



**PUTUSAN**  
Nomor 430 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**ROBERT SUDJASMIN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kayu Putih Tengah I A/1, Jakarta Timur, sekarang bertempat tinggal di Jalan Kelapa Nias I Nomor 15, Perumahan Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Teguh Prasetyo, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Gandaria Office Tower FL 12B, Jalan Iskandar Muda, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I;

**L a w a n**

1. **PT SUMMARECON AGUNG, TBK.**, berkedudukan di Jakarta Timur, Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 42, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herman Zakaria, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Sultan Agung Nomor 62, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2013;
2. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. PEMERINTAH RI Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA (DAHULU DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA) Cq. BADAN URUSAN PIUTANG NEGARA Cq. KANTOR WILAYAH VII DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA JAKARTA (dahulu Badan Urusan Piutang Negara Kantor Wilayah VI Jakarta)**, berkedudukan di Jalan Prapatan Nomor 10, Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Evi Askaryanti, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai **Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta**, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2013;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA (DAHULU DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA) Cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (dahulu Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta)**, berkedudukan di Jalan Prapatan 10 Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Evi Askaryanti, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai **Kantor Wilayah VII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jakarta**, beralamat di Jalan Prapatan Nomor 10 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Terbanding I, Pembanding II, III;

D a n

1. **PARA AHLI WARIS ALMARHUM ABDULLAH BIN NAMAN**, yaitu:

- Haji Jisan, bertempat tinggal di Jalan Raya Pahlawan Komaruddin RT 0012/RW 002, Nomor 69, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- Hajjah Romlah, bertempat tinggal di Jalan Bintara 14, Gang Sawo Buntu, Perumahan Mutiara Bintara RT 07, RW 09 Nomor A8, Bekasi;
- Ahli waris pengganti almarhum Abdul Romli, yaitu:
  - a. Taufik R.S., beralamat di Jalan Raya Bekasi Km 23,5, Kp. Buaran, RT 03, RW 02, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
  - b. Maman Suryaman, beralamat di Jalan Raya Bekasi Km 23,5, Kp. Buaran RT 002, RT 02, Nomor 112, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
  - c. Ida Farida, beralamat di Jalan Raya Bekasi Km 23,5, Kp. Buaran RT 002, RT 02, Nomor 110, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
  - d. Ahmad Arapdi, beralamat di Jalan Raya Bekasi Km.

Halaman 2 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 23,5, Kp. Buaran RT 002, RT 02, Nomor 113, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- e. Sri Murniati, beralamat di Jalan Raya Bekasi Km 23,5 Kp. Buaran RT 002, RW 02, Nomor 111, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- f. Nining Prihatin, beralamat di Jalan Raya Bekasi Km 23,5 Kp. Buaran RT 002, RW 02, Nomor 109, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- g. Dede Megawati, beralamat di Jalan Raya Bekasi Km 23,5 Kp. Buaran RT 002, RW 02, Nomor 115, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- Ahyani, beralamat di Jalan Sultan Agung Km. 28, RT 004, RW 001, Nomor 8, Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Kota Bekasi, Bekasi Barat;

- 2. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA CQ KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI JAKARTA (DAHULU KANTOR BADAN PERTANAHAN DKI JAKARTA) CQ KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA (DAHULU KANTOR BADAN PERTANAHAN JAKARTA UTARA),** berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29, Jakarta Utara;
- 3. NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEMENTERIAN Dalam NEGERI (DAHULU DEPARTEMEN Dalam NEGERI) CQ PEMERINTAH DKI JAKARTA CQ WALIKOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA (dahulu Walikota Jakarta Utara),** berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29, Jakarta Utara;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Turut Tergugat

Halaman 3 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



III, Turut Tergugat IV/Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Terbanding I, Pembanding II, III telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV/Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 31 Januari 1991 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 4 Februari 1991 di bawah Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut., telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat di hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan petitum gugatan;

Dalam Provisi

Melarang Turut Tergugat IV melaksanakan suratnya Nomor 41/1.785.2 tanggal 4 Januari 1991 tentang penghentian kegiatan pembangunan dan segala akibatnya termasuk pemberian IMB atas bangunan-bangunan yang dibangun di atas tanah hak Penggugat seperti dimaksud dalam sub A di atas, yang diperoleh berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat di hadapan Soesilo Soemarsono selaku pengganti Notaris Willy Silitonga dan seperti dimaksud dalam sub B di atas yang diperoleh berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat di hadapan Notaris John Leonard Waworuntu;

Menghukum Turut Tergugat IV dengan uang paksa setiap kali melanggar putusan provisi ini sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) atau Suatu jumlah lain yang dianggap patut menurut Pengadilan;

Dalam Tindakan Pendahuluan

Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah bangunan rumah tinggal hak Tergugat I, terletak di Jalan Janur Indah XI Blok LLB 13 Nomor 9, Komplek Perumahan Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, dan benda-benda lainnya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang akan Penggugat sampaikan kemudian, sampai mencukupi suatu jumlah sesuai besarnya tuntutan Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) seperti dikemukakan di atas
- Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah satu-satunya pemilik/yang berhak atas:
  - a. Sebidang tanah Girik C Nomor 868 persil Nomor 798 Blok S.II seluas kurang lebih 4.252 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang diperoleh Penggugat dari Saimun Bin Nawir berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat di hadapan Soesilo Soemarsono selaku Pengganti Willy Silitonga, Notaris di Jakarta;
  - b. Sebidang tanah seluas lebih kurang 406.000 m<sup>2</sup> (empat ratus enam ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang diperoleh Penggugat dari PT Raka Utama berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta; yang telah dikeluarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya Nomor 242/-1.1711 tanggal 19 Januari 1989;

## Dengan segala akibatnya menurut hukum

- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp2.934.750.000,00 (dua miliar sembilan ratus juta tiga puluh empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan kerugian moril sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara sekaligus tunai;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III atas nama Tergugat II, tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula (*buiten effect stellen*);
- Menyatakan Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua, adalah batal demi hukum (*nietig*);
- Menyatakan putusan dalam provisi sah dan berharga;
- Menghukum Tergugat II dan Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan mentaati putusan dalam perkara ini (*om te gehengen en te gedogen*);

Halaman 5 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

### 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)



- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, *verzet* ataupun kasasi;
- Biaya-biaya menurut hukum;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon dapat diputus sesuai azas kepastian dan kepatutan menurut hukum (*ex aequo et bono*);

2. Gugatan Penggugat yang terdaftar di bawah Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.JKt.UT tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 1 Juli 1992, dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

Dalam Eksepsi

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I - II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang berhak atas;
  - a. Sebidang tanah Girik C Nomor 868 persil Nomor 798 Blok S.II seluas kurang lebih 4.252 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang diperoleh Penggugat dari Saimun Bin Nawir berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat di hadapan Soesilo Soemarsono selaku Pengganti Willy Silitonga, Notaris di Jakarta;
  - b. Sebidang tanah seluas lebih kurang 406.000 m<sup>2</sup> (empat ratus enam ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang diperoleh Penggugat dari PT Raka Utama berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta yang telah dikeluarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya Nomor 242/-1.1711 tanggal 19 Januari 1989 dengan segala akibat hukumnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4) Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III atas nama Tergugat II tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula;
- 5) Menyatakan tidak Sah Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua;
- 6) Menghukum Tergugat II dan Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini;
- 7) Mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Penetapan Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut dengan Berita Acara tanggal 15 April 1991;
- 8) Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Membebankan biaya perkara ini sebesar Rp252.500,00 (dua ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

3. Atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut tersebut, pihak Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan permohonan peradilan banding ke hadapan Pengadilan Tinggi Jakarta yang terdaftar di bawah Nomor 158/PDT/1993/PTDKI dan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta telah diputus pada tanggal 29 Mei 1993 dengan amar Putusan yang berbunyi sebagai berikut;

Mengadili

Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat I dan II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi dan Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat III dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi tersebut;

Halaman 7 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut yang dimohonkan banding;

Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat I dan II dalam Rekonvensi Turut Tergugat dalam Rekonvensi dan Turut Terbanding/Pembanding semula Tergugat III dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi, untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara dalam tingkat banding ini yang hingga kini dirancang sebesar Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah);

4. Atas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 29 Mei 1993 Nomor 158/PDT/1993/PT.DKI, pihak Tergugat I, Turut Tergugat I dan II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, telah mengajukan permohonan kasasi ke hadapan Mahkamah Agung RI yang terdaftar di bawah Nomor 538 K/PDT/1994 dan oleh Mahkamah Agung RI telah diputus pada tanggal 28 Januari 1997, dengan amar Putusan yang berbunyi sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I. Robert Sudjasmin; II. Negara RI cq Pemerintah RI cq Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Badan Pertanahan Dki Jakarta cq Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara; III. Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Dalam Negeri cq Pemerintah DKI Jakarta cq Walikota Jakarta Utara; IV. Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Keuangan cq Badan Urusan Piutang Negara cq Badan Urusan Piutang Negara Kantor Wilayah VI Jakarta dan Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Keuangan cq Direktorat Jenderal Pajak cq Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II, III dan IV/Tergugat asal I, Turut Tergugat III, turut Tergugat IV dan Turut Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

