



PUTUSAN

Nomor 763 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

NY. EMMA TALAKUA SEPANG, bertempat tinggal di Jalan Garuda Nomor 55Rt.01/05, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi Kuasa Khusus kepada Samuel Matulesy, SH.,MH dan kawan-kawan, Advokat berkantor di Jalan Kelapa Tunggal Nomor 7 Utan Kayu Selatan, Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **DAISY SRIHANDAYANI WONGSO WIDJOJO**, beralamat di Jalan Kaji Nomor 11 C Rt.007/Rw.07, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
2. **JENNY SRI REDJEKI WONGSO WIDJOJO**, beralamat di Jalan Kaji Nomor 11 C Rt.007/Rv .07, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
3. **Nana Triana**, beralamat di Jalan Kalibaru Timur Nomor 230.ARt.12/Rw.07, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;
4. **WINNIE SUSANTI HADIPRODJO, SH.**, Notaris/PPAT di Jakarta Pusat. berkantor di Graha Cempaka Mas Rukan Blok C Nomor 16 Jalan Letjend Suprpto;
5. **PEMERINTAH RI cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA, cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMDYA JAKARTA PUSAT**, berkantor di Jalan Tanah Abang I Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka

Halaman 1 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Penghuni yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat, berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 205 K/TUN/1999, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 109/B/1998/PT TUN.Jkt. *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 05/G.TUN/ 1998/PTUN Jkt, yang telah berkekuatan hukdm tetap yang telah memberikan status hukum kepada Penggugat bahwa Penggugat adalah penghuni yang sah atas tanah dan bangunan *a quo* dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Adi Chandra;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Darlis;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Fuji;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan jalan Garuda;
2. Bahwa Penggugat bersama kakak kandung menempati diatas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55, Kemayoran, Jakarta Pusat, berawal dari Pengoperan hak sewa dari Lie Giok Kie kepada Kakak Kandung Penggugat yaitu Nj. Johannes Juliana Martalena (alm) dengan surat kuasa tanggal 1 Maret 1960 dan surat perjanjian tanggal 2 Maret 1960 serta Keterangan domisili dari Lurah Pasar Baru/Gunung Sahari Nomor 444/L.60 tanggal 5 Maret 1960 dan Surat Izin Penghuni Nomor 5650/10275 tanggal 22 Juni 1960, yang diterbitkan oleh Ketua Urusan Perumahan Penguasa Perang Daerah Jakarta Raya, berdasarkan surat keputusan Pengakuan rumah Instansi (*instansi frkenningsbesluit*) untuk alamat Jalan Garuda 55 tersebut dan dikuatkan pula melalui putusan Mahkamah Agung RI Nomor 205 K/TUN/1999, yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa tanah dan bangunan yang di tempati oleh Penggugat dan kakak kandung Penggugat yaitu Ny. Johannes Juliana Martalna menempati diatas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55, sejak tahun 1960, berdasarkan surat izin penghunian/SIP Nomor 5350/10275 tanggal 22 Juni 1960 yang dikeluarkan oleh Ketua Urusan Perumahan Penguasa Perang Daerah Jakarta Raya, berdasarkan Surat Keputusan Pengakuan rumah instansi (*instansi frkenningsbesluit*), karena Maj. Gede Husain pada waktu itu adalah perwira angkatan bersenjata Republik Indonesia, sehingga tanah dan bangunan yang ditempati selama ini telah mendapat pengakuan sebagai rumah instansi;
4. Bahwa dasar Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut bersama kakak kandung Penggugat yaitu Ny. Johannes Juliana Martalena sejak

Halaman 2 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1960 yang berawal dari pengoperan hak sewa dari Lie Giok Kie atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55, kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dan setelah pengoperan hak sewa kepada kakak kandung Penggugat selanjut Lie Giok Kie pulang ke Taiwan dan tidak pernah kembali lagi dan selama Penggugat dan kakak kandung menempati tanah dan bangunan tersebut tidak pernah mendapat tegoran dari siapapun yang mengaku sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut selama kurang lebih 52 (lima puluh dua) Tahun. Selama Penggugat dan kakak Kandung Penggugat menempati tanah dan bangunan tersebut, berdasarkan surat Keputusan Pengakuan rumah instansi (instansi frkennings besluit) yang dikeluarkan oleh Penguasa Perang Daerah Jakarta Raya.;

