yang beritikad baik;
- Bahwa jika ada proses jual beli dimana salah satu pihaknya memiiki itikad tidak baik seperti melakukan pembatalan secara sepihak, meminta kenaikan harga padahal hal tersebut sudah lampau terjadi,

Halaman 44 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka hal ini dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan harus diselesaikan melalui proses pengadilan;

- Bahwa istilah atau kalimat uang titipan yang berada di koperasi, sebetulnya koperasi ini adalah suatu badan hukum bukan dari badan atau lembaga keuangan, sehingga di dalam koperasi tidak dikenal apa yang dinamakan dengan istilah uang titipan;

- Bahwa istilah uang titipan biasanya dikenal di pengadilan dengan istilah yang biasa disebut sebagai konsinyasi, dan untuk uang sebesar 4 (empat) miliar rupiah dengan nilai kewajaran sebegitu besarnya, apakah harus dititipkan di koperasi misalnya kenapa tidak ditabung di bank dan diputar guna peruntukan bisnis, dan jika memang uang tersebut dititipkan, yang jadi pertanyaan saat ini apakah uang tersebut masih ada;

- Bahwa terkait dengan jual beli tanah, yang namanya jual beli harus ada barang dan uang yang diserahkan secara bersama-sama, dalam contoh perkara ini apabila ada suatu peristiwa jual beli tanah maka pihak penjual mendapatkan uang dan pembeli mendapatkan sertifikat tanah tersebut, apabila sertifikat tersebut sedang dalam tahap proses pembayaran pajak dan pengurusan baliknama, namun oleh sipengurus sertifikat tersebut tiba-tiba diberikan lagi kepada pihak lain maka hal tersebut dapat dikatakan sebagai tindakan kriminal melanggar pasal 362 KUHPidana;

- Bahwa sehubungan dengan adanya pemasangan plang di lokasi tanah yang sudah melalui proses jual beli, kemudian di pasang plang oleh pihak penjual terdahulu maka hal seperti itu tidak dapat dibenarkan karena dapat dikategorikan sebagai perbuatan main hakim sendiri;

- Bahwa kerugian Materiil, yaitu kerugian yang nyata-nyata seperti kerugian yang dapat dihitung dan lain sebagainya, sedangkan kerugian immateriil, yaitu sesuatu yang terjadi yang tidak bisa dihitung dan dilihat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Salinan Akta Notaris Hj Hasanawati Juweni Shande Ttg Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, Tanggal: 10 Agustus 2023, No: 25, diberitanda bukti T1-1;
2. Fotokopi Surat dari Dirjen Administrasi Hukum Umum Kemenkumham, Perihal: Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data

Halaman 45 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, Tanggal: 11 Agustus 2023, diberitanda bukti T1-2;

3. Fotokopi Surat Keputusan Menkumham Tentang Pengesahan Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Konsumen Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, Tanggal: 11 Agustus 2023, diberitanda bukti T1-3;

4. Fotokopi Sertifikat Nomor Induk Koperasi (NIK) 3174040010141 atas nama: Koperasi Konsumen Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, Tanggal 14 Agustus 2023, diberitanda bukti T1-4;

5. Fotokopi Akta Notaris Titiek Irawati Ttg Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Konsumen Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, Tanggal: 27 Agustus 2023, No: 38, diberitanda bukti T1-5;

6. Fotokopi Susunan Pengurus dan Pengawas Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, Periode 2013 - 2015, Tanggal 30 September 2023, diberitanda bukti T1-6;

7. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Dinas Koperasi, Usaha Mikro, Kecil dan Menengah, dan Perdagangan Provinsi DKI Jakarta, Tanggal: 16 September 2014, Tentang Pengesahan Perubahan Anggaran Dasar Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti Grogol, Jakbar (Kopkar FE Usakti), diberitanda bukti T1-7;

8. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.819/Sukabumi Selatan, Luas: 228 M², atas nama pemegang hak: Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, diberitanda bukti T1-8a;

9. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.02919/Sukabumi Selatan, Luas: 360 M², atas nama pemegang hak: Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, diberitanda bukti T1-8b;

10. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.02920/Sukabumi Selatan, Luas: 362 M², atas nama pemegang hak: Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, diberitanda bukti T1-8c;

11. Fotokopi Laporan Pertanggungjawaban Pengurus Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti Pada Rapat Anggota Tahunan (RAT) Tahun Buku 2022, diberitanda bukti T1-9;

12. Fotokopi Tanda Terima Dokumen berupa Surat Tagihan Uang Sewa tanggal: 14 September 2023, diberitanda bukti T1-10;

Halaman 46 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Surat dari Ketua Kopkar FEB yang ditujukan kepada Yayasan Almatama Bawono Loka (STIE Bisnis Indonesia) Tentang Tagihan Uang Sewa, Tertanggal 14 September 2023, diberitanda bukti T1-11;

14. Fotokopi Laporan Penilaian Independen Penilaian Real Properti Tanah dan Bangunan Milik Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti, diberitanda bukti T1-12;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat I telah pula mengajukan Saksi dan Saksi Ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Dr. Rinaldi Rustam, SE.,MM;

- Saksi adalah Dosen tetap di Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Trisakti;
- Bahwa saksi menerangkan antara Fakultas Ekonomi Bisnis dan Koperasi itu berbeda;
- Bahwa saat ini saksi menjabat sebagai Kepala Program S2 di Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Trisakti;
- Bahwa susunan Pengurus koperasi Fakultas Ekonomi Bisnis Usakti tahun 2019 yaitu: 1. Ketua: Bapak Murtanto; 2. Sekretaris: Bapak Slamet; dan 3. Bendahara: Bapak Murti;
- Bahwa rapat koperasi ada 2 (dua) jenis yaitu: Rapat Anggota Tahunan dan Rapat Pengurus;
- Bahwa dalam Rapat Anggota Tahunan 2023 terhadap uang hasil penjualan tanah objek sengketa perkara a quo sebesar Rp.4.100.000.000,00 di masukan menjadi uang titipan.
- Bahwa terkait adanya permintaan penambahan dana kembali terhadap penjualan objek sengketa perkara a quo adalah diluar sepengetahuan saksi dan merupakan tindakan yang dilakukan oleh Ketua Koperasi saat ini yaitu Sdri.Titik Aryati;

2. Saksi Dr. Slamet, Ak., MBA;

- Bahwa saksi adalah Dosen tetap Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Trisakti, sekaligus saksi juga menjadi anggota koperasi karyawan Fakultas Ekonomi Bisnis;
- Bahwa di Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Bisnis Universitas Trisakti, saksi pernah menjadi pengurus pada tahun 2019 sampai dengan 2020 dibawah kepengurusan bapak Dr. Murtanto;
- Bahwa saksi menjelaskan pada saat laporan pertanggungjawaban ketika pergantian kepemimpinan dari pak Murtanto kepada Sdri.Titik Aryati pada

Halaman 47 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



saat itu laporan pertanggungjawaban pak Murtanto dalam rapat tahunan telah diterima dengan baik;

- Bahwa sertifikat objek sengketa dalam perkara a quo pernah diperlihatkan bu Titik Aryati di ruang rapat Fakultas Ekonomi Usakti.