5. Atas Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1997 Nomor 538 K/Pdt/1994 tersebut, Pemohon kasasi I, Pembanding-Terbanding/Tergugat I telah mengajukan permohonan peninjauan kembali ke hadapan Mahkamah Agung RI yang terdaftar di bawah Nomor 466 PK/PDT/2002 dan oleh Mahkamah Agung RI telah diputus pada tanggal 29 September 2003, dengan amar Putusan yang berbunyi sebagai berikut;

Halaman 8 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### 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

Mengadili

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Robert Sudjasmin, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

6. Dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut,Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 29 Mei 1993 Nomor 158/Pdt/1993/PTDKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1997 Nomor 538 K.Pdt/1994 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 2003 Nomor 466 PK/Pdt/2002 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti, namun Penggugat harus mengalami kejadian yang mengejutkan karena tiba-tiba Penggugat telah menerima Relaas Panggilan Tegoran *Aanmaning* dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenaan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 16-03-2011 Nomor 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut terkait dengan permohonan eksekusi riil barang tidak bergerak tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> atas lelang Negara sesuai Risalah Lelang Negara Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 yang diajukan oleh Tergugat I dan dalam kesempatan Penggugat memenuhi panggilan *Aanmaning* pada tanggal 31 Maret 2011, Penggugat baru mengetahui rupanya dalam dictum angka 5 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut tersebut terdapat kekeliruan angka Nomor Risalah lelang yang seharusnya berbunyi Menyatakan tidak sah Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua akan tetapi terketik menyatakan tidak sah Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua;
7. Dalam perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat di hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdaftar di bawah Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut *juncto* Nomor 158/PDT/1993/PTDKI *juncto* Nomor 583 K/Pdt/1994 *juncto* Nomor 466 PK/Pdt.2002, yang putusannya telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti tersebut, telah terurai dengan jelas bahwa:
  - Risalah Lelang yang dipersiapkan oleh Penggugat dalam gugatan yang terdaftar di bawah Nomor 17/Pdt,G/1991/PN.Jkt.Ut adalah Risalah

Halaman 9 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek sepanjang mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua atas nama Abdullah Bin Naman, dimana baik dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat terbaca dengan jelas bahwa yang dimintakan untuk dinyatakan batal/tidak sah adalah Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua bukan Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990;

- Sdr. Robert Sudjasmin selaku Tergugat I dalam Surat Jawabannya tertanggal 8 Mei 1991 dan Kepala Kantor wilayah VI Badan Urusan piutang Negara Jakarta selaku Turut Tergugat I dalam Surat Jawabannya tertanggal 8 Mei 1991 serta Kepala Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta selaku Turut Tergugat II dalam Surat Jawabannya tertanggal 8 Mei 1991, juga mengerti bahwa Risalah Lelang yang dipermasalahkan dalam perkara Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut. adalah Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek sepanjang mengenai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua;
- Surat bukti berupa Risalah Lelang yang diajukan baik oleh Tergugat I maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah Risalah Lelang Nomor 338/1989-90 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua;
- Didalam berkas perkara dimaksud, juga tidak ternyata ada Risalah Lelang dengan Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua;
- Pada halaman 4 Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara 16-03-2011 Nomor 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut., dapat dibaca dengan terang dan jelas bahwa yang dipertimbangkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara sendiri didalam mengabulkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Pemohon, Robert Sudjasmin (i.c Tergugat I) adalah;

Bahwa dasar permohonan Pemohon adalah Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990;

Bahwa Pemohon adalah pemenang atas Lelang yang telah dilaksanakan pada tanggal 05 Maret 1990 oleh Kantor Lelang Negara sebagaimana Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 05 Maret 1990;

Bahwa terhadap Lelang tersebut PT Summarecon Agung mengajukan gugatan pembatalan Risalah Lelang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara terdaftar dalam Register Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut;

8. Berkenaan dengan adanya kekeliruan pengetikan Nomor Risalah Lelang didalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 01 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 29 Mei 1993 Nomor 158/PDT/1993/PTDKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1997 Nomor 538 K/Pdt/1994 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 2003 Nomor 466 PK/Pdt/2002 tersebut, Penggugat telah mengajukan Surat Permohonan ke hadapan Mahkamah Agung RI tertanggal 1 April 2011 Nomor 01/HZ/01/IV/2011 Perihal Mohon Fatwa atas kekeliruan pengetikan angka Nomor Risalah Lelang dalam dictum putusan dan oleh Mahkamah Agung RI di dalam Surat Tanggapan tanggal 9 Mei 2011 Nomor 913/PAN.2/V/292/SPK/PDT/2011, perihal Mohon Fatwa atas kekeliruan pengetikan angka nomor Risalah Lelang dalam dictum putusan, pada pokoknya memberitahukan kepada Penggugat bahwa perbaikan putusan agar ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
9. Sesuai dengan petunjuk Mahkamah Agung RI dalam surat tertanggal 9 Mei 2011 Nomor 913/PAN.2/V/292/SPK/PDT/2011 tersebut, kemudian Penggugat dengan surat tertanggal 13 Juni 2011 Nomor 10/HZ/01/VI/2011 perihal Permohonan perbaikan putusan telah mengajukan permohonan kepada Ketua pengadilan Negeri Jakarta Utara, Yth Bpk Dr. H. Zainudin S.H., M.Hum. namun surat permohonan Penggugat tidak mendapat tanggapan dan setelah terjadi pergantian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Yth. Bpk. Siswandriyono, S.H., M.Hum., Penggugat kembali mengajukan permohonan yang sama dengan surat tertanggal 12 April 2012 Nomor 15.HZ/01/IV/2012 dan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Yth. Bapak Siswandriyono, S.H., M.Hum., kepada Penggugat disarankan untuk menempuh jalur hukum dengan cara mengajukan gugatan perdata serta merta sesuai ketentuan Pasal 180 HIR dan saran Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Yth, Bp. Siswandriyono, terbaca pula dalam surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 27 Juli 2012 Nomor W10-U4/3.869/HK.02/VII/2012 perihal klarifikasi, yang ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang tembusannya antara lain disampaikan kepada Penggugat dan juga Tergugat I;
10. Surat gugatan Penggugat ini hanya untuk menuntut perbaikan atas kekeliruan pengetikan Nomor risalah lelang dalam dictum angka 5 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991

Halaman 11 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### 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

PN.Jkt.Ut. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta 29 Mei 1993 Nomor 158/PDT/1993/PTDKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1997 Nomor 538 K/Pdt/1994 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 2003 Nomor 466 PK/Pdt/2002 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti yaitu dari Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990 menjadi Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990, sehingga selengkapannya menjadi berbunyi:

5). Menyatakan tidak sah Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua;

dan karenanya menurut hukum memenuhi syarat untuk diputus secara serta merta meskipun diajukan banding, *verzet* maupun kasasi;

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat;
- Memperbaiki kekeliruan pengetikan Nomor Risalah Lelang dalam dictum angka 5 Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta 29 Mei 1993 Nomor 158/PDT/1993/PTDKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1997 Nomor 538 K.Pdt/1994 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 2003 Nomor 466 PK/Pdt/2002 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti yaitu dari Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990 menjadi Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990, sehingga selengkapannya menjadi berbunyi;
- 5). Menyatakan tidak sah Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pengangsaan Dua;
- Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, *verzet* ataupun kasasi;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat I, II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

Dalam Eksepsi:

Halaman 12 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil/alasan Penggugat kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi *nebis in idem*
  - a. Bahwa objek *a quo* adalah sama dengan objek perkara yang disebut pada putusan perkara Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut tanggal 1 Juli 1992 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 29 Mei 1993 Nomor 158/PDT/1993/PTDKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1997 Nomor 538 K/Pdt/1994, *juncto* putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 2003 Nomor 466 PK/Pdt/2002. telah memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).
  - b. Bahwa demi menjamin adanya kepastian hukum dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1973 tertanggal 3 Oktober 1973 yang kaidah hukumnya menyebutkan bahwa: "Gugatan yang sama dengan perkara terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek perkara dan juga Penggugatnya sama maka harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Pelaksanaan asas *nebis in idem* ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan asas *nebis in idem*. Dalam surat edaran tersebut Ketua Mahkamah Agung RI pada waktu itu, Bagir Manan, mengimbau para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *nebis in idem*.
  - c. Bahwa oleh karena Gugatan *a quo* mempunyai objek yang sama dan telah berkekuatan hukum tetap maka terhadap gugatan dimaksud berlaku asas *nebis in idem*, dan seyogyannya gugatan dimaksud tidak dapat diterima.
3. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak
  - a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat memperlakukan jaminan hutang CV Griya Tirta berupa SHM Nomor 139/Pengangsaan Dua atas nama Abdullah Bin Naman seluas 8.320 m<sup>2</sup> yang terletak di Pengangsaan Dua, yang ternyata telah dibebani hutang sebesar Rp108.271.000,00 guna menjamin pelunasan hutang kepada Negara cq PT Industri Sandang .
  - b. Bahwa seharusnya Penggugat dalam gugatannya juga mengikut sertakan 2 (dua) orang lagi sebagai pihak yakni:
    - 1) Willy Silitonga Notaris/PPAT di Jakarta

Halaman 13 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### 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 Willy Silitonga merupakan Notaris/PPAT yang membuat Akta Pengakuan Hutang Nomor 51 tanggal 22 Januari 1976 antara CV Griya Tirta selaku debitur dan PT Industri Sandang selaku kreditur.