5. Bahwa setelah kakak kandung Penggugat meninggal dunia pada tahun 1980, maka Penggugat tetap menempati di atas tanah dan bangunan tersebut atas izin/persetujuan Maj. Gede Husain suami kakak kandung Penggugat;
6. Bahwa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat yang ditempati oleh Penggugat sebagian disewakan oleh Gede Husain (suami kakak kandung Penggugat) kepada Soengkono Warsonc seluas 48 M² (empat puluh delapan meter persegi) di bagian depan dan sebagian lagi di bagian belakang dikoskan kepada Denny Johannes Sorongan d seluas 6 m² (enam meter persegi);
7. Bahwa selama bertahun-tahun Penggugat dan kakak kandung Penggugat yaitu Johannes Juliana Martalena bersama suaminya Maj. Gede Husain menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat tersebut berdasarkan surat keputusan Pengakuan rumah instansi (instansi *frkenningsbesluit*) yang dikeluarkan oleh Ketua Urusan Perumahan Penguasa Perang Daerah Jakarta Raya. Dan selama kurang lebih 52 (lima puluh dua) tahun menempati di atas tanah dan bangunan tersebut tidak ada yang menegor atau mengaku sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, bahkan Pembayaran Listrik sejak ditempati oleh kakak kandung Penggugat selanjutnya oleh Penggugat tetap tertulis atas nama Gede Husain suami Kakak Kandung Penggugat;
8. Bahwa surat-surat asli menyangkut tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat dipegang oleh Suami kakak Kandung Penggugat yaitu Gede Husain dan Penggugat hanya di berikan foto copy dan disertai surat keterangan Jaminan bertempat tinggal tanggal 27 Juni 1983 yang diberikan kepada suami Penggugat Kristian Adolf

Halaman 3 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Talakua dan asli tulisan tangan untuk suami Penggugat menempati atas tanah dan bangunan tersebut, karena suami Kakak Kandung Penggugat Pindah kerumah Baru yang terletak di Jalan Senopati gang limo kebayoran baru Jakarta selatan;

9. Bahwa tanah dan bangunan yang telah di huni oleh kakak kandung Penggugat Ny. Johanes juliana Martalena bersama Penggugat, kemudian dilanjutkan oleh Penggugat yang telah berlangsung hingga kini selama kurang lebih 52 (lima puluh dua) tahun dan tidak ada yang mengaku sebagai pemilik dan menegor Penggugat maupun selama kakak kandung Penggugat menempati diatas tanah dan bangunan tersebut juga tidak ada yang menegor atau mengaku sebagai pemiliknya, maka menurut hukum Penggugat berhak mendapat hak prioritas untuk mengajukan Permohonan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Kemayoran Jakarta Pusat yang selama 52 (lima puluh dua) tahun di tempati oleh Penggugat bersama kakak kandung Penggugat. Sebab Lie Giok Kie sejak pengoperan hak sewa telah meninggalkan Indonesia dan pergi ke Taiwan dan tidak pernah kembali lagi. Artinya Lie Giok Kie telah melepaskan kewarganegaraan Indonesia maka tanah dan bangunan tersebut yang ditempati oleh Penggugat dan kakak kandung Penggugat selama 52 (lima puluh dua) tahun maka menurut hukum Penggugat berhak mendapat hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat;
10. Bahwa tanah dan bangunan yang ditempati oleh Penggugat bersama kakak kandung Penggugat selama kurang lebih 52 (lima puluh dua) Tahun, tidak ada satu pihakpun yang mengaku sebagai pemilik tanah dan bangunan tersebut, ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat telah dilakukan jual beli antara Tergugat I, II dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Tergugat IV dengan Akta Nomor 25/2009 tanggal 2 September 2009, kemudian oleh Tergugat V terbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III, perbuatan Para Tergugat yang mengalihkan tanah dan bangunan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku penghuni yang sah selama 52 (liam puluh dua) tahun, dengan demikian perbuatan Tergugat I, II mengalihkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 kepada Tergugat III tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda 55 yang dilakukan oleh Tergugat I, II kepada Tergugat III sangat diragukan dan patut diduga sebagai hasil rekayasa Para Tergugat I, II, III. Sebab

Halaman 4 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam warkah hanya tercatat Jalan Garuda Nomor 51 dan 53 seluas 592 M² (lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) dipotong Jalan 100 M² (seratus meter persegi), maka sisa 492 M² (empat ratus sembilan puluh dua meter persegi) sedangkan Jalan Garuda 55 tidak ada dalam warkah. Dengan demikian patut diduga sebagai hasil rekayasa Tergugat I, II dan Tergugat III untuk menguasai tanah dan bangunan yang dikuasai Penggugat selama bertahun-tahun, tidak ada yang mengaku sebagai pemilik. Dan atas tanah dan bangunan tersebut Penggugat dan Kakak Pengugat mendapat izin berdasarkan surat keputusan pengakuan rumah Instansi;

