



P U T U S A N

Nomor : 271 PK/Pdt/2004

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa permohonan peninjauankembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

H. ABDULLAH JUFRI, bertempat tinggal di Jalan H. Soleh II/Nomor : 3, Kelurahan Sukabumi Selatan, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : EDI KASAN, SH, Advokat, berkantor di Lembaga Bantuan Hukum Justitia Indonesia, Jl. Kebon Kacang XII/No.23 Jakarta Pusat, Pemohon Peninjauankembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat-Pembanding ;

m e l a w a n

1. SELURUH AHLI WARIS ALMARHUM H. ABD. HAMID, yang tidak dikenal lagi oleh Penggugat, dahulu bertempat tinggal di RT. 001/02, Kelurahan Pegangsaan II, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;
2. PT. SUMMARECON AGUNG, berkedudukan di Plaza Summarecon, Jalan Perintis Kemerdekaan No. 42, Jakarta Timur, Para Termohon Peninjauankembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat - Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauankembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat-Pembanding, telah mengajukan permohonan peninjauankembali terhadap putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Juni 2002 Nomor : 1418 K/Pdt/2000 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauankembali dahulu sebagai para Termohon Kasasi/para Tergugat-Terbanding dengan posita perkara sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 7 Januari 1980, bertempat di Kantor Notaris Chufran Hamal, SH, almarhum H. Abd. Hamid (orang tua Tergugat-Tergugat I) telah membuat pengikatan untuk jual beli sebidang tanah Partikelir seluas $\pm 8.099 \text{ m}^2$, Girik C.1181 Persil 800/S.II kepada Dr. Roemiati Oesman, sebagaimana tersirat dan tersurat dalam Akta No.12 (bukti P-1) ;

Hal. 1 dari 8 hal. Put. Nomor : 271 PK/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah tersebut dahulu terletak dikenal sebagai Wilayah Kelurahan Pegangsaan II RT.001/02, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, Gambar Situasi yang dibuat oleh Petugas Ipeda Wilayah DKI, Jakarta (bukti P-2) ;

Bahwa harga tanah tersebut ditetapkan sebesar Rp.6.000.000,- (enam juta rupiah) dan sudah dibayar lunas oleh Dr. Roemiati Oesman, uang mana telah diterima oleh almarhum H. Abd. Hamid (ayah Tergugat I), sebagaimana pasal 2 bukti P-1 ;

Bahwa karena tanah tersebut belum mempunyai Sertifikat Bukti Hak, maka selain Akta Pengikatan untuk Jual Beli dibuat juga Akta Surat Kuasa No.13 Notaris Chufran Hamal, SH. tanggal 7 Januari 1997 (bukti P-3) ;

Bahwa pada tanggal 10 Juli 1988 Dr. Roemiati Oesman meninggal dunia di Jakarta, karena sakit, selama hidupnya almarhum tidak pernah menikah dan tidak mempunyai keturunan, dan kedua orang tuanya telah meninggal lebih dahulu. Maka berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 502/Pdt/P/1988/PN.Jkt.Tim., ditetapkan 3 orang saudaranya sebagai ahli waris, yaitu : 1. Ny. Siti Masadah Djauhari, 2. Dr. Ismet N. Oesman dan Dr. Farida Oesman (bukti P-4) ;

Bahwa dengan demikian seluruh harta almarhum Dr. Roemiati Oesman, termasuk tanah-tanah yang disebutkan di atas menjadi milik ahliwarisnya tersebut ;

Bahwa pada tanggal 11 Mei 1994 seluruh ahli waris almarhum Dr. Roemiati Oesman membuat perjanjian menghibahkan tanah tersebut di atas kepada Penggugat, dengan Akta Perjanjian No.34 Notaris Chufmal Hamal, SH. tanggal 11 Mei 1994 (bukti P-5) ;

Bahwa atas dasar Akta Perjanjian No.34 tersebut, maka tanah Girik C. 1181, Persil 800/S.II seluas $\pm 8.099 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II RT. 001/02, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, telah menjadi milik Penggugat ;

Bahwa tanpa diketahui dan seizin Dr. Roemiati Oesman sebagai pemilik tanah semula dengan melawan hukum tanpa hak pada tanggal 28 Mei 1985 almarhum H. Abd. Hamid (ayah Tergugat I) telah menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat II, padahal tanah tersebut telah dijual lebih dahulu kepada Dr. Roemiati Oesman (bukti P-6 dan P-1) ;