2) Saimun Bin Nawir atau para ahli warisnya

Bahwa Penggugat memperoleh Sebidang tanah Girik C Nomor 868 persil Nomor 798 Blok S.II seluas kurang lebih 4.252 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang diperoleh Penggugat dari Saimun Bin Nawir berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat di hadapan Soesilo Soemarsono selaku Pengganti Willy Silitonga, Notaris di Jakarta;

3) Bahwa Willy Silitonga Notaris/PPAT di Jakarta dan Saimun Bin Nawir atau para ahli warisnya, sangatlah berperan dalam menentukan keabsahan asal-usul objek sengketa dimaksud.

c. Bahwa oleh karena pihak Willy Silitonga Notaris/PPAT dan Saimun Bin Nawir atau para ahli warisnya tidak tertarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 tentang orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.

4. Eksepsi gugatan *obscuur libel*

a. Bahwa dalam posita gugatannya Penggugat mempermasalahkan perbaikan atas kekeliruan pengetikan nomor risalah lelang dalam *dictum* angka 5 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta utara tanggal 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut tanggal 1 Juli 1992 Nomor Perkara Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 29 Mei 1993 Nomor 158/PDT/1993/PT.DKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1997 Nomor 538 K/Pdt/1994, *juncto* putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 2003 Nomor 466 PK/Pdt/2002. Telah memiliki kekuatan hukum tetap yaitu Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990 menjadi Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990.

b. Bahwa Penggugat dalam Positanya mengakui bahwa yang didalilkan dalam putusan adalah Risalah Lelang Nomor 388/1990. Namun

Halaman 14 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

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)



demikian, Penggugat dalam Petitumnya meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menyatakan Risalah Lelang Nomor 338 tidak sah sehingga menyebabkan ketidakjelasan terhadap pokok permasalahan dan tuntutan yang dimintakan Penggugat dalam gugatannya. Dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan mengada-ada, maka menjadikan gugatan tersebut kabur (*obscuur libel*).

- c. Bahwa sesuai Yurisprudensi putusan MA Nomor 492K/Sip/1970 dan Putusan MA Nomor 582K/Sip/1973, bentuk-bentuk petitum yang tidak jelas yaitu antara lain, petitum tidak rinci dan atau kontradiksi antara posita dengan petitum, mengakibatkan gugatan tidak jelas dan memberi kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan eksepsi *obscuur libel*. Oleh karena itu sangat patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan Kabur dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## Tergugat I

### Dalam Rekonvensi:

#### A. Kronologis Perkara

Bahwa Penggugat Rekonvensi, Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Turut Tergugat I Rekonvensi, Turut Tergugat II Rekonvensi, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV Rekonvensi dahulu pernah berperkara dalam koridor gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dalam register perkara Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut, yang mana telah dijatuhkan putusan dan dilanjutkan proses pemeriksaanya oleh *Judex Facti* dalam Pengadilan Tinggi, dan *Judex Facti* dalam Mahkamah Agung RI, adapun atas putusan Mahkamah Agung RI terkait juga sudah diajukan upaya hukum peninjauan kembali telah dijatuhkan oleh Mahkamah Agung RI dengan resum sebagai berikut:

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 17/PDT/G/1991/PN.Jkt.Ut

#### Para Pihak:

1. PT Summarecon Agung sebagai Penggugat
2. Robert Sudjasmin sebagai Tergugat I
3. Abdullah Bin Naman sebagai Tergugat II
4. Badan Urusan Piutang Negara Kantor Wilayah VI Jakarta dan Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta sebagai Turut Tergugat I, II
5. Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat III
6. Walikota Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat IV



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Amar Putusan

Bahwa PN Jakarta Utara mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I-II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV.

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik/yang berhak atas;
  - a. Sebidang tanah Girik C Nomor 868 persil Nomor 798 Blok S.II seluas kurang lebih 4.252 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, diperoleh Penggugat dari Saimun Bin Nawir berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 3 tanggal 1 Agustus 1985 yang dibuat di hadapan Soesilo Soemarsono selaku Pengganti Willy Silitonga, Notaris di Jakarta;
  - b. Sebidang tanah seluas lebih kurang 406.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 1 Oktober 1988 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta; yang telah dikeluarkan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya Nomor 242/-1.1711 tanggal 19 Januari 1989, Dengan segala akibatnya menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua yang telah dikeluarkan oleh Turut Tergugat III atas nama Tergugat II, tidak mempunyai nilai pembuktian hak sejak semula;
5. Menyatakan tidak sah Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua;
6. Menghukum Tergugat II dan Para Turut Tergugat untuk mentaati putusan dalam perkara ini;
7. Mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita

Halaman 16 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### 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

Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Penetapan Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut dengan Berita Acara tanggal 15 April 1991;

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Membebankan biaya perkara ini sebesar Rp252.500,00 kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi “

Catatan:

Seluruh kalimat dalam point 3, 4, dan 5 Amar Putusan di atas sengaja Kami cetak dengan huruf besar dan digaris bawah.

Putusan Nomor 158/PDT/1993/PTDKI tertanggal 29 Mei 1993.

Pihak;

PT Summarecon Agung sebagai Pembanding/Terbanding, semula Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

Melawan

Robert Sudjasmin sebagai Terbanding/Pembanding, semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;

Negara RI cq Pemerintah RI cq Menteri Keuangan RI cq Badan Urusan Piutang Negara Kantor Wilayah VI Jakarta; dan

Negara RI cq Pemerintah RI cq Menteri Keuangan RI cq Direktorat Jenderal Pajak cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, (Dahulu Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta), sebagai Turut Terbanding/Pembanding, semula Turut Tergugat I, II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi;

Negara RI cq Pemerintah RI cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta cq Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagai Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat III dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi;

Abdullah Bin Naman sebagai Terbanding, semula Tergugat II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi;

Negara RI cq Pemerintah RI cq Kementerian Dalam Negeri cq pemerintah DKI Jakarta cq Walikota Administrasi Jakarta Utara sebagai Turut Terbanding, semula Turut Tergugat IV dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi.

“Amar

Halaman 17 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, Turut Terbanding/ Pembanding semula Turut Tergugat I dan II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi, dan Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat III dalam Rekonvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi Tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, Terbanding/Pembanding semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat I dan II dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi dan Turut Terbanding/Pembanding semula Turut Tergugat III dalam Konvensi/Turut Tergugat dalam Rekonvensi, untuk membayar secara Tanggung Renteng biaya perkara dalam tingkat banding ini yang hingga kini dirancang sebesar Rp25.000,00 (dua puluh lima ribu rupiah)."

Putusan Nomor 538 K/PDT/1994.

Para Pihak:

1. Robert Sudjasmin
2. Negara RI cq Pemerintah RI cq Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Badan Pertanahan DKI Jakarta cq Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara
3. Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Dalam Negeri cq Pemerintah DKI Jakarta cq Walikota Jakarta Utara;
4. Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Keuangan cq Badan urusan Piutang Negara cq Badan Urusan Piutang Negara Kanwil VI Jakarta;
5. Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Keuangan cq Direktorat Jenderal Pajak cq Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta  
Sebagai Pemohon Kasasi I, II, III, IV dahulu Tergugat I-Terbanding juga Pembanding, Turut Tergugat III-Turut Terbanding juga Pembanding, Turut Tergugat IV-Turut Terbanding, Turut Tergugat I dan

Halaman 18 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017





II-Turut Terbanding juga Pembanding

Melawan

1. PT Summarecon Agung sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat-Pembanding juga Terbanding;
2. Abdullah Bin Naman (almarhum) sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II-Terbanding;

“Amar:

Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I; Robert Sudjasmin, II. Negara RI cq Pemerintah RI cq Badan Pertanahan Nasional RI cq Kantor Badan Pertanahan DKI Jakarta cq Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara, III. Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Dalam Negeri cq Pemerintah DKI Jakarta cq Walikota Jakarta Utara, IV. Negara RI cq pemerintah RI cq Departemen Keuangan cq Badan Urusan Piutang Negara cq Badan Urusan Piutang Negara Kantor Wilayah VI Jakarta dan Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Keuangan cq Direktorat Jenderal Pajak Cq Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta tersebut.”