12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengaku sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat, dan melakukan jual beli kepada Tergugat III secara diam-diam, padahal patut diketahui bahwa selama 52 (lima puluh dua) tahun Penggugat dan kakak kandung Penggugat menempati di atas tanah dan bangunan tersebut, dimana Tergugat I dan II tidak pernah menegor Penggugat maupun kakak kandung Penggugat bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah miliknya. Bahwa selama 52 (lima puluh dua) tahun Tergugat I dan II juga tidak pernah membayar pajak kepada Negara selaku warga negara yang baik, bahkan Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan kewajiban memelihara tanah dan bangunan malah membiarkan tanah dan bangunan dalam keadaan tidak diusahakan. Lterarti Tergugat I dan II telah menyalahi tujuan? diberikannya hak atas tanah dan bangunan itu kepada Tergugat I dan II sebagaimana Pasal 27 UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Jika kewajiban itu sengaja dibiarkan maka hal tersebut dapat mengakibatkan hapusnya atau batalnya hak yang bersangkutan. Dalam hal demikian tanah dan bangunan tersebut termasuk golongan tanah dan bangunan yang di terlantarkan sebagaimana Penjelasan umum Pasal 27 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, maka hak atas tanah dan bangunan menjadi hapus karena hukum. dengan demikian pengakuan Tergugat I dan Tergugat II selaku pemilik dan melepaskan hak kepada Tergugat III di hadapan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III melakukan jual beli dihadapan Tergugat IV selanjutnya berdasarkan jual beli tersebut oleh Tergugat V terbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat, tanpa sepengetahuan Penggugat sangat diragukan dan patut diduga sebagai hasil rekayasa Para Tergugat I,II, III untuk menghaki tanah *a quo* tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana hak menempati tanah dan

Halaman 5 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berawal dari pengoperan hak sewa dari Lie Giok Kie menjadi hilang, Padahal atas tanah dan bangunan tersebut telah dikuasai oleh Penggugat bersama kakak kandung Penggugat selamam kurang lebih 52 (lima puluh dua) tahun lamanya tidak ada yang keberatan, sehingga Perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 838 K/Sip/1970 yang menyatakan sebagai berikut yaitu:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Melanggar Hak subyektif orang lain;
- 3) Melanggar kaedah tata susila;
- 4) Bertentangan dengan asas-asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam hubungan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Dari Keempat kriteria perbuatan melawan hukum tersebut diatas secara tidak sadar Para Tergugat telah melanggar kriteria butir ke-2 yaitu melanggar hak subyektif orang lain dan butir ke-4 yaitu melanggar asas-asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki Para Tergugat, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana tanah dan bangunan yang di tempati oleh Penggugat dan kakak kandung Penggugat yaitu Ny. J Juliana Martalena selama 52 (lima puluh dua) tahun juga dikuatkan pula dengan putusan Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap yang telah memberikan status hukum yang sah kepada Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III, tanpa prosedur dan ketentuan peiaturan perundangan yang berlaku, maka patut menghukum Tergugat III agar tidak mengalihkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat dengan Sertifikat Hak milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III kepada siapapun dalam bentuk apapun sampai ada putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti;
15. Bahwa tindakan Tergugat I, II, III, yang melakukan Jual Beli di hadapan Tergugat IV kemudian oleh Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III tanpa melalui prosedur dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, yang dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yaitu:
 - a. Tergugat I dan Tergugat II, mengaku-ngaku selaku Pemilik atas

Halaman 6 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dan bangunan tersebut padahal Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah melaksanakan kewajiban memelihara tanah dan bangunan yang diakui sebagai miliknya, padahal fungsi sosial hak atas tanah mewajibkan kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah dan bangunan yang bersangkutan seestiai, tujuan pemberian hak milik adalah bahwa yang mempunyai hak akan membangun rumah atau bangunan lain di atasnya. Jika tanah dan bangunan nya dibiarkan tanpa alasan, maka yang demikian itu termasuk dalam pengertian diterlantarkan sebagai sebab hapusnya hak yang bersangkutan sebagaimana dalam penjelasan Umum Pasal 27 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 berbunyi: tanah dan bangunan diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifatnya dan tujuan dari pada haknya. Dengan demikian maka atas tanah dan bangunan yang ditempati oleh kakak kandung Penggugat bersama Penggugat menurut hukum berhak mendapat hak prioritas mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Jakarta pusat;

- b. Tergugat III, selaku pembeli seharusnya sebelum melakukan jual beli atas tanah dan bangunan tersebut terlebih dahulu meneliti secara cermat dan hati-hati apa benar tanah dan bangunan tersebut milik Tergugat I dan II dan apa tanah dan bangunan tersebut dalam keadaan kosong atau ada yang menempati di atas tanah dan bangunan tersebut, ternyata Tergugat III tidak melakukan penelitian terlebih dahulu ke absahan kepemilikan hak atas tanah tersebut, bahkan justru Tergugat III merekayasa dan melaporkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atas tanah dan bangunan dalam keadaan kosong padahal di ketahui bahwa tanah dan bangunan masih ditempati oleh Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat III tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Yang mengakibatkan tanah dan bangunan yang dikuasai Penggugat selama 52 (lima puluh dua) Tahun tanpa sepengetahuan Penggugat telah diterbitkan Sertifikat hak milik atas nama Tergugat III, dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka perbuatan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
- c. Tergugat IV, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya sebelum di terbitkan Akta Jual Beli terlebih dahulu meneliti keabsahan kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II dan syarat- syarat yang harus di penuhi untuk di terbitkan suatu akta yang sah menurut hukum, karena salah satu syarat adalah tanah dan bangunan tidak dalam sengketa. Padahal Tergugat IV patut mengetahui bahwa tanah dan bangunan