Bahwa jelas perbuatan Tergugat II yang membeli tanah kepada almarhum H. Abd. Hamid yang bukan pemiliknya lagi adalah perbuatan yang melawan hukum ;

Bahwa Tergugat II terhadap tanah tersebut telah dibangun rumah-rumah

Hal. 2 dari 8 hal. Put. Nomor : 271 PK/Pdt/2004



dan jalan umum, setempat sekarang dikenal sebagai Komplek Perumahan Kelapa Gading (Jalan Kelapa Nias III, IV, V dan VI), sebagaimana bukti P-7 ;

Bahwa akibat perbuatan para Tergugat I dan II tersebut, Penggugat sangat dirugikan baik materiil maupun moril, yang mana kerugian materiil seluruh berjumlah Rp.16.198.000.000,- (enam belas milyar seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) dan kerugian moril bila dinilai dengan uang sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan rincian sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa adalah wajar bila Penggugat menuntut ganti rugi sebesar 3% untuk setiap bulannya terhitung sejak para Tergugat I dan II melaksanakan isi putusan ini ;

Bahwa mohon agar para Tergugat I dan II dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini ;

Bahwa melihat itikad buruk para Tergugat I dan II, serta Penggugat khawatir para Tergugat I dan II akan mengalihkan/menyembunyikan kekayaannya untuk menghindari tuntutan Penggugat, untuk itu mohon agar diletakkan sita jaminan atas tanah tersebut ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Jual Beli atas tanah seluas $\pm 8.099 \text{ m}^2$, Girik C.1181, Persil/Blok 800/S.II yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, adalah perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan batal dan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pelepasan Hak Nomor : 68 tanggal 28 Mei 1985, Notaris W. Silitonga, SH. ;
4. Menghukum Tergugat II dan siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk mengembalikan tanah seluas $\pm 8.099 \text{ m}^2$, Girik C. 1181 Persil/Blok 800/S.II yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II, RT.001/RW.02, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dalam keadaan kosong kepada Penggugat, atau secara tanggung renteng Tergugat I dan Tergugat II membayar harga tanah tersebut kepada Penggugat sebesar Rp.16.198.000.000,- (enam belas milyar seratus sembilan puluh delapan juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar 3 % dari Rp.16.198.000.000,- untuk setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulannya terhitung sejak tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II sampai dilaksanakan putusan perkara ini ;

6. Menghukum secara tanggung renteng Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar sekaligus dan seketika kerugian moril yang diderita Penggugat sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) / per-hari untuk setiap keterlambatannya dalam melaksanakan putusan tersebut ;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang sudah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara terhadap tanah seluas $\pm 8.099 \text{ m}^2$, Girik C. 1181, Persil/Blok 800/S.II yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II RT.001/RW.02, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi ;;
10. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II;

SUBSIDAIR :

- Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas/kabur (obscuur libel), oleh karena Penggugat dalam gugatannya telah mengemukakan subjek hukum yang dijadikan sebagai pihak Tergugat I yaitu seluruh ahli waris dari H. Abd. Hamid, sebagai person yang tidak dikenal lagi dan juga sebagai tidak ketahui di mana keberadaannya oleh Penggugat ;

Bahwa di samping itu dalam petitum gugatannya Penggugat menyatakan agar Tergugat I dihukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan wajib untuk mengembalikan tanah obyek sengketa atau membayar harga tanah yang menjadi obyek sengketa, adalah gugatan yang obscuur libel (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 332 K/Sip/1971 tanggal 10 juli 1971);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris DR. Roemiati Oesman dalam perkara ini, sedangkan Penggugat mendalilkan memperoleh hak atas tanah dimaksud dari ahli waris Dr. Roemiati Oesman, maka gugatan Penggugat menurut hukum acara perdata adalah merupakan gugatan yang tidak sempurna karena kurang pihak ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 234/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut. tanggal 28 Desember 1998 adalah sebagai

Hal. 4 dari 8 hal. Put. Nomor : 271 PK/Pdt/2004

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)



berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar ini berjumlah Rp.795.000,- (tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 293/Pdt/1999/PT.DKI tanggal 31 Mei 1900 sembilan puluh sembilan adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Penggugat/Pembanding tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 28 Desember 1998 No. 234/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut. yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding, semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1418 K/Pdt/2000 tanggal 26 Juni 2002 adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : H. ABDULLAH JUFRI tersebut ;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor : 1418 K/Pdt/2000 tanggal 26 Juni 2002 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 25 Juni 2003 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauankembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 24 Juli 2003 sebagaimana ternyata dari Akta permohonan peninjauankembali Nomor 234/Pdt/G/1998/ PN.Jkt.Ut., permohonan mana dengan disertai memori peninjauankembali yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauankembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 12 Februari 2004 dan tanggal 25 Februari 2004, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan

Hal. 5 dari 8 hal. Put. Nomor : 271 PK/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Utara tanggal 10 Maret 2004 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, permohonan peninjauankembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, maka oleh karena itu formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauankembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauankembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Judex Facti yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia telah terdapat kekhilafan hakim, yaitu berdasarkan bukti P-6 berupa Akta Pelepasan Hak No.68 Notaris Soesilo Soemarjono, SH, ternyata Termohon Peninjauankembali telah mengoperkan/melepaskan haknya atas tanah girik C No.1181 Persil 800 Blok S-II seluas 8125 m² kepada Termohon Peninjauankembali II pada tanggal 28 Mei 1985, pada saat jual beli/pelepasan hak atas tanah tersebut Dr. Roemiati Oesman masih hidup. Jelas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Termohon Peninjauankembali I dan II tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Karena sesuai bukti P-1 berupa surat Akta Pengikatan Jual Beli No.12 tanggal 7 Januari 1980 tanah tersebut telah lebih dahulu dioperkan haknya kepada Dr. Roemiati Oesman (vide pasal 1 Akta No.12 (P-1)). Dari ketentuan tersebut jelas Termohon Peninjauankembali I terikat dengan ketentuan Pasal 1 Akta No.12 (bukti P-1) a quo, dengan demikian Termohon Peninjauankembali I sudah tidak berhak lagi untuk melepaskan haknya atas tanah tersebut kepada Termohon Peninjauankembali II ;
2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung khususnya mengenai Akta Kuasa No.13 yang dipertimbangkan secara keliru, antara lain pertimbangan hukumnya dengan meninggalnya Dr. Roemiati Oesman maka Akta Kuasa No.13 dinyatakan gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Pertimbangan hukum ini jelas keliru, karena sesuai ketentuan di dalam kuasa No. 13 tanggal 7 Januari 1980 (P-3) dengan tegas disebut "Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali tanpa persetujuan lebih dahulu dari yang dikuasakan";

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

mengenai alasan-alasan ad. 1 sampai dengan 2

bahwa alasan-alasan permohonan peninjauankembali tidak dapat

Hal. 6 dari 8 hal. Put. Nomor : 271 PK/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibenarkan, karena tidak ada kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, in casu alasan-alasan permohonan peninjauankembali tidak didasarkan pada salah satu alasan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf (a) sampai dengan huruf (f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, lagi pula berdasarkan Pasal 1813 KUH Perdata, kuasa berakhir karena meninggalnya salah satu pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, maka permohonan peninjauankembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauankembali H. ABDULLAH JUFRI tersebut tidak beralasan, oleh karena itu harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauankembali ditolak, maka biaya perkara peninjauankembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauankembali ;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan peninjauankembali dari Pemohon Peninjauankembali : H. ABDULLAH JUFRI tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauankembali untuk membayar biaya perkara peninjauankembali ini ditetapkan sebanyak Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Mahkamah Agung pada hari Rabu, Tanggal 2 Agustus 2006 oleh Harifin A. Tumpa, SH.MH., Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Atja Sondjaja, SH. dan H. Muhammad Taufik, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim

Hal. 7 dari 8 hal. Put. Nomor : 271 PK/Pdt/2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan dibantu oleh Retno Kusri, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/. Atja Soudjaja, SH.

ttd/. H. Muhammad Taufik, SH.

K e t u a,

ttd/. Harifin A. Tumpa, SH,MH.

Panitera Pengganti,

ttd/. Retno Kusri, SH.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 1.000,-
3. Administrasi peninjauan kembali	<u>Rp.2.493.000,-</u> +
Jumlah	Rp.2.500.000,-

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

MUH. DAMING SUNUSI, SH,MH.
NIP. 040030169

Hal. 8 dari 8 hal. Put. Nomor : 271 PK/Pdt/2004