3. Saksi Ahli **Prof. Dr. Elfrida Ratnawati Gultom, S.H., M.Hum., M.Kn;**

- Bahwa koperasi diatur dalam undang-undang koperasi, dimana koperasi itu intinya untuk mensejahterakan anggota, oleh karenanya ada rapat anggota dan usaha-usaha lain, yang dilakukan koperasi termasuk simpan pinjam;
- Bahwa Undang-Undang No. 17 Tahun 2012 sudah dicabut karena tidak sesuai dengan marwah perkoperasian;
- Bahwa organ koperasi terdiri dari: pengawas, pengurus dan anggota;
- Bahwa rapat anggota adalah kekuatan tertinggi setiap mengambil keputusan di dalam koperasi;
- Bahwa saksi menerangkan dilakukan Rapat Anggota Tahunan apabila tidak dilakukan Rapat Anggota Tahunan koperasi itu dianggap tidak aktif atau di tutup, laporan pertanggung jawaban itu harus dilakukan kalau tidak koperasi itu akan ditutup;
- Bahwa Saksi Ahli menerangkan dalam satu tahun Rapat Anggota Tahunan itu kalau tidak salah dilakukan sebanyak dua atau satu kali, berdasarkan Undang-Undang Koperasi Rapat Anggota Tahunan setiap tahunnya harus dilakukan;
- Bahwa Saksi Ahli menerangkan terhadap Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Koperasi No. 25 Tahun 1992, disitu jelas karena adanya laporan keuangan aktiva pasiva, harus dilakukan pertanggung jawaban oleh pengurus sebelumnya, itu harus di selesaikan oleh kepengurusan sebelumnya dan harus jelas terkait laporan keuangan tersebut;
- Bahwa di dalam koperasi selain ada Pengurus dan Anggota juga ada Pengawas sebagai pihak yang mengawasi jalannya sistem organisasi di dalam Koperasi agar sesuai dengan Anggaran Dasar;
- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 30 ayat (1) huruf D Undang-Undang No.25 Tahun 1992, bahwa Pengurus Koperasi harus membuat laporan yang dilaporkan kepada anggota di dalam rapat anggota yang diadakan setiap tahun;
- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 30 Undang-Undang No.25 Tahun 1992 Tentang Koperasi, bahwa pengurus koperasi bertugas untuk melaksanakan fungsinya sesuai dengan apa yang dituangkan di dalam

Halaman 48 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Anggaran Dasar Koperasi, kalau sudah tidak sesuai maka Pengurus tersebut dapat diberhentikan, dan pengurus koperasi dapat mewakili koperasi di dalam dan diluar pengadilan;

- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 34 Undang-Undang No.25 Tahun 1992 bahwa pengurus baik bertindak secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri menanggung kerugian yang dilakukan terhadap kelalaian dan kesengajaan, tindakan itu mengikat kewilayah pengurus;
- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 35 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Koperasi bahwa setelah tahun buku koperasi ditutup maka laporan pertanggungjawaban harus segera dibuat paling lambat satu bulan sebelum diselenggarakan Rapat Anggota Tahunan, dan pengurus membuat laporan keuangan, termasuk perhitungan neraca, uang masuk, uang keluar secara terperinci;
- Bahwa Pengawas bertugas mengawasi kinerja pengurus dan apabila pengurus melakukan penyimpangan maka Pengawas akan menegur dan memberikan sanksi, dan tindakan yang dilakukan oleh Pengurus Koperasi harus sepengetahuan pengawas;
- Bahwa Saksi Ahli menerangkan semua itu harus ada pembuktian dalam Rapat Anggota Tahunan apakah ada berita acara, apa benar itu semua sudah dibuat dan dilaporkan, jika hal tersebut tidak dilakukan maka dalam hal ini pengawas koperasi dapat dikatakan lalai;
- Bahwa di dalam koperasi tidak dikenal istilah uang titipan;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, Tergugat II dan Turut Tergugat tidak mengajukan bukti Surat maupun bukti Saksi, meski Majelis telah memberikan kesempatan kepada Tergugat II dan Turut Tergugat dalam tenggang waktu yang cukup;

Menimbang, bahwa Majelis perkara a quo telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at, 17 November 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak dalam perkara a quo masing-masing telah mengajukan Replik, Duplik dan Kesimpulan;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 49 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Jawabannya tertanggal 21 Agustus 2023 pada pokoknya telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

A. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

- Bahwa Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. yang kebetulan saat itu sebagai Ketua Koperasi Karyawan FEB Universitas Trisakti adalah tidak sama dengan subjek hukum Koperasi Karyawan FEB Usakti;
- Bahwa Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. sendiri, tanpa Pengurus yang lain tidak dapat bertindak untuk dan atas nama Koperasi Karyawan FEB Usakti;
- Bahwa perbuatan Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. juga tanpa persetujuan Rapat Anggota Koperasi berdasarkan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 adalah adalah perbuatan sepihak, sehingga perbuatannya jelas tidak dapat mengatasnamakan Koperasi Karyawan FEB Usakti;
- Bahwa selain Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA., Penggugat juga tidak menarik Sdri. Dra. Rr. Niken Kelasworo sebagai pihak dalam gugatannya;
- Bahwa dengan tidak mengikutsertakan Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA. dan Dra. Rr. Niken Kelasworo maka gugatan Penggugat adalah KURANG PIHAK, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

B. Eksepsi Tentang Orang Yang Ditarik Sebagai Tergugat Keliru;

- Bahwa Penggugat telah keliru menarik Tergugat I, karena jelas Tergugat I bukanlah selaku Pihak dalam kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019;
- Bahwa ditariknya Tergugat I dalam perkara ini adalah kekeliruan hukum, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

C. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libel karena mencampuradukan wanprestasi dengan PMH;

- Bahwa sangat jelas dalam dalil-dalil surat gugatan yang dibangun Penggugat berdasarkan pada alasan kesepakatan jual beli yang

Halaman 50 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



dituangkan dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 namun meminta agar tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa perbuatan melawan Hukum berbeda dengan Wanprestasi dimana perbuatan melawan Hukum lahir dari perikatan karena Undang – Undang, sedangkan Wanprestasi lahir dari perikatan karena perjanjian;
- Bahwa dalam hukum perdata apabila terjadi sengketa keperdataan yang diakibatkan atau didasarkan pada kesepakatan perjanjian, maka sengketa tersebut merupakan bentuk gugatan wanprestasi;
- Bahwa Penggugat telah keliru dalam menyusun gugatannya yakni dengan mencampur adukkan materi perjanjian dengan perbuatan melawan hukum sehingga menyebabkan gugatan Penggugat obscur libel atau kabur;

D. Eksepsi Tentang Dalil Gugatan Yang Saling Bertentangan;

- Bahwa Penggugat memulai gugatannya pada angka 1 posita dengan menjelaskan posisi sebagai pemilik dimana pada pembukanya menerangkan Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah;
- Bahwa selanjutnya Penggugat pada angka 12 posita mendalilkan Tergugat I tanpa hak melakukan pemasangan plang papan nama pengumuman di atas tanah milik Penggugat;
- Bahwa sedangkan dalam angka 3 petitum, Penggugat meminta untuk dikabulkan agar dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik. Dan dalam angka 6 petitum, Penggugat meminta agar Tergugat I mencabut/menurunkan plang papan nama pengumuman;
- Bahwa dengan demikian dalil gugatan antara posita yang menerangkan Penggugat sebagai pemilik bertentangan dengan petitum yang menerangkan Tergugat I lah sesungguhnya pemiliknya dan Penggugat tidak berdaya mencabut/menurunkan plang papan nama pengumuman karena memang tanah tersebut bukan miliknya;
- Bahwa dengan dalil gugatan yang saling bertentangan antara posita dengan petitumnya, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

E. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Cacat Formil Karena Tidak Bermeterai;

- Bahwa Gugatan Penggugat tertanggal 15 Mei 2023 yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor



424/Pdt.G/2023/PN.JKT.BRT adalah Gugatan Yang Cacat Formil karena tidak bermeterai;

▪ Bahwa Gugatan dari Penggugat adalah CACAT FORMIL (CACAT PROSEDUR) karena tidak bermeterai, tidak berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985, maka sudah sepatutnyalah gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat dalam Repliknya tertanggal 29 Agustus 2023, pada pokoknya menyatakan menolak Eksepsi Tergugat I, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Eksepsi yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. A Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung No.510 PK/Pdt/2001 tanggal 30 Oktober 2003 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.70/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Oktober 1997 telah menentukan bahwa adalah merupakan hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan digugat oleh Penggugat karena hal tersebut tergantung pada pembuktian dimuka persidangan atau materi perkara apakah dapat dibuktikan gugatan tersebut atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.510 PK/Pdt/2001 tanggal 30 Oktober 2003 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.70/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Sel tanggal 16 Oktober 1997, Majelis berkesimpulan bahwa dengan tidak ditariknya Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA., dan Sdri. Dra. Rr. Niken Kelasworo sebagai pihak Tergugat bukan berarti gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, karena dalam perkara a quo Penggugat sendiri lah yang menentukan siapa saja yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Ad A. Tentang Gugatan Kurang Pihak harus dinyatakan ditolak;