Putusan Nomor 466 PK/PDT/2001.

Para Pihak:

1. Robert Sudjasmin sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Pemohon Kasasi I, Pembanding-Terbanding/Tergugat I;

Melawan

1. PT Summarecon Agung sebagai Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi-Pembanding/Terbanding/Penggugat;
2. Abdullah Bin Naman sebagai Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Terbading;
3. Negara RI cq Pemerintah RI cq Badan Pertanahan Nasional RI cq Kantor Badan Pertanahan DKI Jakarta cq Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara,
4. Negara RI cq pemerintah RI cq Departemen Dalam Negeri cq Walikota Jakarta Utara;
5. Negara RI cq pemerintah RI cq Departemen Keuangan cq Badan Urusan Piutang Negara cq Badan Urusan Piutang Negara Kantor Wilayah VI Jakarta;
6. Negara RI cq Pemerintah RI cq Departemen Keuangan cq Direktorat Jenderal Pajak Cq Kantor Lelang Negara Klas I Jakarta sebagai Para Turut Termohon Peninjauan Kembali, dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing sebagai Turut  
Tergugat/Terbanding/Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Turut  
Termohon Kasasi.

“Amar;

Menolak Permohonan PK dari drg. Robert Sudjasmin “

Mohon Perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, bahwa setelah Penggugat Rekonvensi menjabarkan ringkasan singkat terkait dengan Putusan Nomor 17/Pdt.G/Jkt.Ut tanggal 1 Juni 1992 jo. putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 158/PDT/1993/PTDKI tanggal 29 Mei 1993 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 538 K/Pdt/1994 tanggal 28 Januari 1997 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 466 PK/Pdt/2002 tanggal 29 September 2003 (sebagaimana disebut sebagai “putusan *a quo*” dalam dalil kami pada jawaban terhadap gugatan konvensi) sebagaimana dikemukakan di atas, maka perkenankanlah Penggugat Rekonvensi untuk menjelaskan dan menjabarkan mengenai dalil-dalil yang menjadi acuan dalam mengajukan gugatan rekonvensi ini, yaitu sebagai berikut;

1. Bahwa sebagaimana telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Putusannya Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut, maka seharusnya secara fakta dan berdasar, Risalah Lelang yang seharusnya dibatalkan adalah: Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990, bukan Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 milik Penggugat Rekonvensi
2. Bahwa atas Putusan Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut tersebut telah diperiksa bukan hanya sekali, namun berkali-kali sebagaimana telah kami kemukakan sebelumnya, yaitu dalam proses banding di pengadilan tinggi, kasasi di Mahkamah Agung RI dan bahkan juga pada tahap peninjauan kembali, yang artinya penyebutan amar putusan secara nyata dan sadar diketahui dan diterima oleh pihak yang berkarya yakni PT Summarecon Agung Tbk;
3. Bahwa sangatlah keliru apabila Tergugat I Rekonvensi mengajukan gugatan perbaikan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pertama-tama bukan hanya karena tidak berdasar, namun juga mengada-ada, tidaklah mungkin Tergugat I Rekonvensi menggunakan dalil “baru mengetahui adanya kekeliruan”, karena secara *factual* dan nyata Tergugat I Rekonvensi terlihat dalam

Halaman 20 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



perkara semenjak awal mula di Pengadilan Negeri Tingkat Pertama hingga diputus tahap peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

4. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut tertanggal 16 Maret 2011 (selanjutnya disebut sebagai “Penetapan Eksekusi *a quo*”), Permohonan pemohon eksekusi yaitu Robert Sudjasmin dikabulkan yaitu pada pokoknya memohon agar PN Jakarta Utara melaksanakan eksekusi/pengosongan terhadap objek Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan terlebih dahulu memberikan *Aanmaning*/Teguran kepada Termohon Eksekusi;
5. Bahwa berdasarkan Berita Acara *Aanmaning*/Teguran Nomor. 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut (selanjutnya disebut sebagai “BA *Aanmaning a quo*”), menyatakan hari Kamis tanggal 31 Maret 2011 KPN Jakarta Utara dan Panitera PN Jakarta Utara telah memberikan teguran kepada Termohon Eksekusi bahwa dalam tenggang waktu 8 hari setelah peneguran, Termohon Eksekusi harus segera melaksanakan bunyi isi Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990;
6. Bahwa berdasarkan Penetapan Eksekusi *a quo* dan BA *Aanmaning a quo*, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara masih memperhitungkan mengenai hak materil dari Penggugat Rekonvensi atas objek Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990, dan hal sebagaimana dimaksud belum juga dipenuhi oleh Tergugat I Rekonvensi selaku Termohon Eksekusi, malah Tergugat I Rekonvensi mengajukan gugatan perbaikan amar putusan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan tanpa menggunakan dalil dan dasar hukum yang nyata;
7. Mohon perhatian Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, bahwa gugatan rekonvensi *a quo* juga diajukan sehubungan dengan perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dengan melakukan segenap perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak Penggugat;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata. Yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 21 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



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

9. Sebagaimana dikemukakan oleh Rosa Agustina dalam bukunya berjudul *“Perbuatan Melawan Hukum”*, Penerbit Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Cetakan Kedua tahun 2004, halaman 36 maka pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia adalah sebagai berikut;

“Pengertian perbuatan melawan hukum di Indonesia diterjemahkan dari bahasa belanda yaitu *“onrechmatige daad”*. Menurut M.A Moegni Djojodirjo, dalam istilah “melawan” melekat sikap aktif dan pasif, sikap aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain, jadi sengaja melakukan gerakan sehingga Nampak dengan jelas sifat aktifnya dari istilah “melawan” tersebut. Sebaliknya apabila ia dengan sengaja diam saja atau dengan lain perkataan apabila ia dengan sikap pasif saja sehingga menimbulkan kerugian pada orang lain, maka ia telah “melawan” tanpa harus menggerakkan badannya.”

10. Ditekankan kembali oleh Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya yang berjudul *“KUH Perdata - Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan”*, Dicitak di Bandung, Alumni, tahun 1983, pada halaman 146-147, yang dikutip sebagai berikut:

“Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut;

1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
  2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
  3. Ada kerugian;
  4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
  5. Ada kesalahan (*schuld*);
11. Bahwa segenap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi adalah sangat jelas dilakukan secara aktif oleh Tergugat I Rekonvensi dengan tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan isi putusan *a quo*, tidak mengindahkan dan tidak



melaksanakan isi penetapan *a quo* dan tidak mengindahkan serta tidak melaksanakan isi BA *Aanmaning a quo*, malah dengan perbuatannya yang secara aktif itu, menggugat kembali Penggugat Rekonvensi dalam Perkara *a quo* yang dengan jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;

12. Bahwa hingga saat diajukannya gugatan rekonvensi ini, Tergugat I Rekonvensi masih menduduki objek Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi, dan bahkan telah mengalihkan beberapa bagian hak milik dari Penggugat Rekonvensi ke pihak ke-3, yang menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengklaim haknya sepanjang kepemilikan Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990;
13. Bahwa kembali kami nyatakan dengan adanya perpindahan hak atas tanah SHM Nomor 139/Pegangsaan Dua yang semula berasal dari Tanah Milik Adat Daftar C Nomor 1090 Blok 761/SI atas nama Abdullah Bin Naman kepada Robert Sudjasmin karena Penjual lelang telah menyetujui penawaran harga yang diajukan Oleh Robert Sudjasmin selaku Pembeli, serta peristiwa lelang tersebut telah dituangkan Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990, maka dengan Pasal 616 dan 617 KUHPdata telah terjadi penyerahan secara hukum (levering Yuridis) kepada dan untuk atas nama Robert Sudjasmin (Tergugat I Konvensi) maka Tergugat I Konvensi adalah pembeli yang sah berdasarkan penjualan umum (lelang) atas sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> berdasarkan SHM Nomor 139/Pegangsaan Dua sebagaimana terdaftar dalam Buku Tanah tanggal 4 November 1974 atas nama Abdullah Bin Naman yang berasal dari tanah Milik Adat Daftar C Nomor 1090 Blok 761/SI;
14. Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat, dengan ini kami tekankan kembali, bahwa terkait dengan Pendaftaran Jual Beli melalui lelang ke BPN RI bukanlah hal yang dapat membatasi keabsahan Tergugat I Konvensi selaku pemilik yang sah atas objek lelang. Pendaftaran kepada BPN bukan untuk membuktikan sahnya jual beli (lelang), melainkan hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktian dan memperluas lingkup pembuktian. Dasar kepemilikan Tergugat I Konvensi adalah sah, yakni akta





otentik berupa Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990, maka dapat dinyatakan secara sah dimata hukum bahwa Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 adalah masih tetap milik untuk dan atas nama Penggugat Rekonvensi;