Halaman 7 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang telah memberikan status hukum kepada Penggugat bahwa Penggugat adalah penghuni yang sah akibat ketidak telitian Tergugat IV dalam menerbitkan akta jual beli atas tanah dan bangunan tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum untuk membatalkan Akta jual Beli Nomor 25/2009 yang diterbitkan oleh Tergugat IV antara Tergugat I, II dan Tergugat III;

d. Tergugat V, selaku Instansi Pemerintah yang berwenang di bidang pertanahan seharusnya dalam menerbitkan Sertifikat Hak milik atas nama Tergugat III harus dilandasi dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu sebelum menerbitkan Sertifikat terlebih dahulu melakukan pengukuran ulang dan penetapan batas-batas harus mengikut sertakan RT, RW dan pihak-pihak yang tanahnya berbatasan untuk dihadirkan sebagai saksi daiam menetapkan batas batas tanah tersebut. Ternyata prosedur penebitan sertifikat yang dikehendaki peraturan perundangan yang berlaku tidak diikuti, Jika Tergugat V mengikuti ketentuan yang berlaku maka diketahui bahwa atas tanah dan bangunan tersebut masih ada sengketa dengan Penggugat, karena ada larangan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 318K/TUN/2000 tanggal 19 Maret 2002 yang menyatakan : bahwa berdasarkan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kepala Kantor Pertanahan tidak boleh melakukan pendaftaran peralihan hak jika tanah yang bersangkutan merupakan suatu obyek sengketa di Pengadilan dengan demikian maka Tergugat V menerbitkan Sertifikat atas nama Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum, maka patut menghukum Tergugat V untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III;

16. Bahwa untuk menjamin supaya tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Kemayoran Jakarta Pusat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III yang di pegang oleh Tergugat III ini tidak dialihkan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 yang di pegang oleh Tergugat III atas tanah dan bangunan seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

17. Bahwa ada kekhawatiran Penggugat bahwa apabila perkara ini diputus, Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III tidak akan mematuhi/memenuhi

Halaman 8 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015

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

Isi Putusan, maka kepada Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III mohon dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan memenuhi Isi putusan ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang cukup dan autentik, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, maupun *verzet*;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat Hak milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III yang di pegang oleh Tergugat III atas tanah dan bangunan seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) yang dikuasai Penggugat yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Adi Chandra;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Darlis;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Fuji;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Garuda;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah penghuni yang sah atas tanah dan bangunan seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Kemayoran Jakarta Pusat berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 25/2009 tanggal 2 September 2009, antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III yang dibuat dihadapan Tergugat IV atas tanah dan bangunan seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Tergugat V atas tanah dan bangunan seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 9 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menetapkan Penggugat diprioritaskan untuk memperoleh hak baru, mendaftarkan/menerbitkan Sertifikat atas nama Penggugat yang telah menempati selama 52 (lima puluh dua) tahun atas tanah dan bangunan seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Adi Chandra;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Darlis;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Fuji;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Garuda;
8. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan jual beli berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 ke atas nama siapapun dengan tujuan untuk memindahkan/mengalihkan tanah dan bangunan yang ditempati Penggugat yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Kemayoran Jakarta Pusat sampai ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini, sejak putusan dinyatakan berkekuatan hukum pasti;
10. Menghukum Tergugat IV dan V untuk mentaati putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali yang diakui secara tegas tentang kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*), dimana disatu sisi Penggugat mendalilkan dasar penghunianriya berawal dari pengoperan sewa dan Surat Kuasa tanggal 1 Maret 1960, disisi lain menyebutkan berdasarkan Surat Izin Penghuni Nomor 5650/10275 tanggal 22 Juni 1960. Alangkah tidak logisnya dalam tenggang waktu 3 (tiga) bulan pengoperan sewa dari Lie Giok Kie beraiih menjadi rumah instansi tanpa disertai riwayat/asal-usul tanahnya;
3. Bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan sama sekali dan harus

Halaman 10 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan yang sama sudah pernah diajukan dan sekarang telah di putus oleh Pengadilan Tinggi Jakarta;

Bahwa gugatan Para Penggugat yang diajukan saat ini adalah sama dengan gugatan yang pernah diajukan sebelumnya oleh Tergugat III dalam Perkara Perdata Nomor 80/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst tanggal 4 Agustus 2011 Jo Nomor 147/PDT/2012/PT DKI tanggal 22 Oktober 2012 yang saat ini telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dimana putusannya "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 80/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst tanggal 4 Agustus 2011;