Ad.B Eksepsi Tentang Orang Yang Ditarik Sebagai Tergugat Keliru;

Menimbang, bahwa **Eksepsi Ad.B** menurut Majelis Eksepsi Ad.B tersebut sudah memasuki materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan lebih lanjut pada saat perkara a quo memasuki acara pembuktian pokok perkara;



Menimbang, bahwa karena Eksepsi Ad.B sudah masuk dalam ranah pokok perkara, sehingga **Eksepsi Ad.B** ini tidak beralasan hukum, dengan demikian patut untuk ditolak;

Ad.C dan Ad.D yaitu Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libel karena mencampuradukan wanprestasi dengan PMH dan Eksepsi Tentang Dalil Gugatan Yang Saling Bertentangan;

Menimbang, bahwa **Eksepsi Ad.C dan Ad.D** menurut Majelis Eksepsi Ad.C dan Ad.D tersebut sudah memasuki materi pokok perkara karena untuk menentukan apakah gugatan perkara a quo termasuk wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum maka hal tersebut baru dapat diketahui pada saat perkara a quo memasuki acara pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa demikian pula untuk menentukan apakah dalil gugatan Penggugat saling bertentangan maka hal tersebut baru dapat diketahui pada saat perkara a quo memasuki acara pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena **Eksepsi Ad.C dan Ad.D** sudah masuk dalam ranah pokok perkara, oleh karenanya **Eksepsi Ad.C dan Ad.D** ini tidak beralasan hukum, dengan demikian patut pula untuk ditolak;

Ad.E Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Cacat Formil Karena Tidak Bermeterai;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 31 UU No.10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai menyatakan bahwa UU No.13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai sudah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku;

Menimbang, bahwa di dalam UU No.10 Tahun 2020 Tentang Bea Meterai tidak ada klausula atau ketentuan yang mewajibkan bahwa surat gugatan harus dibubuhi meterai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Eksepsi Ad.E Tentang Gugatan Cacat Formil Karena Tidak Bermeterai haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 14 Agustus 2023 telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa Turut Tergugat menolak dengan keras seluruh dalil-dalil Penggugat yang terdapat di dalam Gugatan, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat di dalam Jawaban ini;
- Bahwa Turut Tergugat tidak pernah membuat perjanjian-perjanjian termasuk akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, maupun dokumen-dokumen Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah lainnya yang disebutkan dalam Gugatan Penggugat, sehingga seluruh dokumen-dokumen yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan dalam Gugatan Penggugat tersebut tidak ada keterkaitannya dengan Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan Turut Tergugat tersebut, Penggugat dalam Repliknya tertanggal 29 Agustus 2023, pada pokoknya menyatakan menolak Eksepsi Turut Tergugat, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan Turut Tergugat tersebut, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Eksepsi Turut Tergugat menurut Majelis sudah memasuki materi pokok perkara karena untuk menentukan apakah benar Turut Tergugat tidak pernah membuat perjanjian-perjanjian termasuk akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, maupun dokumen-dokumen Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah lainnya seperti yang disebutkan dalam Gugatan Penggugat maka hal tersebut baru dapat diketahui pada saat perkara a quo memasuki acara pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Turut Tergugat sudah masuk dalam ranah pokok perkara, maka Eksepsi Turut Tergugat layak dan patut untuk dikesampingkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yakni sehubungan dengan perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tidak melanjutkan proses jual beli ke tahap berikutnya yaitu pembuatan atau pengikatan Akta Jual Beli atau AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT terhadap 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi memiliki 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB masing-masing SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan, dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jl.Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560;

Halaman 54 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

▪ Bahwa dasar perolehan ke-3 (tiga) bidang tanah tersebut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beli dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tahun 2019, Penggugat dan Tergugat I telah sepakat terhadap harga jual ke-3 (tiga) objek a quo adalah sebesar Rp.4.100.000.000,00 dan sudah dibayar lunas;

▪ Bahwa pada hari Minggu tanggal 19 Maret 2023 Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan tindakan melawan hukum yang secara nyata-nyata tanpa hak melakukan pemasangan plang papan nama pengumuman bertuliskan Tanah Dan Bangunan Ini Milik Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Trisaksi Dst.., di atas tanah dan bangunan milik Penggugat, tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat sebagai pemilik atas tanah a quo;

▪ Bahwa sampai dengan saat ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum juga melanjutkan proses jual beli ke tahap berikutnya yaitu pembuatan atau pengikatan Akta Jual Beli atau AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT terhadap 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam Jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya mengenai hal-hal sebagai berikut:

▪ Bahwa kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 antara Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA dengan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA adalah kesepakatan antara Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA dengan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan., Ak., MBA, bukan dengan Penggugat dan tidak mengikat bagi Tergugat I;

▪ Bahwa berkenaan dengan uang masuk ke rekening Tergugat I sejumlah Rp. 2.000.000.000,00 pada tanggal 8 Mei 2019, Rp. 1.900.000.000,00 pada tanggal 28 Agustus 2019 dan Rp. 200.000.000,00 pada tanggal 27 September 2019. Tergugat I dengan tegas tidak mengakuinya sebagai uang pembayaran atas Ke-3 (ketiga) bidang tanah seluas 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2 Kel. Sukabumi Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11560. Melainkan hanya mengakuinya sebagai uang titipan;

▪ Bahwa atas dasar Appraisal/Taksiran Nilai Properti atas ketiga bidang tanah tersebut melalui Kantor Jasa Penilai Publik TRI KURNIAWAN dengan kesimpulan: Nilai Wajar adalah Rp 32.746.000.000,00 Maka

Halaman 55 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesungguhnya jikalau (quadnoon) sampai terjadi penjualan dan pengalihan dengan nilai hanya Rp. 4.100.000.000,00 maka tentu Tergugat I adalah pihak yang dirugikan akibat perbuatan sepihak Dr. Murtanto, SE.,M.Si.,Ak.,CA yang saat itu menjabat sebagai Ketua Koperasi Karyawan FEB Usakti dahulu yang membuat kesepakatan dengan Penggugat kemudian dituangkan Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti adalah hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo berupa 3 (tiga) bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB masing-masing SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan, dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jl.Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Bapak H. Ahmad Syarif; sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya Kebayoran Lama; sebelah Selatan berbatasan dengan Bengkel ban milik Ibu Aminah dan tanah milik Bapak H. Atabe; dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Bapak Rohmat dan tanah milik Ibu Ulfa;
- Bahwa pada lokasi tanah objek sengketa terdapat plang papan nama bertuliskan: Tanah Dan Bangunan Ini Milik Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Trisaksi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak dalam perkara a quo adalah:

- Apakah benar tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Apakah benar jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah sah;
- Apakah benar Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan pemasangan plang papan nama bertuliskan Tanah Dan Bangunan Ini Milik Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Trisaksi di lokasi objek sengketa;