15. Bahwa jelaslah sudah pokok permasalahan dalam gugatan rekonvensi yang Penggugat Rekonvensi ajukan ini, yakni atas perbuatan melawan hukum yang terbukti secara faktual telah dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi, dan sudah Patut apabila terhadap Tergugat I Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi, baik materil maupun immateriil kepada Penggugat Rekonvensi, dan juga dihukumm untuk membayar uang paksa apabila Tergugat Rekonvensi I tidak mengindahkan atau menjalankan putusan;
16. Selanjutnya setelah hak Tergugat I dilanggar oleh Penggugat yang mengakibatkan timbulnya Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 25-02-1999 Nomor 7-XI-1999 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua tercatat atas nama Abdullah Bin Naman terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kotamadya Jakarta Utara yang cacat hukum tersebut, Turut Tergugat III menerbitkan Sertifikat hak atas nama Penggugat di atas lokasi tanah Milik Tergugat I (yang didapatkan melalui Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990) sebagaimana tertuang dalam SHGB Nomor 5409/Kelapa Gading Barat, SHGB Nomor 5425/Kelapa Gading barat dan SHGB Nomor 6506/Pegangsaan Dua;
17. Bahwa berdasarkan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangasaan Dua yang cacat hukum, maka penerbitan SHGB Nomor 5409/Kelapa Gading Barat, SHGB Nomor 5425/Kelapa Gading barat dan SHGB Nomor 6506/Pegangsaan Dua adalah cacat hukum;

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

1. Menyatakan menerima dalil-dalil Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat I Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah dan berhak atas Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990;
5. Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk membayarkan ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah;
  - 5.1. Ganti rugi materil senilai Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah);
  - 5.2. Ganti rugi immateriil senilai Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
  - 5.3. Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per harinya apabila Tergugat I Rekonvensi tidak menjalankan isi putusan;
6. Membatalkan Putusan Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut tanggal 1 Juni 1992 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 158/Pdt/1993/PTDKI tanggal 29 Mei 1993 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 538 K/Pdt/1994 tanggal 28 Januari 1997 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 466 PK/Pdt/2002 tanggal 29 September 2003;
7. Menyatakan memberlakukan kembali SHM Nomor 139/Pegangsaan Dua dikarenakan pembatalannya cacat hukum, serta membatalkan dan tidak sah SHGB Nomor 5409/Kelapa Gading Barat, SHGB Nomor 5425/Kelapa Gading Barat dan SHGB Nomor 6506/Pegangsaan Dua karena tidak memilik kekuatan hukum;
8. Memerintahkan Turut Tergugat I Rekonvensi, Turut Tergugat II Rekonvensi, Turut Tergugat III Rekonvensi, dan Turut Tergugat IV Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada Putusan Perkara *a quo*, serta memerintahkan Turut Tergugat III Rekonvensi untuk menjalankan isi putusan perkara *a quo*; dan
9. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Namun apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohonkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 349/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 1 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Halaman 25 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Memperbaiki kekeliruan pengetikan Nomor Risalah Lelang dalam diktum angka 5 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 1 Juli 1992 Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut. jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 29 Mei 1993 Nomor 158/Pdt/1993/PTDKI., *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Januari 1997 Nomor 538 K/Pdt/1994 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 2003 Nomor 466 PK/Pdt/2002, yaitu dari Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990 menjadi Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990, sehingga selengkapnya menjadi berbunyi:
5. Menyatakan tidak sah Risalah Lelang Nomor 338 tanggal 5 Maret 1990 sepanjang mengenai objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 139/Pegangsaan Dua;
3. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi ataupun *verzet*;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk membayar semua biaya perkara sebesar Rp4.396.000,00 (empat juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 517/PDT/2015/PT.DKI tanggal 26 November 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, Pembanding I pada tanggal 6 Januari 2016 kemudian terhadapnya Tergugat I, Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 349/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang

Halaman 26 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I, Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 16 Februari 2016;
2. Turut Tergugat I, II pada tanggal 10 Februari 2016;
3. Turut Tergugat III, IV pada tanggal 3 Februari 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Terbanding I, Pembanding II, III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26, 22 dan 18 Februari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

Keberatan Pertama

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena tidak memberikan dasar dan alasan dalam pengambil-alihan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama atas eksepsi-eksepsi, pokok perkara serta rekonvensi (pertimbangan *Judex Facti* Halaman 9 alinea 4) oleh karenanya putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan.

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 517/Pdt/2015/PT.DKI tertanggal 26 November 2015 (selanjutnya disebut Pengadilan Tinggi Jakarta *a quo*) yang telah mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tanpa memberikan dasar dan alasan dalam pengambil-alihan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 9 alinea 4 dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta *a quo*, yang menyatakan:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II, III semula Turut Tergugat I, II tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim

Halaman 27 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh karena berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan dan alat-alat bukti yang telah dipertimbangkan, pada dasarnya dalil-dalil gugatan Penggugat *in casu* yang berkaitan dengan kesalahan pengetikan Nomor Risalah Lelang tidak disangkal oleh Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar, maka oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini.

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta *a quo* yang tidak memberikan dasar pertimbangan dan alasan dalam pengambilalihan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain:

1. Ketentuan pasal 50 ayat (1) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa, “putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;
2. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 1974 tanggal 25 November 1974 yang menyatakan bahwa, “Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan tingkat kasasi”
3. Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, yang menyatakan:  
“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian” dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”.
4. Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972, yang menyatakan:

Halaman 28 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017





“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup; Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6. halaman 237 dan halaman 238);

Dalam Konvensi dan Dalam Eksepsi

Keberatan Kedua

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena tidak memberikan dasar dan pertimbangan hukum atas Eksepsi yang diajukan oleh Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II (semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II), namun langsung dinyatakan ditolak

1. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada Putusan Pengadilan Negeri *a quo* halaman 66 “Menimbang, bahwa memperhatikan terhadap materi eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa materi eksepsi tersebut sudah menyangkut pada pokok perkara, dengan demikian akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya, oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak.”
2. Bahwa pada nyatanya *Judex Facti* tidak mempertimbangkan sama sekali eksepsi yang diajukan oleh Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II (semula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II).
3. Bahwa bunyi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut tanggal 1 Juli 1992, yang diandalkan sebagai dasar gugatan *a quo* oleh Terbanding I, antara lain sebagai berikut:  
"Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang berhak atas:  
a. Sebidang tanah Girik C Nomor 868 Persil 798 Blok S.II seluas 4.252 m<sup>2</sup> yang, terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara diperoleh Penggugat dari Saimun Bin Nawir berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 3 tanggal 01 Agustus 1985 yang dibuat di hadapan Soesilo Soemarsono selaku Pengganti Willy Silitonga Notaris di Jakarta;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebidang tanah seluas  $\pm 406.000 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua Kecamatan Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 9 tanggal 01 Oktober 1988 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta yang telah dikeluarkan Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya Nomor 242/-711 tanggal 19 Januari 1989 dengan segala akibat hukumnya;
4. Bahwa sudah sepatutnya dalam perkara *a quo*, Terbanding I juga mengikutsertakan Willy Silitonga Notaris/PPAT di Jakarta dan Saimun Bin Nawir atau para ahli warisnya, yang sangatlah berperan dalam menentukan keabsahan asal-usul objek sengketa dimaksud.
5. Bahwa dengan tidak dilibatkannya Willy Silitonga Notaris/PPAT di Jakarta dan Saimun Bin Nawir atau para ahli warisnya menjadikan gugatan *a quo* kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan *a quo* oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijke verklaard*). Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 621K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 tentang orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap.
6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim”.....dengan demikian akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya, oleh karenanya eksepsi tersebut harus dinyatakan ditolak” sudah merupakan kekeliruan yang sangat nyata, karena:
  - a. Dalam eksepsi, *Judex Facti* tidak mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi yang diajukan oleh pbanding II dahulu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, namun sudah dinyatakan ditolak; dan
  - b. Dalam pokok perkara, *Judex Facti* juga tidak mempertimbangkan eksepsi bersama-sama dalam pokok perkara.

Dengan demikian *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan eksepsi dari Pbanding II dahulu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan kekeliruan yang nyata sehingga dapat mengakibatkan putusan 349/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut menjadi tidak sempurna jadi putusan tersebut wajib dibatalkan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971, “putusan pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang haruslah dibatalkan”.