Bahwa obyek gugatan dalam 2 (dua) perkara tersebut adalah sama yaitu tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Nana Triana seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Rt. 001 Rw. 05 Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran - Jakarta Pusat sedangkan subyeknya sekalipun berbeda hal ini semata-mata bertujuan agar gugatan tersebut tidak terkesan sama. Oleh karena gugatan yang diajukan adalah sama dengan gugatan yang pernah diajukan sebelumnya maka untuk menjamin adanya kepastian hukum maka sudah sepatutnya apabila gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 367/Pdt.6./2012/PN Jkt.Pst dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat bukanlah orang yang berhak mengajukan gugatan;

Bahwa Penggugat bukanlah orang yang berhak mengajukan gugatan karena Penggugat bukanlah orang yang dirugikan sebaliknya perbuatan Penggugat telah merugikan Tergugat III karena Penggugat telah menempati tanah dan bangunan milik Tergugat III tanpa ijin Tergugat III sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala yang disampaikan dalam eksepsi dan pokok perkara, termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi dalam Perkara ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah menurut hukum atas tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Nana Triana seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Rt. 001 Rw. 05 Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran - Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah NY. Liem Ai Chen;

Halaman 11 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah Aim. Ibu Bani Amin/Alm. Bp. Darlis Ma'adin SH;
 - c. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Pudjianto Widjaya;
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Garuda;
3. Bahwa tanah dan bangunan tersebut semula adalah milik Daisy Srihandajani Wongsowidjojo dan Jeanny Sri Redjeki Wongsowidjojo yang diperoleh dari orang tuanya berdasarkan warisan;
 4. Bahwa sebelum transaksi jual beli, tanah berikut bangunan dimaksud telah ada penghuninya yaitu Tergugat Rekonvensi, Denny Sorongan dan keluarga Soengkono Warsono. Dan mengenai hal tersebut berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 22 Agustus 2008, Daisy Srihandajani Wongsowidjojo dan Jeanny Sri Redjeki Wongsowidjojo telah menunjuk kuasanya guna membantu mengosongkan tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Rt. 001 Rw. 05 Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran - Jakarta Pusat;
 5. Bahwa tanah dan bangunan tersebut Penggugat Rekonvensi beli dari Daisy Srihandajani Wongsowidjojo dan Jeanny Sri Redjeki Wongsowidjojo selaku Penjual berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 22 Mei 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Winnie S Hadiprodjo SH;
 6. Bahwa total pembayaran sebesar Rp1.254.000.000,00 (satu miliar dua ratus limapuluh empat juta rupiah) yang dibayarkan Penggugat Rekonvensi tersebut termasuk juga biaya untuk pengosongan tanah berikut bangunan tersebut;
 7. Bahwa untuk pelaksanaan pengosongan atas nama Soengkono Warsono dan Denny Sorongan telah selesai karena yang bersangkutan menyadari bahwa tanah dan bangunan yang ditempati bukanlah miliknya;
 8. Bahwa pada tanggal 10 Juni 2010 Tergugat Rekonvensi melalui Kuasa Hukumnya telah membuat Nota Kesepahaman dengan kuasa penjual yang pada intinya Tergugat Rekonvensi bersedia mengosongkan rumah yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Rt. 001 Rw. 05 Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran-Jakarta Pusat dengan meminta kompensasi sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh iuta rupiah). Akan tetapi ketika dana yang telah disepakati tersebut akan dibayarkan ternyata Tergugat Rekonvensi menolak untuk menerimanya;
 9. Bahwa pada tanggal 3 Januari 2011, Tergugat Rekonvensi mengirim surat kepada Penggugat yang pada intinya meminta uang guna pengosongan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah). Oleh karena angka

Halaman 12 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diminta tidak logis maka Penggugat menolak dan telah berusaha menyelesaikan secara kekeluargaan akan tetapi hal tersebut tidak tercapai;

10. Bahwa sekalipun telah diajukan gugatan perdata dalam perkara Nomor 80/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst. tanggal 4 Agustus 2011 *juncto* Nomor 147/PDT/2012/PT DKI tanggal 22 Oktober 2012 yang pada intinya menyatakan Tergugat III (dahulu Penggugat) adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa serta memerintahkan Penggugat (dahulu Tergugat) untuk mengosongkan tanah dan bangunan obyek sengketa serta membayar ganti rugi kepada Tergugat III (dahulu Penggugat) akan tetapi Tergugat Rekonvensi tetap tidak patuh terhadap putusan tersebut;
11. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah dengan sengaja menempati dan menguasai tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya dengan tanpa alas hak yang sah menurut hukum adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum sehingga telah mengakibatkan kerugian yang cukup besar pada Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil maupun immateriil;
12. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah sepatutnya apabila Tergugat Rekonvensi membayar atas kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi sampai saat ini adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
13. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya apabila Tergugat Rekonvensi membayar atas kerugian imaterial Penggugat Rekonvensi dimana Penggugat merasa tertekan karena tidak bisa menggunakan/memanfaatkan tanah berikut bangunan miliknya sehingga mengakibatkan kesehatannya terganggu, sekalipun secara langsung nilai besaran kerugiannya tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi apabila diperhitungkan kurang lebih kerugian tersebut sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
14. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim memerintahkan Kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menempati/menguasai tanah berikut bangunan tersebut untuk segera meninggalkan dan mengosongkan dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun juga;