Halaman 56 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

▪ Apakah benar Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni sehubungan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi belum juga melanjutkan proses jual beli ke tahap berikutnya yaitu pembuatan atau pengikatan Akta Jual Beli atau AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT terhadap 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB yaitu SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya bahwa objek sengketa dalam perkara a quo berupa 3 bidang tanah dengan total luas tanah 950 M² yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta tersebut adalah miliknya, di persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat yang ditandai dengan bukti P-1 sampai dengan P-27 dan 3 orang Saksi yaitu 1. Saksi Raden Mas Caniscus Kintoko; 2. Saksi Dr. Roland Takaya, SE.,MM dan 3. Saksi Ahli Dr. Saharudin Daming, S.H.,M.H;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-27 telah dicocokkan dengan surat aslinya dan ternyata sudah sesuai serta sudah dibubuhi materai secukupnya, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 284 RBg Jo pasal 1867 KUHPer yang pada pokoknya menerangkan: bahwa bukti surat adalah salah satu jenis alat bukti dalam pemeriksaan perkara perdata Jo. pasal 3 ayat (1) huruf b UU Nomor 10 tahun 2020 Tentang Bea Materai Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 589 K/Sip/1970 tertanggal 13 Maret 1971 yang pada pokoknya menyatakan Surat bukti yang tidak dilekati materai dan tidak diajukan di dalam persidangan, adalah bukan alat bukti yang sah dan pasal 1888 KUHPer yang pada pokoknya mengatur kekuatan pembuktian suatu bukti tertulis terletak pada akta aslinya. Selama akta aslinya masih ada, maka akta asli tersebut wajib diperlihatkan dipersidangan dan fotokopi bukti surat tersebut harus sesuai dengan akta asli tersebut Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 701K/Sip/1974 tertanggal 14 April 1976, yang pada pokoknya menyatakan: Fotokopi surat bukti yang diajukan di persidangan perdata harus telah sesuai dengan bunyi surat aslinya,

Halaman 57 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bilamana tidak maka Fotokopi surat bukti tersebut adalah alat bukti yang tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-27 tersebut telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil sehingga merupakan alat bukti yang sah dan bernilai;

Menimbang, bahwa di persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan 3 orang Saksi untuk didengar keterangannya yaitu yaitu 1. Saksi Raden Mas Caniscius Kintoko; 2. Saksi Dr. Roland Takaya, SE.,MM dan 3. Saksi Ahli Dr. Saharudin Daming, S.H.,M.H yang mana ke 3 orang Saksi tersebut bukanlah orang yang dilarang memberikan kesaksian, dan keterangan yang diberikan pun di bawah sumpah sesuai dengan agamanya masing-masing serta keterangannya sudah sesuai dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa keterangan ke 3 orang Saksi tersebut telah memenuhi syarat formil dan syarat materiil, sehingga sah secara hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa objek sengketa dalam perkara a quo berupa: 3 bidang tanah dengan total luas tanah 950 M² yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta tersebut adalah miliknya, yang diperoleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tahun 2019 dengan cara membeli seharga Rp.4.100.000.000,00 dan sudah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya bahwa 3 bidang tanah dengan total luas tanah 950 M² yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta tersebut adalah miliknya, di persidangan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat antara lain bukti P-1, P-2, P-3.A, P-3.B, P-3.C, P-4, P-5.A, P-5.B, P-6.A, P-6.B, P-7.A dan P-7.B dan juga 3 orang saksi yaitu 1. Saksi Raden Mas Caniscius Kintoko; 2. Saksi Dr. Roland Takaya, SE.,MM dan 3. Saksi Ahli Dr. Saharudin Daming, S.H.,M.H;

Menimbang, bahwa **bukti P-1 berupa**: Salinan Akta Notaris dan PPAT R. Dewi Rini Herlina No.03 Tanggal 9 Maret 2023; **bukti P-2 berupa**: Akta Notaris Gustito Agung Diaussie No.09 Tanggal 28 April 2023; **bukti P-3.A berupa**: Sertifikat HGB No.819, Luas: 228 M², Atas Nama Pemegang Hak Koperasi

Halaman 58 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi; **bukti P-3.B berupa:** Sertifikat HGB No.02919, perubahan dari SHGB No.422, Luas: 360 M², Atas Nama Pemegang Hak Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi; **bukti P-3.C berupa:** Sertifikat HGB No.421, Luas: 362 M², Atas Nama Pemegang Hak Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi; **bukti P-4 berupa:** Surat Kuasa Penjualan Tanggal 4 Mei 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya **bukti P.5.A berupa:** Formulir Setoran Rekening Bank BNI Tanggal 8 Mei 2019, Nama Penyetor: Itjang D Gunawan Nama Pemilik Rekening: Kopkar FE Usaksi, IDR 2.000.000.000,00; **bukti P.5.B berupa:** Kwitansi Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi, sudah terima dari STIBI sebesar: dua milyar ruoiah, tanggal 9 Mei 2019; **bukti P-6.A berupa:** Aplikasi Setoran/Transfer Bank Mandiri Syariah dari: Yayasan Almatama Bawono Loka kepada penerima: Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi sebesar Rp.1.900.000.000,00 tanggal 28 Agustus 2019; **bukti P-6.B berupa:** Rekening Koran Yayasan Almatama Bawono Loka tanggal 28 Agustus 2019 Pembayaran dari STIIEBI sebesar Rp.1.900.000.000,00; **bukti P-7.A berupa:** Aplikasi Setoran/Transfer Bank Mandiri Syariah dari: Yayasan Almatama Bawono Loka kepada penerima: Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisaksi sebesar Rp.200.000.000,00 tanggal 27 September 2019; **bukti P-7.B berupa:** Rekening Koran Yayasan Almatama Bawono Loka tanggal 27 September 2019 Penarikan Kliring Cek sebesar Rp.200.000.000,00;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1, P-2, P-3.A, P-3.B, dan P-3.C, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa bukti P-1 dan Bukti P-2 menurut Majelis, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya ingin membuktikan mengenai legalitas dan kapasitas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam kedudukannya selaku Ketua Pengurus Yayasan Almatama Bawono Loka yang mewakili Pihak Yayasan Almatama Bawono Loka sebagai Pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo;
- Bahwa bukti P-3.A, P-3.B dan P-3.C adalah identik atau sama dengan bukti yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu bukti T1-8a, T1-8b dan T1-8c;
- Bahwa 3 bidang tanah pada bukti P-3.A, P-3.B dan P-3.C dengan total luas tanah adalah 950 M² terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Halaman 59 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat ini lokasi tanah objek sengketa pada bukti P-3.A, P-3.B dan P-3.C telah berdiri bangunan kampus milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau Yayasan Almatama Bawono Loka yaitu Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi atau STIE Bisnis Indonesia;
- Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti P-4 Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:
 - Bahwa objek jual beli 3 bidang tanah pada bukti P-4 adalah berupa Sertifikat HGB No.421, No.02919 dan No.819 dengan harga penjualan sebesar Rp.4.100.000.000,00;
 - Bahwa Pemberi Kuasa pada bukti P-4 adalah Dr. Murtanto, SE.MSi, Ak.CA sedangkan Penerima Kuasa adalah Prof. Dr. Itjang D. Gunawan, Ak. MBA;
 - Bahwa Jabatan Dr. Murtanto, SE.MSi, Ak.CA pada bukti P-4 adalah sebagai Ketua Koperasi Karyawan FEB Usaksi sedangkan Jabatan Prof. Dr. Itjang D. Gunawan, Ak. MBA adalah Ketua Yayasan Almatama Bawono Loka;
 - Bahwa bukti P-4 merupakan landasan atau dasar hukum dilakukannya jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap 3 bidang tanah Sertifikat HGB No.421, No.422 dan No.819 dengan harga penjualan sebesar Rp.4.100.000.000,00;
 - Bahwa Surat Kuasa Penjualan pada bukti P-4 secara resmi menggunakan Kop Surat Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Trisaksi;
 - Bahwa bukti P-4 dibubuhi Meterai dan ditandatangani Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa pada tanggal 4 Mei 2019;
 - Bahwa pada bukti P-4 sudah dicantumkan atau disebutkan secara jelas hak dan kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa;
- Menimbang, bahwa adapun terhadap bukti P-5.A, P-5.B, P-6.A, P-6.B, P-7.A dan P-7.B Jo. Jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi Dalam Pokok Perkara pada Poin No.19, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:
 - Bahwa berdasarkan bukti P-5.A, P-5.B, P-6.A, P-6.B, P-7.A dan P-7.B pembayaran terhadap 3 bidang tanah Sertifikat HGB No.421, No.422 dan No.819 sebesar Rp.4.100.000.000,00 telah dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara bertahap dan sudah lunas;

Halaman 60 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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)



- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Jawabannya tertanggal 21 Agustus 2023 pada Poin No.19 telah mengemukakan sebagai berikut: Bahwa berkenaan dengan uang masuk ke rekening Tergugat I sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar Rupiah) pada tanggal 8 Mei 2019, Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar sembilan ratus juta Rupiah) pada tanggal 28 Agustus 2019 dan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) pada tanggal 27 September 2019. Tergugat I dengan tegas tidak mengakui nya sebagai uang pembayaran atas Ke-3 (ketiga) bidang tanah seluas 950 m² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2 Kel. Sukabumi Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11560. Melainkan hanya mengakuinya sebagai uang titipan;
- Bahwa Jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tertanggal 21 Agustus 2023 pada Poin No.19 sudah sesuai dengan bukti P-5.A, P-5.B, P-6.A, P-6.B, P-7.A dan P-7.B
- Bahwa berdasarkan Jawaban Tergugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi Dalam Pokok Perkara, pada Poin No.19 bahwa uang dari Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,00 + Rp. 1.900.000.000,00 + Rp. 200.000.000,00 = Rp.4.100.000.000,00 sudah masuk ke rekening Tergugat I;

Menimbang, bahwa di persidangan **Saksi Raden Mas Caniscius Kintoko dan Saksi Dr. Roland Takaya, SE.,MM** pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Yayasan Almatama Bawono Loka telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi Universitas Trisakti;
- Bahwa ke 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka sudah bersertifikat Hak Guna Bangunan, dengan luas 950 M² terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat;
- Bahwa ke 3 bidang bidang tanah yang dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka tersebut seharga Rp.4.100.000.000,00 sudah dibayar lunas bulan September 2019;
- Bahwa 3 bidang bidang tanah yang dibeli Yayasan Almatama Bawono Loka tersebut kemudian dipergunakan untuk kepentingan Pendidikan yaitu membangun kampus Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi atau STIE Bisnis Indonesia;



Menimbang, bahwa di persidangan Saksi Ahli **Dr. Saharudin Daming, S.H.,M.H** pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum, diatur di dalam Pasal 1365 s/d pasal 1380 KUHPPerdata sedangkan syarat sahnya Perjanjian diatur di pasal 1320 KUHPPerdata dengan unsur: 1. Kesepakatan para pihak; 2. Kecakapan para pihak; 3. Terdapat hal tertentu; 4. Sebab yang halal;
- Bahwa syarat subjektif sahnya suatu perjanjian meliputi unsur kesepakatan para pihak dan unsur kecakapan para pihak; sedangkan syarat objektifnya meliputi unsur terdapat hal tertentu dan unsur sebab yang halal;
- Bahwa jika syarat subjektif di dalam perjanjian tidak dipenuhi maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak dipenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum;
- Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 30 ayat (2) huruf a UU No.25 Tahun 1992 Tentang Koperasi: bahwa Pengurus memiliki kewenangan melakukan tindakan untuk mewakili koperasi baik di dalam dan diluar Pengadilan;
- Bahwa jual beli dapat dilakukan dengan dua mekanisme yaitu: 1. Jual beli dilakukan secara Formil: Jual beli yang dilakukan menggunakan syarat-syarat tertentu; 2. Jual beli melalui hukum adat atau kebiasaan masyarakat;
- Bahwa jika ada jual beli yang sudah terjadi namun belum di proseskan terkait dengan akta jual belinya dimana yang menjadi objeknya adalah tanah dan sertifikatnya belum di baliknama maka jual beli tersebut tetap sah;
- Bahwa asas pacta sunt servanda berasal dari Bahasa latin yang artinya jika berjanji harus ditepati kepada semua pihak yang dijanjikan, asas pact sunt servanda ini juga merupakan implementasi dari pasal 1338 ayat (1) KUHPPerdata, penjelasannya secara umum dari asas ini adalah setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, apabila dikemudian hari ada pihak yang menuntut terkait dengan adanya klausul baru untuk mendapatkan akibat hukum tertentu tanpa kesepakatan maka hal tersebut dapat dianggap sebagai penyelundupan hukum;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan, menurut Majelis jual beli tersebut Sah karena sudah memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHPdata;

Menimbang, bahwa abstraksi putusan Mahkamah Agung No. 126K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 adalah sebagai berikut: bahwa untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 126K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap 3 (tiga) bidang tanah SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan adalah tetap Sah meski dalam perkara a quo sampai dengan saat ini Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum juga melanjutkan proses jual beli ke tahap berikutnya yaitu pembuatan atau pengikatan Akta Jual Beli atau AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT;

Menimbang, bahwa Saksi Ahli **Dr. Saharudin Daming, S.H.,M.H** di persidangan telah menerangkan sebagai berikut: bahwa asas pacta sunt servanda berasal dari Bahasa latin yang artinya jika berjanji harus ditepati kepada semua pihak yang dijanjikan, asas pact sunt servanda ini juga merupakan implementasi dari pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, penjelasannya secara umum dari asas ini adalah setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, apabila dikemudian hari ada pihak yang menuntut terkait dengan adanya klausul baru untuk mendapatkan akibat hukum tertentu tanpa kesepakatan maka hal tersebut dapat dianggap sebagai penyelundupan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat I terhadap 3 (tiga) bidang tanah bersertifikat tersebut sudah dinyatakan sah maka berdasarkan keterangan Saksi Ahli **Dr. Saharudin Daming, S.H.,M.H** dapat disimpulkan bahwa Para Pihak dalam perkara a quo harus mentaati perjanjian tersebut karena pasal 1338 ayat (1) KUHPdata telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3.A, P-3.B, P-3.C, P-4, P-5.A, P-5.B, P-6.A, P-6.B, P-7.A dan P-7.B Jo. keterangan 3 orang saksi yaitu:
1. Saksi Raden Mas Caniscus Kintoko; 2. Saksi Dr. Roland Takaya, SE.,MM dan

Halaman 63 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi Ahli Dr. Saharudin Daming, S.H.,M.H tersebut, Majelis berkesimpulan bahwa Penggugat pada pokoknya dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga Petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin No.2 layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan bukti P-8.A; P-8.B; P-8.C dan P-8.D yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-8.A; P-8.B; P-8.C dan P-8.D pada pokoknya adalah berupa bukti pembayaran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atau SPPT PBB tahun 2021 dan 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-8.A; P-8.B; P-8.C dan P-8.D dapat disimpulkan:

- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menguasai objek sengketa perkara a quo dengan melakukan kegiatan belajar dan mengajar di Kampus Pendidikan STIE Bisnis Indonesia;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang menanggung dan bertanggung jawab terhadap tanah objek sengketa dengan melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap ke 3 (tiga) Sertifikat HGB yaitu Sertifikat HGB Nomor: 819, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari SHGB No.422 dan SHGB No.421;
- Bahwa Penggugat adalah termasuk Wajib Pajak yang taat dan patuh membayar pajak setiap tahunnya untuk kepentingan asset yang dimilikinya;

Menimbang, bahwa adapun terhadap bukti P-9 dan P-10, Majelis alam mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti P-9 dan P-10 pada pokoknya adalah berupa bukti Setoran Bank BNI tanggal 8 Mei 2019 atas nama Penyetor: Itjang D. Gunawan, sedangkan Penerima Setoran adalah: Willy Arafah dan Fak Ekonomi Usakti masing-masing sebesar Rp.250.000.000,00 dan Rp.100.000.000,00;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 dan P-10 dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Bahwa biaya sebesar Rp.250.000.000,00 dan Rp.100.000.000,00 pada pokoknya adalah untuk kepentingan pengurusan perpanjangan masa berlaku ke 3 (tiga) Sertifikat HGB dimana setelah diperpanjang berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB Nomor 819, SHGB

Halaman 64 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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 02919/Sukabumi Selatan perubahan dari SHGB Nomor 422 dan SHGB Nomor 421 telah berubah menjadi SHGB Nomor 02920/Sukabumi Selatan;