Dalam Pokok Perkara  
Keberatan Ketiga

Halaman 30 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena perbaikan suatu putusan hanya bisa dilakukan perubahan melalui upaya hukum banding, kasasi dan upaya hukum luar biasa peninjauan kembali, sehingga gugatan Penggugat yang meminta perbaikan putusan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan hukum acara yang berlaku.

1. Bahwa Putusan Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut tanggal 1 Juli 1992 sudah diperiksa pada tingkat banding sesuai Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 158/Pdt/1993/PTDKI tanggal 29 Mei 1993, namun tidak ada permintaan perubahan Nomor Lelang 388/1990 *a quo* menjadi 338/1989-1990 dan telah diperiksa pada tingkat kasasi sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 538 K/Pdt/1994 tanggal 28 Januari 1997, juga tidak ada permintaan perubahan Nomor Lelang 388/1990 menjadi 338/1989-1990 *a quo* serta diperiksa pada tingkat peninjauan kembali sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 466 PK/Pdt/2002 tanggal 29 September 2003, tetap tidak ada permintaan perubahan Nomor 388/1990 menjadi 338/1989-1990.
2. Bahwa jika suatu putusan yang dianggap salah/keliru tersebut dapat dilakukan kapan saja di luar jalurnya yaitu melalui upaya hukum banding, kasasi dan upaya hukum luar biasa peninjauan kembali, dimana letak kepastian hukumnya?? Yang dilakukan *Judex Facti* mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi, telah mencederai rasa keadilan dan kepastian hukum. Sehingga sangat tepat jika Hakim Agung yang memeriksa Memori Kasasi ini untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi atau setidaknya tidak dapat diterima.

## Keberatan Keempat

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat – syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, bahwa perbaikan Risalah Lelang Nomor 388 menjadi Nomor 338 bukan hanya sekedar perbaikan tapi juga menyebabkan akibat hukum lainnya yakni sengketa objek kepemilikan, yang sangat merugikan Pemohon Kasasi, sehingga merubah maksud dan isi gugatan awal, karena *Judex Facti* tidak memeriksa materi perkara secara menyeluruh. sehingga mencederai rasa keadilan serta kepastian hukum.

1. Bahwa perbaikan putusan yang dimohonkan Penggugat, bukan sekedar perbaikan nomor Risalah Lelang saja dari Risalah Lelang Nomor 388

Halaman 31 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

### 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)



tanggal 5 Maret 1990 menjadi Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990;

2. Bahwa perbaikan ini menyangkut akibat hukum yang lainnya, tidak hanya terkait permasalahan kekeliruan pengetikan nomor risalah lelang, tetapi juga telah menyangkut substansi dalam pokok perkara yakni permasalahan sengketa objek kepemilikan, dimana antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi juga harus membuktikan kembali bukti-bukti kepemilikannya, yaitu: objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua yang tersimpan dan tercatat di Kantor Lelang adalah sah secara hukum
3. Bahwa sesuai dengan surat dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II Nomor S-1932/WKN.07/KNL.02/2010 tertanggal 16 Desember 2010, bahwa yang tercatat dalam kantor yakni Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua yang tersimpan dan tercatat di Kantor Lelang adalah sah secara hukum, bukan Risalah Lelang Nomor 388 tanggal 5 Maret 1990;
4. Bahwa Risalah Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta autentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan Minuta Risalah Lelang adalah Asli Risalah Lelang berikut lampirannya yang merupakan dokumen/arsip Negara (*vide* Pasal 1 angka 32 dan 33 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang);
5. Bahwa terhadap lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beriktikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beriktikad baik tersebut serta wajib diberikan perlindungan hukum. Terdapat beberapa Yurisprudensi yang membenarkan pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi berdasarkan rasa kepastian hukum sekaligus keadilan bagi pembeli lelang dimana hal ini tercermin dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain:
  - 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.”;
- 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 52 K/SIP/1975 tanggal 23 September 1975:  
“Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi”;
  - 3) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/SIP/1973 tanggal 15 April 1976:  
“Pembeli dengan iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
  - 4) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976:  
“Pembeli dengan iktikad baik harus dilindungi”;
  - 5) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982:  
“Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;
  - 6) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996:  
“Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi”;
6. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka Minuta Risalah Lelang Nomor 338/1989 - 1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua yang tersimpan dan tercatat di Kantor Lelang adalah sah secara hukum, tidak dapat dimintakan pembatalannya.
- Hal ini juga telah ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. (*vide* bukti TT I - TT II.45 dan bukti TT I - TT II.46).
7. Bahwa dikarenakan perbaikan suatu putusan tersebut juga menyangkut dengan objek kepemilikan dan *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dengan cukup dan memeriksa kembali perkara pada tingkat pertama, maka sudah selayaknya atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 517/Pdt/2015/PTDKI tanggal 26 November 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 349/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. tertanggal 01

Halaman 33 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### 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

September 2014 sudah tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.

Hal ini juga telah sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena pertimbangannya kurang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), serta mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja."

## Keberatan Kelima

1. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada putusan pengadilan negeri *a quo* halaman 68, hanya dipertimbangkan bukti-bukti surat dari Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Penggugat, tidak ada pertimbangan mengenai bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat I, Turut Terbanding I/dahulu Turut Tergugat I, serta Turut Terbanding II/dahulu Turut Tergugat II, sebagaimana perlu diketahui bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak tersebutlah bukti-bukti asal usul kepemilikan SHM Nomor 139/Pegangsaan Dua dan Risalah Lelang Nomor 338/1989 - 1990 tanggal 5 Maret 1990 yang dimiliki dan sebagai dasar hak atas objek tanah Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat I seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard, melalui Kantor Lelang Negara.
2. Bahwa Termohon Kasasi I/Terbanding I pada gugatan perkara *a quo* kali ini hanyalah untuk mencari celah sebagai perampasan tanah yang jelas-jelas adalah hak dari Pemohon Kasasi/Pembanding sebagaimana pemenang dari Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990, dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua, maka dari itu Pemohon Kasasi/Pembanding memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Agung yang menangani perkara kasasi *a quo* untuk dapat menelusuri kembali permasalahan yang terdapat antara Pemohon Kasasi/Pembanding dengan Para Termohon Kasasi/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Terbanding, yang intinya atas perkara *a quo* tidak hanya terkait permasalahan kekeliruan penyetoran nomor risalah lelang, tetapi juga telah menyangkut substansi dalam pokok perkara yakni permasalahan sengketa

Halaman 34 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

### 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

objek kepemilikan, dimana antara Pemohon Kasasi/Pembanding dengan Para Termohon Kasasi/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Terbanding juga harus membuktikan kembali bukti-bukti kepemilikannya.

3. Bahwa selanjutnya Termohon Kasasi/Terbanding I/dahulu Penggugat telah mengajukan gugatan dan telah diputus dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 158/PDT/1993/PTDKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 538 K/Pdt/1994 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 466 PK/Pdt/2001, namun putusan tersebut tidak memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum karena banyaknya kejanggalan-kejanggalan yang mendasari putusan tersebut, antara lain:

Bahwa atas kejanggalan-kejanggalan dan penuh rekayasa tersebut juga telah diakui oleh anggota Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut., Sdr. Saur Delina L. Tobing, S.H., dalam suratnya tanggal 20 April 2006 perihal Laporan penjelasan yang ditujukan kepada Ketua Komisi Yudisial Republik Indonesia, yang membuktikan dengan jelas bahwa terdapat banyak kejanggalan-kejanggalan yang secara prinsip tidak masuk akal dan aneh dalam persidangan perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut., serta dalam pengambilan putusannya. Saur Delina L. Tobing, S.H., menjabarkan terdapat 17 (tujuh belas) kejanggalan-kejanggalan dalam penanganan perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut. (*vide* bukti TT I-TT II. 39).

## Keberatan Keenam

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi, sangat yakin akan kinerja dan profesionalitas Badan Lelang Negara dalam memverifikasi data yang menjadi objek lelang yang berada dalam tanggung jawabnya (yang ternyata kinerja Balai Lelang Negara hanya dipandang sebelah mata oleh *Judex Facti*) bahkan berakibat mencederai rasa keadilan, tidak memberikan kepastian hukum, serta bahkan merampas hak kepemilikan Pemohon Kasasi sebagai Pemberi yang beriktikad baik, membuat publik tidak lagi mempercayai Balai Lelang Negara.