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

Halaman 13 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat III konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

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

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Nanatiana seluas 228 m² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Rt. 001 Rw. 05 Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran - Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah Ny. Liem Ai Chen;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah alm. Ibu Bani Amin/alm. Bp. Darlis Ma'adin SH;
 - c. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Pudjianto Widjaya;
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Garuda;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Nana Triana adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa segala pengalihan hak ataupun penandatanganan surat-surat/Akta atas tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Nana Triana seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menempati/menguasai tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Nana Triana seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Rt. 001 Rw. 05 Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran - Jakarta Pusat untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut dalam keadaan baik sampai dengan putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar atas kerugian kerugian

Halaman 14 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi sampai saat ini adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian imaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), untuk setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat Perkara ini;

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya. (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 367/Pdt.G/2012/PN Jkt.Pst. tanggal 4 Juni 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp3.316.000,00 (tiga juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 611/PDT/2013/PT DKI. tanggal 24 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 367/Pdt.G/2012/PN Jkt.Pst. tanggal 4 Juni 2013 yang dimohonkan banding

Halaman 15 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015

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

tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Terbanding III semula Tergugat III/Penggugat dalam Rekonvensi dan eksepsi Terbanding V semula Tergugat V ;

Dalam Pokok Perkara ;

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan dari Terbanding III semula Tergugat III dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*) ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 6 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 agustus 2012 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 133/Srt.Pdt.Kas/PN Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I pada tanggal 13 Januari 2015;
2. Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II pada tanggal 13 Januari 2015;
3. Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III pada tanggal 15 Januari 2015;
4. Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV pada tanggal 14 Januari 2015;
5. Tergugat V/Terbanding V/Termohon Kasasi V pada tanggal 21 Januari 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 Januari 2015;

Halaman 16 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Perbuatan melawan hukum atas Penerbitan Sertifikat Nomor 1114 tanggal 15 Agustus Tahun 2008 atas nama Tergugat I dan Tergugat II

1. tidak ada asal usul dalam akat sertifikat;
2. tidak ada asal usul konversi dari mana;

Alasan Memeori Kasasi:

Mengadili : Membatalkan Putusan Pengadilan negeri Jakarta Pusat Nomor 367/Pdt.G/2012/PN Jakarta Pusat tanggal 4 Juni 2013;

Mengadili sendiri;

1. Putusan Banding, menerima putusan banding;
2. Dalam Eksepsi, menolak eksepsi Terbanding III (Nana Triana);
3. Dalam pokok perkara, Gugatan Pembanding (Emma Talakua Sepang);
4. Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding NO (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan dari Terbanding III/semula Tergugat III (Nana Triana) dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi; " tidak dapat diterima (NO)";

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;
- Bahwa putusan pengadilan banding yang menyatakan; " membatalkan putusan tingkat pertama "yang mengalahkan Penggugat jika putusan Nomor 367/Pdt.G/2012/PN Jkt.Pst., yang mengalahkan Penggugat dibatalkan berarti; Penggugat dimenangkan" walaupun pokok perkara Penggugat dinyatakan di NO;
- Bahwa dalam Rekonvensi gugatan Terbanding III/Tergugat III (Nana Triana); " dinyatakan NO";
Dalam Rekonvensi Tergugat III (Nana Triana) mengatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik 1114 atas nama Nana Triana seluas 228 m² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan

Halaman 17 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Garuda 55 Jakarta Pusat;

- Menghukum siapa saja yang menempati Obyek Sengketa membayar kerugian Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan kerugian immaterial Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang diderita Tergugat III (Nana Triana);

Bahwa dalam Rekonvensi gugatan Terbanding III/Tergugat III (Nana Triana Termohon Kasasi III) dinyatakan NO berarti bukan sebagai pemilik yang sah;

Dalam pertimbangan Majelis Hakim;

Perkara *a quo* masih sama dengan perkara 80/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst. 4 Agustus 2011. *juncto* 147/Pdt.g/2012 PT DKI 22 Oktober 2012 yang sama materinya substansinya dengan perkara *a quo* 367/Pdt.G/2012/PN Jkt.Pst, masih prematur belum waktunya diajukan ke pengadilan, perkara terdahulu dalam pemeriksaan kasasi dan belum berkekuatan hukum tetap;

bahwa Majelis banding salah penerapan hukum tentang alasan *Nebis in idem* sebab;

Pada perkara terdahulu Nana Triana sebagai Penggugat walaupun gugatannya PMH (perbuatan melawan hukum) terkait Sungkono Warsono dengan perjanjian pengosongan yang intinya Benny dikuasakan Nana Triana untuk melakukan pembayaran kompensasi kepada Emma Talakua Sepang yang tidak terealisasi oleh Benny selaku kuasa hukum Nana Triana sehingga Nana Triana memasukkan Benny dalam penjara melalui putusan karena menggelapkan uang Nana Triana dan dalam penjara Benny mengembalikan uang ke Nana Triana oleh karenanya gugatan Nana Triana intinya ke Benny harus bertanggung jawab pengosongan dan Emma Talakua Sepang ikut digugat karena tidak mau mengosongkan obyek sengketa;