▪ Bahwa biaya sebesar Rp.250.000.000,00 dan Rp.100.000.000,00 juga dipergunakan untuk kepentingan koordinasi dalam proses jual beli termasuk untuk membayar biaya Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tentang bukti P-8.A; P-8.B; P-8.C, P-8.D, P-9 dan P-10 tersebut diatas, Majelis berpendapat bukti-bukti tersebut pada pokoknya adalah untuk memperkuat atau menunjang dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah miliknya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16.A, P-16.B dan P-17 selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-11 berupa Akta Notaris Tentang Pernyataan Keputusan Dewan Pembina Diluar Rapat Dewan Pembina Yayasan Almatama Bawono Loka No.01 Tanggal 6 September 2019, dapat disimpulkan bahwa Tergugat II selaku **Ketua Pengawas Yayasan Almatama Bawono Loka** telah mengetahui adanya perbuatan hukum jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB Nomor: 819, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari SHGB No.422 dan SHGB No.421;

Menimbang, bahwa bukti P-12, P-13 dan P-14 adalah berupa Surat dari Ketua Koperasi Karyawan FEB Usaksi yang ditujukan kepada Ketua STIE Bisnis Indonesia, Perihal: Penambahan Dana Jual Tanah di Sukabumi Selatan dan Ketua STIE Bisnis Indonesia Perihal: Permohonan Penitipan Sertifikat Tanah sedangkan bukti P-14 adalah berupa Tanda Terima Sertifikat HGB;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 dan P-13 pada pokoknya dapat disimpulkan: bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No.421, SHGB No.422 dan SHGB No.819 pernah dikuasai atau berada di tangan pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan adanya pengakuan dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tentang telah terjadinya jual beli terhadap tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 telah diperoleh fakta bahwa sebelumnya terhadap ketiga sertifikat tersebut pernah berada dibawah penguasaan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampai akhirnya oleh

Halaman 65 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sebagai Ketua Pengurus Yayasan Almatama dan orang yang dipercayai mengurus seluruh kepentingan administratif terhadap objek tanah a quo disalahgunakan dengan menguasai dan menitipkan sertifikat tanpa izin dari Dewan Pembina Yayasan;

Menimbang, bahwa penguasaan sertifikat HGB No. 421 tahun 1995, HGB No. 422 tahun 1995 dan HGB 819 tahun 2002 oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menurut Majelis, hal tersebut mengindikasikan atau menunjukkan bahwa memang benar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai Pemilik dari ke 3 bidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa adapun bukti P-15, P-16.A, P-16.B dan P-17 pada pokoknya adalah berupa Akta Notaris Tentang Pernyataan Keputusan Rapat Yayasan Almatama Bawono Loka, Print Out, dan Akta Notaris Tentang Perubahan Almatama Bawono Loka;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tentang bukti P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16.A, P-16.B dan P-17 tersebut diatas, Majelis berkesimpulan bahwa bukti-bukti tersebut pada pokoknya adalah untuk memperkuat atau menunjang dalil gugatan Penggugat bahwa tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah miliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo termasuk pihak Pembeli yang beritikad baik dalam hal Penggugat membeli 3 (tiga) bidang tanah SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan pembeli beritikad baik menurut Subekti adalah Pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik, sedangkan menurut Ridwan Khairandy, Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu;

Menimbang, bahwa kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut: a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara atau prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan; b. Pembelian terhadap Tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat (Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 Tahun 2016);

Halaman 66 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo menurut Majelis adalah termasuk Pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pembelian yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap 3 (tiga) bidang tanah SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan adalah berdasarkan kesepakatan yang ditandatangani Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 4 Mei 2019, sebagaimana yang tercantum pada bukti P-4 dengan nilai total sebesar Rp.4.100.000.000,00;
- Bahwa berdasarkan bukti P-5.A, P-5.B, P-6.A, P-6.B, P-7.A dan P-7.B Jo. keterangan Saksi Raden Mas Caniscius Kintoko; dan Saksi Dr. Roland Takaya, SE.,MM pembelian yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap 3 (tiga) bidang tanah SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan sudah dibayar lunas;
- Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi termasuk Pembeli yang beritikad baik meski dalam perkara a quo pembelian yang dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut, belum dilakukan pengikatan Akta Jual Beli atau AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT;

Menimbang, bahwa kriteria Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai Pembeli yang beritikad baik menurut Majelis sudah sesuai dengan pendapat Subekti, Ridwan Khairandy, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 Tahun 2016 Jo. pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berkesimpulan bahwa Petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin No.3 layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah benar dalam perkara a quo Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya yaitu pada posita nomor 18 Jo. Petitum nomor 4;

Menimbang, bahwa adapun yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum atau dalam Bahasa Belandanya disebut Onrechtmatige Daad. Hingga saat ini para ahli-ahli hukum terus berseberangan pendapat tentang pengertian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum itu sendiri, namun di dalam praktek peradilan perbuatan melawan hukum secara luas dipahami sebagai tindakan-tindakan sebagai berikut: Perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak orang lain; Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri; Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Menimbang, bahwa adapun di dalam pasal 1365 KUHPerdara yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum, secara umum unsur-unsur perbuatan melawan hukum disusun secara kumulatif sebagai berikut :

1. Adanya suatu perbuatan: Dalam hal ini yang dimaksud perbuatan adalah suatu perbuatan daripada subjek hukum itu sendiri baik orang-perorangan (Natuurlijk Person) maupun perbuatan daripada badan-badan hukum (Recht Person) baik itu perbuatan dalam arti aktif ataupun perbuatan dalam arti pasif yang mana melekat suatu kewajiban yang timbul karena suatu hukum yang mengatur untuk itu (tindakan tersebut melanggar undang-undang yang berlaku, melanggar hak-hak orang lain, melanggar kewajiban hukum pelaku, melanggar nilai-nilai kesusilaan dan melanggar sikap yang baik dalam masyarakat) yang mana terhadap perbuatan itu tidak melekat kepadanya kewajiban-kewajiban yang timbul daripada suatu perikatan atau causa daripada suatu perikatan;
2. Adanya kesalahan: Dikatakan terdapat kesalahan jika pada diri pelaku dalam melakukan perbuatan tersebut melekat unsur kesalahan (schuldelement) baik dalam bentuk kesengajaan maupun kelalaian dan tidak terdapat alasan-alasan pembenar ataupun pemaaf;
3. Adanya kerugian atas perbuatan tersebut: Dikatakan terdapat suatu kerugian apabila akibat dari adanya suatu perbuatan melawan hukum tersebut menimbulkan kondisi atau keadaan berkurangnya atau merosotnya nilai kekayaan orang lain akibat adanya perbuatan melawan hukum oleh orang lain tersebut, baik bersifat materiil maupun immateriil, baik yang bersifat aktual atau secara nyata telah terjadi maupun yang bersifat akan datang;
4. Adanya hubungan kausal (sebab akibat): Suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum jika terdapat pertalian hubungan sebab akibat yang sedemikian rupa yang menghubungkan antara perbuatan melawan hukum itu sendiri sebagai sebab dan adanya kerugian sebagai akibat daripada perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara bersifat kumulatif dan untuk dapat dikatakan suatu perbuatan

Halaman 68 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sebagai perbuatan melawan hukum maka perbuatan tersebut harus memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan bukti P-12 telah meminta penambahan dana diluar harga yang telah disepakati sebagaimana yang tercantum pada bukti P-4 berupa Surat Kuasa Penjualan tertanggal 4 Mei 2019;

Menimbang, bahwa ketika Majelis melakukan sidang Pemeriksaan Setempat pada hari Jum'at, tanggal 17 November 2023 di lokasi objek sengketa terdapat Plang papan nama bertuliskan Tanah dan Bangunan Ini Milik Koperasi Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Trisakti (bukti P-19);

Menimbang, bahwa menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bahwa akibat adanya pemasangan plang yang dilakukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi di atas tanah objek sengketa telah menimbulkan kegaduhan di lingkungan kampus STIE Bisnis Indonesia, karena adanya demonstrasi yang dilakukan para mahasiswa yang mempertanyakan status dari tanah kampus STIEBI Bisnis Indonesia, sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (bukti P-19, P-20.A dan P-20.B)