4. Jika dilihat dengan cermat sesuai dengan bukti TT. I-TT. II. 21 berupa Surat Keterangan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara Nomor Ket.1273/WPJ.06/KB.0306/1991 tanggal 6 September 1991, diperoleh fakta hukum, antara lain:
  - a. Bahwa Girik C Nomor 868 atas nama H. Saimun Bin Nawir yang dimiliki PT Summarecon Agung tercatat pada Buku C Kelurahan Petukangan

Halaman 35 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Persil 798, S.II (Sawah kelas II) luas 0,425 ha (4.252 m<sup>2</sup>) yang didaftarkan pada tahun 1980;

- b. Sedangkan objek lelang berasal dari Girik C Nomor 1090 atas nama Abdullah Bin Naman tercatat pada Buku C Kelurahan Pegangsaan Dua dengan Persil 761, S.I (Sawah kelas I) luas 0,770 ha di daftarkan pada tahun 1974;

Hal ini jelas terlihat, bahwa objek lelang sebagaimana Minuta Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua terletak di luar kepemilikan Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Penggugat;

5. Bahwa objek kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi terletak di luar objek lelang sebagaimana Minuta Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua juga telah dipertegas dengan bukti yang diajukan oleh Turut Terbanding I/dahulu Turut Tergugat I, serta Turut Terbanding II/dahulu Turut Tegugat II sesuai bukti TT.I-TT.II. 38 berupa Surat Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta Nomor 2515/-1.711.5 perihal Perbaikan SIPPT Nomor 01805/IV/1985 a.n PT Sumarecon Agung tanggal 2 Oktober 1997, yang menunjukkan dan membuktikan bahwa SHM Nomor 139/Pegangsaan Dua tidak termasuk lagi atau dikeluarkan dari SIPPT Nomor 01805/IV/1985 atas nama PT Summarecon Agung.

Hal ini juga mempertegas bahwa Tanah SHM Nomor 139/Pegangsaan Dua yang dipersengketakan dan termuat dalam amar putusan Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut bukan terletak di SIPPT Nomor 242/-711 melainkan terletak di SIPPT Nomor 01805/IV/1985, sehingga menjadikan isi putusan tersebut sangatlah menyimpang dan keliru.

6. Bahwa berdasarkan poin 4) dan 5) di atas, apabila kita cermati amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut tanggal 1 Juli 1992, yang dijadikan sebagai dasar gugatan *a quo* oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I, antara lain sebagai berikut:

"Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang berhak atas:

Halaman 36 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



- a. Sebidang tanah Girik C Nomor 868 Persil 798 Blok S.II seluas 4.252 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara diperoleh Penggugat dari Saimun Bin Nawir berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 3 tanggal 01 Agustus 1985 yang dibuat di hadapan Soesilo Soemarsono selaku Pengganti Willy Silitonga Notaris di Jakarta;
- b. Sebidang tanah seluas ± 406.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 01 Oktober 1988 yang dibuat di hadapan John Leonard Waworuntu Notaris di Jakarta yang telah dikeluarkan Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur DKI Jakarta dengan suratnya Nomor 242/-711 tanggal 19 Januari 1989 dengan segala akibat hukumnya;

Kasat mata dapat terlihat dengan mudah kekeliruannya dan mempertegas dasar yang dijadikan andalan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Penggugat yakni putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut. yang telah keliru dan menyimpang, antara lain:

- Dalam putusan: Sebidang tanah Girik C Nomor 868 Persil 798 Blok S.II seluas 4.252 m<sup>2</sup> yang, terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;  
Fakta Hukum: sesuai dengan bukti TTI–TTII.21 berupa Surat Keterangan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara Nomor Ket.1273/WPJ.06/KB.0306/1991 tanggal 6 September Tahun 1991, Bahwa Girik C Nomor 868 atas nama H. Saimun Bin Nawir yang dimiliki PT Summarecon Agung tercatat pada Buku C Kelurahan Petungkang dengan Persil 798, S.II (Sawah kelas II) luas 0,425 ha (4.252 m<sup>2</sup>) yang didaftarkan pada tahun 1980;
- Dalam putusan: Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanahnya oleh Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta dengan suratnya Nomor 242/-711 tanggal 19 Januari 1989;  
Fakta Hukum: sesuai bukti TTI–TTII.38 berupa Surat Gubernur Kepala Daerah DKI Jakarta Nomor 2515/-1.711.5 perihal: Perbaikan SIPPT Nomor 01805/IV/1985 a.n PT Sumarecon Agung tanggal 2 Oktober 1997, yang menunjukkan dan membuktikan bahwa Gubernur DKI Jakarta menyatakan SHM Nomor 139/Pegangsaan Dua tidak termasuk lagi atau dikeluarkan dari SIPPT Nomor 01805/IV/1985 atas nama PT Summarecon Agung bukan Nomor 242/-711 tanggal 19 Januari 1989.



Kesimpulan: Telah terjadi kekeliruan yang fatal dalam isi amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 17/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Ut., yang menimbulkan kerugian bagi pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat I sebagai pemenang lelang Nomor 388/1989-1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua;

7. Bahwa Turut Terbanding I dan Turut Terbanding II juga telah mengeluarkan surat Nomor S-1932/WKN.07IKNL.02/2010 tertanggal 16 Desember 2010 perihal: Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990, dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua menyatakan "Bahwa Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua belum pernah dilakukan pembatalan";
8. Bahwa objek sengketa (Minuta Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990) dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua sampai dengan saat ini masih sah dan berlaku.  
Hal ini juga telah diperjelas dengan telah keluarnya Penetapan Eksekusi PN.Jakarta Utara Nomor 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut., tanggal 16 Maret 2011 (*vide* bukti TTI-TTII.18), yang telah ditindak-lanjuti dengan Berita Acara *Aanmaning*/Teguran Kedua Nomor 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut. tanggal 7 Maret 2012 (*vide* bukti TT.I-TTII. 41).
9. Hal ini menegaskan bahwa dengan adanya Penetapan Eksekusi *a quo* dan Berita Acara *Aanmaning a quo*, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengakui dengan tegas hak materiil dari Pemohon Kasasi atas Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990, dengan objek lelang, lahan seluas 8.320 m<sup>2</sup> dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua yang terletak di Jalan Boulevard Raya Kelapa Gading dan atas hal tersebut Termohon Kasasi I/Terbanding I selaku Termohon Eksekusi sudah mengakui kesalahannya, namun hanya mau membayar sebesar Rp2 miliar atas objek kepemilikan Pemohon Kasasi.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun, janganakan melaksanakan *aanmaning* dari PN Jakarta Utara, ataupun memberikan penggantian yang pantas untuk Pemohon Kasasi, karena telah menguasai lahan yang menjadi hak Pempohon Kasasi, yang diperoleh dari pembelian sebagai pemenang lelang di Balai Lelang Negara, malah dengan iktikad yang tidak baik, Termohon Kasasi I/Terbanding I mengajukan gugatan perbaikan amar putusan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan menghalalkan segala cara, tanpa menggunakan dalil dan dasar hukum yang nyata;

10. Bahwa sesuai dengan bukti yang diajukan oleh Turut Terbanding I/dahulu Turut Tergugat I, serta Turut Terbanding II/dahulu Turut Tergugat II sesuai bukti TTI –TTII.44 berupa Surat Ketua Muda Bidang Perdata Mahkamah Agung RI Nomor 1148/PAN.2/300/P/11/SK.Perd. tanggal 19 September 2011 perihal Mohon Prioritas atas Permohonan Fatwa, intinya Ketua Muda Bidang Perdata Mahkamah Agung RI meminta agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara menindak-lanjuti eksekusi pengosongannya. Hal ini juga telah dipertegas dengan surat Panitera Muda Perdata Mahkamah Agung RI Nomor 112/PAN.2/33/P/14/Sk.Perd., tanggal 16 Mei 2014 perihal Eksekusi Pengosongan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

“Hal ini menegaskan bahwa Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua sah dan masih berlaku, dan telah sesuai dengan Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan. (*vide* bukti TT. I - TT II.45 dan bukti TT. I - TT II.46)

Dengan demikian melihat uraian-uraian pada keberatan-keberatan tersebut di atas, maka menegaskan putusan *Judex Facti* putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 517/Pdt/2015/PTDKI tanggal 26 November 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 349/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. tertanggal 01 September 2014 sangatlah bertentangan dengan yurisprudensi maupun peraturan perundangan yang berlaku, karena di dalam pertimbangannya telah mendasarkan pada sesuatu yang keliru dan menyimpang serta tidak mempertimbangkan

Halaman 39 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan berimbang atas seluruh bukti-bukti yang telah disampaikan di dalam persidangan, sehingga sudah selayaknya dibatalkan. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, antara lain:

- 1) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971, "putusan pengadilan yang didasarkan atas pertimbangan yang menyimpang haruslah dibatalkan";
- 2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492K/SIP/1970 tanggal 16 Desember 1970 "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena pertimbangannya kurang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*), serta mengesampingkan keberatan yang diajukan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya, terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja;
- 3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1604 K/Pdt/1984 tanggal 26 September 1985 "Putusan PT ternyata didasari pertimbangan yang kurang lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*) maka MA membatalkan putusan tersebut dan kemudian mengadili sendiri dengan menilai hasil pembuktian;
- 4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 950 K/Pdt/1987 tanggal 28 Februari 1989 "Menurut MA putusan *Judex Facti* (PN dan PT) dinilai sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan maka putusan *Judex Facti* dibatalkan dan MA mengadili sendiri: gugatan Pengugat ditolak."

Dalam Rekonvensi

Keberatan Ketujuh

Bahwa *Judex Facti* pada putusan Pengadilan Tinggi *a quo* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena tidak mempertimbangkan sama sekali gugatan rekonvensi yang dimohonkan oleh Pemohon Kasasi.

1. Bahwa Pemohon Kasasi mohon kepada Yth. Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini, untuk mencermati dengan jernih dan tanpa memihak dalil-dalil, bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi, serta bukti-bukti dan dalil-dalil Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III hingga Putusan Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut tanggal 1 Juli 1992 *juncto* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 158/Pdt/1993/PTDKI tanggal 29 Mei 1993 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 538 K/Pdt/1994 tanggal 28 Januari 1997 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

Halaman 40 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

466 PK/Pdt/2002 tanggal 29 September 2003. Putusan-putusan *a quo* hanya bersifat *declaratoir* dapat dinyatakan non eksekutabel, terlebih dalam amar putusannya memuat amar yang dengan nyata-nyata telah keliru dan menyimpang;

2. Bahwa atas Putusan Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut tersebut telah diperiksa bukan hanya sekali, namun berkali-kali yaitu dalam proses banding di pengadilan tinggi, kasasi di Mahkamah Agung, dan bahkan juga pada tahap peninjauan kembali, yang artinya penyebutan amar putusan secara nyata dan sadar diketahui dan diterima oleh Termohon Kasasi I Rekonvensi (dhi. PT Summarecon Agung Tbk);
3. Bahwa atas Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa sangatlah keliru Termohon Kasasi I Rekonvensi mengajukan Gugatan Perbaikan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena dapat berakibat melanggar hukum membatalkan hasil lelang yang secara hukum tidak boleh dibatalkan demi melindungi dan memberikan kepastian hukum kepada pemenang lelang/Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi. Negara dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara seharusnya melindungi pemenang lelang yang beriktikad baik yang membeli secara sah sesuai prosedur lelang ke Balai Lelang Negara, yang dilindungi oleh hukum dan undang-undang yang berlaku;
5. Bahwa tidaklah mungkin Termohon Kasasi I Rekonvensi menggunakan dalil "baru mengetahui adanya kekeliruan", secara faktual dan nyata Termohon Kasasi I Rekonvensi terlibat dalam perkara semenjak awal mula di Pengadilan Negeri tingkat pertama hingga diputus dalam tahap peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, tidak ada yang berubah, gugatan Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi tetap Risalah Lelang Nomor 388/1990, tidak ada yang berubah, bahwa salah ketik hanyalah alasan saja.;
6. Bahwa berdasarkan Penetapan Nomor 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut. tertanggal 16 Maret 2011 (selanjutnya disebut sebagai "Penetapan Eksekusi *a quo*"), Permohonan Pemohon Eksekusi yaitu Robert Sudjasmin dikabulkan yaitu pada pokoknya memohon agar PN. Jakarta Utara melaksanakan eksekusi/pengosongan terhadap objek Risalah Lelang Nomor 338/1989-

Halaman 41 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### 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

1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pengangsaan Dua. Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah terlebih dahulu memberikan *aanmaning*/teguran kepada Termohon Eksekusi yakni Termohon Kasasi I Rekonvensi/Terbanding I Rekonvensi;

7. Bahwa berdasarkan Berita Acara *Aanmaning*/Teguran Nomor 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut. (selanjutnya disebut sebagai "BA *Aanmaning a quo*"), menyatakan hari Kamis tanggal 31 Maret 2011 Ketua PN Jakarta Utara dan Panitera PN Jakarta Utara telah memberikan Teguran kepada Termohon Eksekusi bahwa dalam tenggang waktu 8 hari setelah peneguran, Termohon Eksekusi harus segera melaksanakan bunyi isi Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pengangsaan Dua;
8. Bahwa berdasarkan Penetapan Eksekusi *a quo* dan BA *Aanmaning a quo*, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan tegas mengakui hak materiil dari Pemohon Kasasi Rekonvensi atas objek Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pengangsaan Dua, dan atas hal tersebut Termohon Kasasi I Rekonvensi/Terbanding I Rekonvensi selaku Termohon Eksekusi sudah mengakui kesalahannya, namun hanya mau membayar sebesar Rp2 miliar atas objek kepemilikan Pemohon Kasasi. Selanjutnya dengan iktikad yang tidak baik, Termohon Kasasi I Rekonvensi/Terbanding I Rekonvensi mengajukan Gugatan Perbaikan amar Putusan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan tanpa menggunakan dalil dan dasar hukum yang nyata;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi dahulu mengajukan gugatan rekonvensi ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata berdasarkan Ketentuan Pasal 1365 KUHPer.... yang berbunyi sebagai berikut:  
"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Halaman 42 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

#### 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. Ditekankan kembali oleh Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya yang berjudul "*KUH Perdata - Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*", Dicetak di Bandung, Alumni, tahun 1983, pada halaman 146-147, yang dikutip sebagai berikut:

...syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan (*schuld*)."

11. Mohon perhatian Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara kasasi *a quo* bahwa segenap perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Tergugat I Rekonvensi adalah sangat jelas melakukan perbuatan melawan hukum secara aktif dengan cara-cara:

- a. Tidak mengindahkan dan tidak melaksanakan isi Penetapan Nomor 04/Eks/2011/PN.Jkt.Ut. tertanggal 16 Maret 2011 (Selanjutnya disebut sebagai "Penetapan Eksekusi *a quo*"), serta BA Anmaming tanggal 31 Maret 2011, atas Permohonan Pemohon Eksekusi yaitu Robert Sudjasmin/Pemenang Lelang/Pemohon Kasasi Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk melaksanakan eksekusi/pengosongan terhadap objek Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 Tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua;
- b. Menguasai tanpa hak dan mengambil manfaat objek lelang atas Risalah Lelang Nomor 338/1989-1990 Tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua, sejak tahun 1990 sampai dengan sekarang;
- c. Mengajukan gugatan perbaikan nomor risalah lelang 388/1990 menjadi risalah lelang Nomor 338/1989-1990, berakibat dapat membatalkan hasil lelang beserta akibat hukumnya Risalah Lelang Nomor 338/1989-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1990 tanggal 5 Maret 1990 dengan objek lelang sebidang tanah seluas 8.320 m<sup>2</sup> (delapan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) terletak di Jalan Raya Kelapa Gading Boulevard dengan alas hak SHM 139/Pegangsaan Dua, yang secara hukum tidak dapat dibatalkan;

Dengan perbuatannya tersebut Termohon Kasasi I/Terbanding I/dahulu Tergugat I Rekonvensi menggugat kembali Pembanding dalam perkara *a quo* yang dengan jelas menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Penggugat Rekonvensi;

- 7) Bahwa karena Termohon Kasasi I Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi Rekonvensi, maka atas kesalahannya tersebut untuk membayar ganti rugi kepada Pemohon Kasasi Rekonvensi sejumlah:

- 5.1. Ganti Rugi Materiil senilai Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah);
- 5.2. Ganti Rugi Immateriil senilai Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah)
- 5.3. Menghukum Termohon Kasasi I Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per harinya apabila Termohon Kasasi I Rekonvensi tidak menjalankan isi putusan.

- 8) Bahwa Pemohon Kasasi memohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara kasasi *a quo* untuk menelusuri dan mengadili kembali perkara *a quo* sebagaimana dalam Putusan Nomor 17/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Ut tanggal 1 Juli 1992 *juncto* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 158/Pdt/1993/PT.DKI tanggal 29 Mei 1993 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 538 K/Pdt/1994 tanggal 28 Januari 1997 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 466 PK/Pdt/2002 tanggal 29 September 2003 yang amar putusannya telah nyata-nyata menyimpang dan keliru;

- 9) Bahwa atas segenap dalil-dalil yang Pemohon Kasasi Rekonvensi kemukakan dalam Memori Kasasi ini, maka pantaslah dinyatakan atas perbuatan Termohon Kasasi I Rekonvensi sebagai perbuatan melawan hukum terhadap Pemohon Kasasi Rekonvensi;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa berdasarkan klarifikasi dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara perihal adanya kekeliruan pengetikan risalah lelang dan telah pula diperbaiki dari Nomor 388 menjadi Nomor 338 dan tidak menjadikan batal demi hukum putusan perkara *a quo*;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ROBERT SUDJASMIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ROBERT SUDJASMIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 45 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017

### 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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 21 Juni 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 46 dari 46 hal. Put. Nomor 430 K/Pdt/2017