Jika dikaitkan dengan pembayaran kompensasi pada saat itu yang tidak terealisasi kepada Emma Talakua Sepang, wajar saja Emma Talakua Sepang tidak akan keluar dari rumah karena tidak pernah ada pembayaran pengosongan gugatan Nana Triana Nomor 80/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst *juncto* 147 /PDT/2012;

Bahwa gugatan tersebut di atas intinya minta pertanggung jawaban Benny, namun Emma Talakua Sepang ikut juga bertanggung jawab atas penggelapan uang oleh Benny dengan cara mengosongkan obyek sengketa yang seharusnya Benny yang bertanggung jawab bukan Emma (Pemohon Kasasi) yang harus mengosongkan obyek sengketa;

Apalagi Benny telah mengembalikan uang Nana Triana, artinya uang masih di Nana Triana dan tidak mungkin terjadi pengosongan, kalau hal ini dikaitkan dengan kompensasi yang dibayar;

Halaman 18 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun Nana Triana selaku penggugat minta dinyatakan;

- Sebagai Pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat atas obyek sengketa yang ditempati oleh Emma Talakua Sepang;
- Tergugat I dan II (Emma dan Denny) melakukan perbuatan melawan hukum dan Tergugat II telah wanprestasi;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik 1114 atas nama Nana Triana Sah menurut hukum;
- Menghukum T I dan II secara tanggung renteng membayar atas kerugian material Penggugat sebesar Rp.630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan bertambah setiap bulannya;
- Menghukum Turut Tergugat I, II, III tunduk pada putusan;
- Dst;

Dalam hal ini bagaimana Emma melakukan perbuatan melawan hukum, sementara Benny yang menggelapkan uang kompensasi pembayaran ke Emma Talakua Sepang bahkan Emma dilapor penyerobotan padahal tidak terjadi pembayaran tersebut;

Bahwa dengan buktinya Benny dipenjarakan oleh Nana Triana akibat Benny menggelapkan uang kompensasi untuk Emma Talakua Sepang, (Pemohon Kasasi) seharusnya Emma tidak masuk dalam perkara sebagai pihak dalam perkara 80/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst. terdahulu;

Bahwa dengan terbuhtinya adanya penggelapan oleh Benny yang dipenjarakan oleh Nana Triana maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Emma Talakua Sepang dan tidak akan tunduk pada putusan serta tidak tanggung jawab secara renteng karena Benny sudah mempertanggung jawabkan dengan badannya dipenjara dan mengembalikan uang Nana Triana sehingga perkara 80/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst. terdahulu adalah perkara bodong, namun Majelis Hakimnya ikut membodongkan perkara tersebut menjadi perkara benaran dan Majelis tersebut terbodohi;

Bahwa terkait Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 yang asal usulnya dari T I dan II penerbitannya di tahun 2008 dibeli oleh Nana Triana (Penggugat perkara 80/Pdt.G/2011/PN Jkt Pst) yang mendalilkan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 75 a/n Nelly Djaja Saputra selanjutnya dipecah atas nama anak anaknya di antaranya menjadi Sertifikat Hak Milik 1114 atas nama T I dan T II kemudian dijual kepada Penggugat tanggal 22 Mei 2009 sehingga beralih kepemilikannya menjadi atas nama Penggugat yang sah menurut hukum dan penghuninya T I dan T II (dan Keluarga Sungkono Warsono) padahal Sungkono Warsono

Halaman 19 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyewa;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik 75 yang didalilkan dalam perkara tersebut di atas point 2 di muka persidangan tidak pernah dibuktikan keasliannya tidak diperlihatkan aslinya) namun yang diperlihatkan Sertifikat Hak Milik 1114, sementara penerbitan Sertifikat Hak Milik 1114 semula tidak tercantum pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 75, ini membuktikan kebohongan Nana Triana dan Daisy dan Jenny, sebab jika Sertifikat Hak Milik berasal dari pecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 75 seharusnya dicantumkan dalam Sertifikat Hak Milik 1114 tersebut;

Bahwa pada halaman 13 Putusan 80/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst, Emma Talaku Sepang telah mengungkapkan tentang perkara dan putusan TUN (Tata Usaha Negara) telah berkekuatan hukum, Emma sebagai penghuni yang sah seharusnya dengan menghuni di atas 40 tahun berhak diterbitkan sertifikat atas nama Emma Talakua Sepang, tetapi justru Daisy dan Jenny yang diberikan penerbitan Sertifikat Hak Milik yang asal usulnya tidak jelas dan tidak pernah dibuktikan di muka persidangan tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 75 beserta pecahannya;

Bagaimana Sertifikat Hak Milik 75 bisa dibuktikan di persidangan sementara asal usul pecahannya tidak masuk dalam Sertifikat Hak Milik 1114. Ini terlihat sertifikat bodong apalagi Sertifikat Hak Milik didaftarkan tanggal 9 Maret 1961 tentu harus ada surat konversinya dan Nana Triana (penggugat) mengajukan alat bukti *Meetbrief van het perceel* dan terjemahannya tentunya akan mengarah ke *eigendon verponding* namun dalam perkara *a quo* (367/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst) ternyata pada halaman 22 dijelaskan oleh Tergugat V/pertanahan bahwa pertanahan menjelaskan;

- Berdasarkan UUPA Nomor 5 tahun 1960 *juncto* Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960, tanah *eigendom* Nomor 11276 seluas 804 M² (delapan ratus empat meter persegi) terletak di Jalan Garuda Nomor 51, 53, 55 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, dikonversi menjadi Hak Milik Nomor 75 /Pasar baru tercatat atas nama Tjoa Thian Tek;

Dengan pernyataan pertanahan tersebut SHM Nomor 75 Pasar Baru apakah bisa dipecah menjadi wilayah dan Gunung Sahari Selatan untuk Sertifikat Hak Milik 1114 Kecamatan Kemayoran;

Apakah Majelis Hakim sudah menilai pernyataan pertanahan tersebut;

Dengan adanya gugatan Nana Triana tersebut kepada Benny melakukan perbuatan melawan hukum penggelapan uang Nana Triana sehingga T I dan II ikut serta menjadi PMH harus mengosongkan rumah dengan minta disahkan Sertifikat Hak Milik 1114 tersebut adalah tidak sama dengan perkara sekarang

Halaman 20 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dengan dibatalkannya putusan pengadilan Nomor 367/Pdt.G/2012/PN Jkt.Pst., berarti Pemohon Kasasi menang dan perkaranya tidak sarna dengan perkara Nomor 80/Pdt.G/2011 sebagaimana diuraikan di atas;

Berdasarkan uraian di atas proses pemeriksaan perkara dan putusan dari tingkat pertama sampai dengan tingkat banding yang tidak sesuai penerapan hukum jika dalam mengadili telah membatalkan putusan 367/Pdt.G/ 2012/PN Jkt.Pst. maka harus diperbaiki dalam mengadili sendiri sebagaimana tuntutan dalam putusan tingkat pertama dikabulkan di tingkat kasasi dengan memutus mengadili sendiri yaitu;

Mengadili sendiri;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III yang dipegang oleh Tergugat III atas Tanah dan bangunan seluas 228 m² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang dikuasai Penggugat yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Adi Chandra;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Darlis;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Fujji;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Garuda;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat adalah Penghuni yang Sah atas Tanah dan bangunan seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Kemayoran Jakarta Pusat berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 25/2009 tanggal 2 September 2009, antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Tergugat III yang dibuat di hadapan Tergugat IV atas tanah dan bangunan seluas 228 M² yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Jakarta Pusat adalah batai demi hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Tergugat V atas tanah dan bangunan seluas 228 m² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menetapkan Penggugat diprioritaskan untuk memperoleh hak baru mendaftarkan/menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat yang telah

Halaman 21 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menempati selama 52 tahun atas tanah dan bangunan seluas 228 M² (dua ratus dua puluh delapan meter persegi), yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Adi Chandra;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Darlis;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Fuji;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Garuda;

8. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan jual beli berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1114 ke atas nama siapapun dengan tujuan untuk memindahkan/mengalihkan Tanah dan bangunan yang ditempati Penggugat yang terletak di Jalan Garuda Nomor 55 Kemayoran Jakarta Pusat sampai ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari keterlambatan memenuhi Isi Putusan ini, sejak Putusan dinyatakan berkekuatan hukum pasti;
 10. Menghukum Tergugat IV dan V untuk mentaati putusan ini;
 11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi dan *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memutus seadil-adilnya.

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

- Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar;
- Bahwa alasan-alasan kasasi yang di ajukan oleh Penggugat tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum;
- Meskipun objek dan subjek gugatan sama, materi pokok perkaranya juga sama, dengan perkara yang terdahulu, akan tetapi perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 80/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., tanggal 4 Agustus 2011 *juncto* Nomor 147/PDT.G/2012/PT.DKI, tanggal 22 Oktober 2012, belum mempunyai kekuatan hukum tetap (BHT) karena masih dalam upaya hukum kasasi, sehingga gugatan dalam perkara ini prematur untuk diajukan lagi ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. EMMA TALAKUA SEPANG tersebut harus ditolak;

Halaman 22 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **Ny. EMMA TALAKUA SEPANG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 7 Agustus 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, SH., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Dr. H. Ahmad Kamil, SH., M.Hum.

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Halaman 23 dari hal. 24 Put. Nomor 763 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 1988031 003.

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)