Menimbang, bahwa menurut Majelis perbuatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah mengirim surat dengan meminta penambahan dana diluar harga yang telah disepakati dan juga perbuatan Tergugat I yang telah melakukan pemasangan Plang papan nama di lokasi objek sengketa tanpa ijin atau persetujuan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menurut Majelis perbuatan tersebut adalah termasuk perbuatan melawan hukum karena dilakukan secara sepihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14, Turut Tergugat telah menerima dokumen dari Tergugat II berupa Sertifikat HGB No.819/Sukabumi Selatan, Sertifikat HGB No.02919/Sukabumi Selatan dan juga Sertifikat yang masih dalam proses pembaharuan hak;

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat II menyerahkan Sertifikat pada bukti P-14 kepada Turut Tergugat adalah termasuk juga perbuatan melawan hukum karena perbuatan tersebut dilakukan Tergugat II tanpa ijin atau persetujuan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa demikian pula perbuatan Turut Tergugat yang telah menerima Sertifikat pada bukti P-14 tersebut, menurut Majelis perbuatan Turut

Halaman 69 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tersebut termasuk pula perbuatan melawan hukum karena dilakukan tanpa dasar hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12, P-14, P-19, P-20.A dan P-20.B **Majelis berkesimpulan bahwa dalam perkara a quo Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II dan Turut Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga layak dan patut Petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin nomor 4 dikabulkan;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Petitum Penggugat pada poin nomor 5, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya mohon supaya jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap 3 (tiga) bidang tanah SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan yang sudah dilunasi Penggugat tersebut dilanjutkan ke tahap berikutnya yaitu pembuatan atau pengikatan Akta Jual Beli atau AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT;

Menimbang, bahwa Petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin nomor 5 layak dan patut untuk dikabulkan karena dalam perkara a quo jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap 3 (tiga) bidang tanah SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan sudah dinyatakan sah menurut hukum, sehingga sudah sewajarnya jual beli terhadap 3 (tiga) bidang tanah tersebut dilanjutkan ke tahap berikutnya yaitu pembuatan Akta Jual Beli atau AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Petitum Penggugat pada poin nomor 6 layak dan patut pula untuk dikabulkan karena perbuatan Tergugat I memasang Plang Papan Nama di halaman Gedung Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi atau STIE Bisnis Indonesia sudah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga sudah sewajarnya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihukum untuk mencabut atau menurunkan Plang Papan Nama tersebut;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap Petitum Penggugat pada poin nomor 7 pun layak dan patut pula untuk dikabulkan karena sebagai konsekwensi dari jual beli antara Penggugat dan Tergugat terhadap 3 (tiga) bidang tanah yang sudah dinyatakan sah menurut hukum tersebut, sudah sewajarnya Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II dihukum supaya mengembalikan atau menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau

Halaman 70 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa syarat apa pun juga;

Menimbang, bahwa **petitum No.8 dan 9** pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menuntut supaya Majelis menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar gantirugi materiil sebesar Rp.487.500.000,00 dan immateriil sebesar Rp.2.000.000.000,00 kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2461K/Pdt /1999 menyatakan Tergugat dibebaskan dari tuntutan ganti rugi karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian yang dialaminya akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, dimana dalam perkara ini Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada saat persidangan tidak membuktikan secara rinci mengenai kerugian materiil dan immaterial yang dialaminya baik berupa bukti surat maupun Saksi, sehingga dengan demikian mengenai hal ini Majelis tidak dapat mengabulkan Petitum No.8 dan 9 tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan **Petitum No.10** yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon supaya Majelis perkara a quo menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.0219/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo Majelis tidak pernah melakukan sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.0219/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan maka sudah sepatutnya Petitum No.10 ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum No.11 tentang permohonan supaya Turut Tergugat tunduk dan patuh pada putusan, menurut Majelis layak dan patut pula untuk dikabulkan karena hal tersebut merupakan konsekwensi dari dikabulkannya gugatan Penggugat sebagian;

Menimbang, bahwa adapun Petitum No.12 mengenai uang paksa, Majelis tidak dapat mengabulkannya oleh karena menurut Majelis tuntutan mengenai uang paksa semestinya ditolak karena Putusan perkara a quo nantinya dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bilamana perkara a quo sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan Majelis juga berpendapat dalam perkara gugatan ini, tuntutan uang paksa tersebut sudah menyangkut tindakan membayar sejumlah

Halaman 71 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang, sehingga tidak cukup beralasan hukum, oleh karenanya petitum pada poin nomor 12 ini patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin No.13 yang pada pokoknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon agar Majelis menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis dalam menjatuhkan putusan serta merta senantiasa memperhatikan ketentuan sebagaimana dalam pasal 180 ayat (1) HIR yang diperluas oleh SEMA No.3 Tahun 2000 Jo. SEMA No.4 Tahun 2001 yang mana beberapa syarat diantaranya yaitu pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang atau objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, dan dalam perkara a quo tidak pernah ada pemberian jaminan oleh Para Pihak, oleh karenanya petitum pada poin nomor 13 ini pun layak dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan oleh Majelis, maka dengan demikian mengenai petitum pada poin nomor 1 dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mohon kepada Majelis agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, adalah patut dan layak untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian sedangkan selain dan selebihnya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara a quo terdapat Gugatan Rekonvensi, dengan demikian mengenai biaya perkara pada petitum nomor 14 akan dipertimbangan, setelah Majelis mempertimbangan mengenai gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa adapun terhadap bukti lainnya yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa bukti P-21.A sampai dengan bukti P-27, menurut Majelis bukti-bukti tersebut pada pokoknya adalah untuk memperkuat atau menunjang dalil gugatan Penggugat bahwa tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah miliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berupa bukti T1-1 sampai dengan T1-12, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Halaman 72 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Menimbang, bahwa bukti T1-8a, T1-8b, dan T1-8c yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya adalah sama dengan bukti yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yakni bukti P-3.A, P-3.B dan P-3.C dimana bukti-bukti tersebut sudah dipertimbangkan pada saat Majelis mengabulkan Petitum Penggugat pada poin No.2;

Menimbang, bahwa selain bukti T1-8a, T1-8b, dan T1-8c menurut Majelis bukti-bukti yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mayoritas atau sebagian besar adalah bukti baru, dimana bukti baru tersebut baru dibuat Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi setelah gugatan perkara a quo didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga bukti-bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam dalil gugatannya pada pokoknya telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari 3 (tiga) bidang tanah, yaitu: a. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi); b. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi) dan c. Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi);
- Bahwa Ke-3 (ketiga) bidang tanah tersebut seluas 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2 Kel. Sukabumi Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11560, hingga saat ini sertifikatnya masih atas nama Penggugat Rekonvensi (Untuk selanjutnya disebut sebagai SHGB 819, 422, 421 Sukabumi Selatan seluas 950 M²);
- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah menggunakan dan menerima manfaat dari SHGB 819, 422, 421 Sukabumi Selatan seluas 950 m² sejak 4 Mei 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa kurun waktu 4 Mei 2019 sampai dengan sekarang (tanggal surat jawaban 22 Agustus 2023) adalah tidak kurang dari 4 tahun 3 bulan atau sama dengan 1550 hari;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi memanfaatkan tanah milik Penggugat Rekonvensi dan menjalankan usaha sehingga memperoleh keuntungan darinya;

Halaman 73 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



- Bahwa Appraisal/Taksiran Nilai Properti atas ketiga bidang tanah tersebut melalui Kantor Jasa Penilai Publik TRI KURNIAWAN dan Rekan dalam Kesimpulan: Nilai Wajar adalah Rp 32.746.000.000,00;
- Bahwa sudah sepantasnya dan sewajarnya sebagai pemilik mendapatkan uang sewa atas tanah miliknya yang dimanfaatkan oleh pihak lain;
- Bahwa adalah sangat wajar pula nilai sewa atas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah Rp. 1.000.000,- (juta Rupiah) per meter per tahun;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah: Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon dinyatakan sebagai pemilik sah dari 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan serta menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi berupa uang sewa atas tanah milik Penggugat Rekonvensi sebesar 950.000.000,00 pertahunnya terhitung sejak 4 Mei 2019 sampai dengan Tergugat Rekonvensi mengosongkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Repliknya tanggal 29 Agustus 2023 pada pokoknya telah menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum yang harus dianggap terbukti pada pokoknya adalah mengenai objek sengketa dalam perkara a quo berupa 3 (tiga) bidang tanah ber-Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB masing-masing SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan, dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jl.Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak dalam perkara a quo adalah: Apakah benar objek sengketa dalam perkara a quo berupa: 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan atau SHGB No.819/Sukabumi Selatan, SHGB No.02919/Sukabumi Selatan dan SHGB No.421/Sukabumi Selatan adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sehingga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi layak dan patut dihukum untuk membayar ganti rugi berupa uang sewa atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar 950.000.000,00 per



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahunnya terhitung sejak 4 Mei 2019 sampai dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengosongkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi disangkal, maka berdasarkan ketentuan pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Gugatan Rekonvensi Menurut M. Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 468) istilah (Gugatan) Rekonvensi diatur dalam Pasal 132a HIR yang maknanya Rekonvensi adalah Gugatan yang diajukan Tergugat sebagai Gugatan balasan terhadap Gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya. Dalam penjelasan Pasal 132a HIR disebutkan, oleh karena bagi Tergugat diberi kesempatan untuk mengajukan Gugatan melawan, artinya untuk menggugat kembali Penggugat, maka Tergugat itu tidak perlu mengajukan tuntutan baru, akan tetapi cukup dengan memajukan Gugatan pembalasan itu bersama-sama dengan jawabannya terhadap Gugatan lawannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti dengan seksama, ternyata gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi terdapat saling keterkaitan dengan Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dimana hal ini bukti surat dan bukti saksi dalam perkara a quo telah dipertimbangkan oleh Majelis, pada saat Majelis mempertimbangkan bukti surat dan bukti saksi tersebut Dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi, yang pada pokoknya Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan untuk sebagian, sehingga Majelis mengambil alih seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, sebagai pertimbangan hukum dalam Gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan sebagian oleh Majelis, maka sudah sewajarnya Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Konvensi dalam perkara a quo dikabulkan sebagian sedangkan Gugatan Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) Rbg, terhadap Tergugat I dan Tergugat II layak dan patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Halaman 75 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka layak dan patut pula petitum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada poin nomor 14 tentang biaya perkara dikabulkan;

Menimbang, bahwa adapun terhadap dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tentang Taksiran Nilai Properti atas ketiga bidang tanah dari Kantor Jasa Penilai Publik Tri Kurniawan dan Rekan dengan Nilai Wajar sebesar Rp 32.746.000.000,00 selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa taksiran Nilai Properti atas ketiga bidang tanah dari Kantor Jasa Penilai Publik Tri Kurniawan dan Rekan tersebut nilainya berbeda dengan Laporan Penilaian Independen Penilaian Real Properti Tanah dan Bangunan dari taksiran KJPP TB Muchyidin & Rekan pada bukti T-1.12;
- Bahwa taksiran dari KJPP TB Muchyidin & Rekan dibuat pada tanggal 31 Agustus 2023;
- Bahwa berdasarkan bukti P-5A, P-5B, P-6A, P-6B, P-6C, P-7A dan P-7B Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membeli ke tiga bidang tanah tersebut pada tahun 2019 dengan harga total sebesar Rp.4.100.000.000.00 dan sudah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa menurut Majelis nilai properti atas ketiga bidang tanah objek sengketa tahun 2019 yaitu pada saat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membeli ke tiga bidang tanah tersebut, tentu sangat jauh berbeda dengan harga tanah pada saat taksiran dibuat pada tahun 2023;

Menimbang, bahwa jual beli terhadap tiga bidang tanah objek sengketa sudah dinyatakan sah karena sudah sesuai dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dan jual beli tersebut sudah disepakati Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, sehingga menurut Majelis jual beli tersebut tidak dapat dibatalkan begitu saja secara sepihak, karena dalam jual beli yang sudah memenuhi atau sesuai pasal 1320 KUHPerdara, berlaku ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara;

Menimbang, bahwa adapun terhadap dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Jawabannya tertanggal 21 Agustus 2023 pada poin nomor 19 halaman 11, pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan tegas tidak mengakui uang pembayaran atas Ke-3 (ketiga) bidang tanah seluas 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jl. Raya Kebayoran Lama No. 46, RT.6/RW.2 Kel. Sukabumi Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, DKI Jakarta 11560. Melainkan hanya mengakuinya sebagai uang titipan;

Halaman 76 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Saksi Ahli yang diajukan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu Prof. Dr. Elfrida Ratnawati Gultom, S.H.,M.Hum.,M.Kn., di persidangan pada pokoknya telah menerangkan bahwa di dalam koperasi tidak dikenal adanya nomenklatur atau istilah uang titipan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ahli Prof. Dr. Elfrida Ratnawati Gultom, S.H.,M.Hum.,M.Kn., maka dalil Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang hanya mau mengakui uang pembayaran atas ke 3 bidang tanah seluas 950 M² tersebut sebagai uang titipan haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berkesimpulan, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada pokoknya tidak dapat membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka gugatan Rekonvensi dalam perkara a quo dinyatakan tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian maka layak dan patut Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan pasal 1365 KUHPdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat Seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagian;
2. Menyatakan perbuatan hukum jual beli riil antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tahun 2019 atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi),

Halaman 77 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah a quo berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560 adalah sah menurut hukum dan mengikat antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik atas ke 3 (tiga) bidang tanah, yaitu bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), dan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah a quo berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560 dan patut dilindungi oleh Undang-Undang;

4. Menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk melanjutkan proses jual beli yang belum ter-aktakan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan membuat Akta Jual Beli atas ke-3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.819/Sukabumi Selatan, seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.422, seluas 360 M² (tiga ratus enam puluh meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.421/Sukabumi Selatan, seluas 362 M² (tiga ratus enam puluh dua meter persegi), ke-3 (tiga) bidang tanah a quo berada dalam satu hamparan dengan total luas tanah 950 M² (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di STIE Bisnis Indonesia, Jalan Raya Kebayoran Lama No.46, RT.6/RW.2, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota

Halaman 78 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt

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

Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta 11560, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

6. Memerintahkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk mencabut atau menurunkan plang papan nama yang telah dipasang di halaman Gedung STIE Bisnis Indonesia atau di atas objek tanah a quo;

7. Memerintahkan kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.819/Sukabumi Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.02919/Sukabumi Selatan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.422, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.421/Sukabumi Selatan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.467.000,00 (Satu juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Rabu, 20 Desember 2023, oleh Tornado Edmawan, SH.MH sebagai Hakim Ketua, Sri Hartati, SH.MH dan Dr. Syafrudin Ainor Rafiek, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, 27 Desember 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Drs. Wawan Darmawan, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat, melalui Sistem Informasi Pengadilan serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Halaman 79 dari 80 Putusan Nomor 424/Pdt.G/2023/PN Jkt.Brt



Sri Hartati, S.H.,M.H

Tornado Edmawan, S.H.,M.H.

Dr. Syafrudin Ainor Rafiek, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Drs. Wawan Darmawan, S.H.

Perincian Biaya :

PNBP Pendaftaran-----	Rp. 30.000;
PNBP Pertama-----	Rp. 50.000;
Proses Perkara-----	Rp. 150.000;
Panggilan-----	Rp. 181.000;
Sita/PS-----	Rp.1000.000;
Biaya Penggandaan-----	Rp. 36.000;
Redaksi-----	Rp. 10.000;
Materai-----	Rp. 10.000;
Jumlah-----	Rp.1.467.000; (Satu juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah)