



P U T U S A N

No. 2251 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. MARSHELLE SUNJOTO, bertempat tinggal di Jalan Gading Indah M IV C/12, RT 013/RW 018, Kelurahan Kepala Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Kotamadya Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada SUSANTO, SH, dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor Hukum " SUSANTO & REKAN" , beralamat di Komplek Ruko Atrium Blok B No. 1, Jalan Senen Raya 135, Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Februari 2009 ;
Pemohon Kasasi I dahulu Pembanding II/Tergugat V Dalam Konvensi/Penggugat V Dalam Rekonvensi ;
2. PT BANK DANAMON INDONESIA. Tbk. berkedudukan di Menara Bank Danamon, Jalan Prof.DR. Satrio, Kav.E4 No. 6, Mega Kuningan, Jakarta dalam hal ini memberi kuasa kepada : TOETY SETYADEWATI, dan kawan-kawan, para karyawan PT Bank Danamon Indonesia Tbk, berdasarkan surat tugas, tertanggal 14 Mei 2009 ;
Pemohon Kasasi II dahulu Pembanding I/Tergugat III Dalam Konvensi/Penggugat III Dalam Rekonvensi ;
3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru No.1 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada ITO WIJAYA, SH, MH, dan kawan-kawan, para pegawai pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa substitusi, tertanggal 4 Mei 2009 ;
Pemohon Kasasi III dahulu Turut Terbanding IV semula Tergugat VI ;

m e l a w a n :

1. HENKY MULIA, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar V No. 2, Kelurahan Mangga Besar, RT 009/RW 005, Jakarta ;

Hal. 1 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Dalam Konvensi/
Tergugat Dalam Rekonvensi/Terbanding ;

d a n

1. SRI YENTY atau SRI YANTY, diketahui beralamat terakhir di Jalan Agung Barat No. 42, Blok B 34, No.5 A, Sunter Agung, Jakarta Utara ;
2. SUWANNO SUWANTO, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Nias 6 PB 13/12 A, RT 011/RW 014, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN URUSAN PIUTANG & LELANG NEGARA Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG & LELANG NEGARA (KP2LN) KANTOR LELANG NEGARA JAKARTA III, berkedudukan di Jalan Prapatan No. 10, Jakarta Pusat
4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BPN DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT, berkedudukan di Kompleks Perumahan Taman Permata Buana, Jakarta Barat ;

Para Turut Termohon Kasasi semula Tergugat I, II, IV dan Tergugat VII/Turut Terbanding I, II, IV dan Turut Terbanding V;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah hak garapan yang dibeli Penggugat dari Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi, dan Ny.Elvi Roza Maria Unsulangi membeli tanah a quo dari Djaya Saputra (K. Saputro Omo) dan Ny. Nok (Salimah binti Ali) ;

Bahwa bidang-bidang tanah yang dibeli adalah :

- Sebagian tanah Hak Garapan No.C.211 Persil No.98 S.I.D seluas 3.380 m² ;
- Sebagian tanah Hak Garapan No.C.211 Persil No.98 S.I.D seluas 4.000 m² ;

Hal. 2 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagian tanah Hak Garapan No.C.211 Persil No.98 S.I.D seluas 4.670 m² ;

Bahwa tanah-tanah tersebut diperoleh Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi dari Djaya Saputra (K.Saputro Omo) dan dari Ny.Nok (Salimah binti Ali) ;

Bahwa Ny. Nok (Salimah binti Ali) melepaskan haknya kepada Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi sesuai dengan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak atas Tanah garapan tertanggal 20 Mei 1974 atas tanah seluas 3.930 m² yang terletak di RT 0013 RW 01, Kelurahan Cengkareng, Kahir No. 115 Persil No. 98 SW RR/II (Bukti P-1) ;

Dan tanah garapan Djaya Saputra dilepaskan haknya kepada Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi sesuai dengan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak atas Tanah Garapan tertanggal 20 Mei 1974 atas tanah seluas 7.860 m² yang terletak di Kelurahan Cengkareng RT 003/01 No. Kahir 29 Persil No. 98 SW RR/II (Bukti P-2) ;

Bahwa Ny. Nok (Salimah binti Ali) dan Djaya Saputra (K. Saputro Omo) telah menyatakan bahwa terhadap bidang tanah tersebut di atas tidak pernah dioperkan kepada siapapun, hanya dioperkan khusus kepada Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi (Bukti P-3 dan Bukti P-4) ;

Bahwa Penggugat memperoleh tanah *a quo* dengan membeli berdasarkan jual beli yang sah pada tanggal 23 Juli 1975 dari Ny. Elvy Roza Maria Unsulangi sesuai dengan Akta Jual Beli No.425/12/SI/JP/1975 yaitu sebidang tanah Hak garapan No. 211 Persil No. 98 S.I.D/Kahir Nomor 211 Blok D.3 P.S.D. yang terletak di daerah tingkat I DKI Jakarta, Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng seluas 4.000 m² (empat ribu meter persegi) dan telah dibayar lunas, dengan disaksikan oleh Camat Cengkareng selaku PPAT dalam wilayah Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Lurah Cengkareng dan Kepala Lingkungan III (Bukti P-5) ;

Dan sesuai dengan Akta Jual Beli No.426/12/SI/JP/1975 tanggal 23 Juli 1975 yaitu sebidang tanah Hak Garapan No.C.211 Persil No.98 S.I.D Kahir Nomor C 211 Blok D.3 PSD, yang terletak di daerah tingkat I DKI Jakarta, Jakarta Barat Kecamatan Cengkareng seluas 4.670 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) dan telah dibayar lunas, dengan disaksikan oleh Camat Cengkareng selaku PPAT dalam wilayah Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Kelurahan Cengkareng dan Kepala Lingkungan III (Bukti P-6) ;

Dan sesuai dengan Akta Jual Beli No.424/12/SI/JP/1975 tanggal 23 Juli 1975 yaitu 1 sebidang tanah Hak Garapan No.C.211 Persil No.98 S.I.D Kahir Nomor C 211 Blok D.3.PSD, yang terletak di daerah tingkat I DKI Jakarta, Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng seluas 3.380 m² (tiga ribu tiga ratus

Hal. 3 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

delapan puluh meter persegi) dan telah dibayar lunas, dengan disaksikan oleh Camat Cengkareng selaku PPAT dalam wilayah Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Kelurahan Cengkareng dan Kepala Lingkungan III dari Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi kepada adik Penggugat/David Mulia Hasum Tenara (Bukti P-7) ;

Bahwa tanah C.211 Persil No.98 S.I.D. seluas 3.380 m² (tiga ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi) atas nama adik Penggugat (David Mulia Hasum Tenara) kemudian sebagian kecil dari bidang tanah tersebut telah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 117/Cengkareng atas nama adik Penggugat (David Mulia Hasum Tenara) yang seluruhnya luas tanah tersebut terkena pembebasan untuk proyek pembangunan jalan lingkar luar barat DKI Jakarta ;

Bahwa dari luas tanah hak garapan yang telah disebut pada butir 2 di atas seluas 8.670 m² (delapan ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) sebagian luasnya telah menjadi tanah Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.4/Cengkareng Barat atas nama Penggugat seluas 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.8462/Cengkareng Barat atas nama Penggugat (Bukti P-8) ;

Bahwa sejak tahun 1975 tanah C. 211 seluas 4.000 m² (empat ribu meter persegi) dan tanah seluas 4.670 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut di atas telah dikuasai Penggugat sampai saat ini, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut adalah dengan atas hak yang sah yaitu jual beli yang dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku dan Penggugat sejak memperoleh hak atas tanah tersebut tahun 1975 telah membayar seluruh kewajibannya baik membayar luran Pembangunan Daerah (IPEDA) maupun Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut sebagaimana Surat Ketetapan IPEDA dari tahun 1976 sampai dengan sekarang (Bukti P-9. s/d P-9.31);

Bahwa tanah C. 211 seluas 4.000 m² (empat ribu meter persegi) dan tanah seluas 4670 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) milik Penggugat sebagian telah menjadi tanah Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.4 Cengkareng Barat seluas 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang kemudian menjadi Sertifikat Guna Bangunan (SHGB) No.8462/Cengkareng Barat atas nama Penggugat ;

Bahwa untuk Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.4 tersebut, Tergugat I melalui Kuasanya Wongso Sumargono sebagai Direktur Utama PT Semoga Sakti

Hal. 4 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

menggugat Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai dengan putusan No. 412/Pdt/G/1996/PN.Jak.Bar. Jo. putusan No.489/PDT/1997/PT.DKI. Jo. putusan No. 2213 K/PDT/1998, yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht) yang dimenangkan oleh Penggugat ;

bahwa dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tersebut diputuskan bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas tanah Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 4/Cengkareng Barat seluas 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) (Bukti P-10 a,b,c) ;

bahwa luas tanah dalam Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.4 Cengkareng Barat seluas 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.8462/Cengkareng atas nama Penggugat, Penggugat menggugat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat di Pengadilan Tata Usaha Negara yang dimenangkan oleh Penggugat dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang memutuskan antara lain menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor: 4/Cengkareng Barat, tertanggal 18 Januari 1988 atas nama Penggugat/Paulus Djaja Sentosa Tabeta sesuai dengan putusan nomor:044/G.TUN/1996/PTUN-JKT Jo. putusan PT. TUN Nomor: 035/B/1997/PT.TUN.JKT. Jo. putusan Nomor : 275 K/TUN/1997 (Bukti P-11 a,b,c) ;

Bahwa dari bukti-bukti yang telah dijelaskan di atas dan dari putusan pengadilan perdata maupun Pengadilan Tata Usaha Negara yang ada, telah terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik tanah seluas 4.000 m² (empat ribu meter persegi) dan seluas 4.670 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang sebagian sudah menjadi Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.4 dan sekarang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.8462 seluas 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi), maka terbukti bidang tanah tersebut di atas dari sejak dibeli tahun 1975 sampai sekarang adalah milik Penggugat, di mana Penggugat menguasai fisik tanah serta membayar lpeda/PBB atas tanah tersebut ;

Bahwa Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5, yang terletak di Jakarta setempat dikenal Jl.Kamal, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, wilayah Kota Jakarta Barat, Gambar Situasi No.48/204/1972 tanggal 6 April 1972 seluas 12.500 m² (dua belas ribu lima ratus meter persegi) tercatat atas nama Tergugat I (Sri Yanty) sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5/Cengkareng tanggal 8 April 1972 telah berakhir tanggal 7 April 1982. Bahwa dalam putusan perdata maupun putusan Tata Usaha Negara,

Hal. 5 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.4 atas nama Penggugat dinyatakan berkekuatan hukum dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5 tidak berdasarkan hukum apalagi Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5 telah berakhir tanggal 7 April 1982 (Bukti P-12);

Bahwa kemudian di atas tanah Penggugat tersebut atas Surat Keputusan Tergugat VI (Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta) pada tanggal 18 Juli 1994 No.1.711.2/2188/09.03/674/s/1994, Tergugat VII (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat) telah mengeluarkan buku tanah Hak Guna Bangunan No. 1203 tanggal 9 Januari 1995 dengan penunjuk tanah Negara Bekas Hak Pakai No.5 SEB/Cengkareng, padahal Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5 tersebut telah berakhir tanggal 7 April 1982 apalagi telah terbukti areal tanah yang dikeluarkan sertifikat tersebut adalah tanah milik Penggugat yang telah dibeli sejak tahun 1975 dan dikuasai Penggugat sampai saat ini namun Tergugat VII (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat) masih mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 seluas 1.454 m² (seribu empat ratus lima puluh empat meter persegi) tersebut atas nama Tergugat II (Suwanno Suwanto);

Bahwa kemudian Tergugat II (Suwanno Suwanto) mengagunkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1203 tersebut ke PT Bank Central Asia, Tbk dengan Hak tanggungan tanggal 18 November 1996. Kemudian pada tanggal 12 Juni 2003 Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dengan Cessie, berdasarkan Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang tanggal 21 Juni 2000 No.SP/165/BPPN/0600. Dan kemudian selanjutnya dengan Cessie, berdasarkan Pengalihan Hak atas Tagihan tanggal 22 Desember 2000 No. 12 yang dibuat oleh Moedjiati Soegito, SH. Notaris di Jakarta, Sertifikat tersebut menjadi hak Tergugat III (PT Bank Danamon Indonesia, Tbk) berkedudukan di Jakarta ;

Dan melalui Tergugat IV (Kantor Lelang Negara Jakarta III) sesuai dengan surat dari Tergugat III (PT Bank Danamon Indonesia Tbk) bahwa pada tanggal 24 Juni 2005 Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 tersebut menjadi atas nama Tergugat V (Marshelle Sunjoto) (Bukti P-13) ;

Bahwa Tergugat VII (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat) berdasarkan Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta) tanggal 16-8-1994 No.1.711.2/2641/09/03/793/B/1994 telah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 atas nama Pemegang Hak Tergugat I (Sri Yanti) seluas 1.530 m² (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi) penunjuk Tanah Negara Bekas Hak Pakai No.5 SEB/Cengkareng yang kemudian diagunkan ke Bank Central Asia, Tbk dan dari

Hal. 6 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

PT Bank Central Asia, Tbk ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional yang kemudian ke Tergugat III (PT Bank Danamon Indonesia, Tbk) dan berdasarkan Risalah Lelang dari Tergugat IV (Kantor Lelang Negara Jakarta III) tanggal 04/04/2005 No.089/2005 Jo. Surat dari Tergugat III (PT Bank Danamon Indonesia,Tbk) tanggal 12/04/2005 No.4973/ROYA-SME/04/05 tanggal 24 Juni 2005 No.208/29.172/20065 HGB No.1204 tersebut menjadi atas nama Tergugat V (Marshelle Sunjoto) (Bukti P-14) ;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1204 adalah tidak sesuai dengan hukum maka lelang yang dilakukan atas kedua bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1204 adalah batal demi hukum ;

Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I s/d Tergugat VII tersebut adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak dan hukum yang oleh karenanya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum maka penerbitan dan menggunakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1204 adalah perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1204 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum ;

Bahwa untuk menjamin terlaksananya isi putusan ini Penggugat mempunyai dugaan yang kuat bahwa para Tergugat akan mengalihkan bidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 kepada pihak lain dengan cara-cara melawan hak dan melawan hukum, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) atas bidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 tersebut di atas ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang sah yang tidak dapat disangkal lagi oleh para Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum dan bukti-bukti sebagaimana yang diuraikan tersebut di atas, maka jelas gugatan Penggugat sangat

Hal. 7 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

beralasan dan patut untuk dikabulkan seluruhnya. Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang tanah seluas 4.000 m² (empat ribu meter persegi) dan seluas 4.670 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang sebagian sudah menjadi Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.4 dan sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.8462 seluas 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5/Cengkareng Gambar Situasi tanggal 6 April 1972 No.48/204/1972 atas nama Sri Janty (Tergugat I) seluas 12.500 m² (dua belas ribu lima ratus meter persegi) tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1203 seluas 1.454 m² (seribu empat ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Marshelle Sunjoto (Tergugat V) tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 seluas 1.530 m² (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Marshelle Sunjoto (Tergugat V) tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum ;
7. Menyatakan lelang yang dilakukan atas bidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1204 tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita revindikasi (*revindicatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas bidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 ;
9. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

atau:

Hal. 8 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Majelis Hakim memeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III, IV, V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat III :

Kompetensi absolut :

Bahwa, Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara absolut tidak mempunyai kompetensi dan atau tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan dasar dan bukti-bukti sebagaimana diuraikan dibawah ini ;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam butir No.4 hingga butir No.7 petitum gugatan telah menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum terhadap :

a. Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5/Cengkareng Gambar Situasi tanggal 6 April 1972 No.48/204/1972 atas nama Sri Janty (Tergugat I Konvensi) seluas 12.500 m² (dua belas ribu lima ratus meter persegi) ;

b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 seluas 1.454 m² (seribu empat ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Marshelle Sunjoto (Tergugat V Konvensi) ; dan

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 seluas 1.530 m² (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Marshelle Sunjoto (Tergugat V Konvensi) ;

c. Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5/Cengkareng, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 5, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 selanjutnya secara bersama-sama disebut dengan sertifikat-sertifikat hak atas tanah) ;

Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 5 Cengkareng, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 selanjutnya secara bersama-sama disebut dengan sertifikat-sertifikat hak atas tanah ;

Bahwa sertifikat-sertifikat hak atas tanah adalah merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh badan pertanahan setempat, yang sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;

Bahwa adapun Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah didefinisikan sebagai :

Hal. 9 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

"Suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata" ;

Bahwa, adapun sertifikat-sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan setempat telah memenuhi unsur-unsur yang dipersyaratkan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang akan kami uraikan dibawah ini:

a. Penetapan Tertulis :

Sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sebagaimana diuraikan dalam buku: Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara (Indroharto, SH. Pustaka Sinar Harapan, halaman 163), maka bentuk penetapan tertulis atau beschikking adalah bukan mengenai syarat-syarat bentuk formalnya seperti surat pengangkatan, tetapi asal tampak keluar sebagai tertulis, asalkan sudah jelas:

- Badan atau Jabatan TUN yang mengeluarkannya, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan setempat ;
- Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu, dalam hal ini adalah pemberian hak penguasaan atas bidang tanah tertentu ;
- Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya jelas bersifat individual, konkret dan final, dalam hal ini adalah kepada pemegang penguasaan atas bidang tanah termaksud dan yang ditetapkan adalah pemberian hak penguasaan atas bidang tanah termaksud, yakni saat ini adalah Tergugat V Konvensi, serta menimbulkan suatu akibat hukum bagi seseorang atau sesuatu badan hukum perdata, dalam perkara hal ini adalah menimbulkan hak penguasaan atas bidang tanah termaksud oleh Tergugat V Konvensi berdasarkan hukum pertanahan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia ;

b. Bersifat Konkrit:

Sebagaimana diuraikan dalam buku: Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian dasar Hukum Tata Usaha Negara (Indroharto,SH, Pustaka Sinar Harapan,

Hal. 10 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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)



halaman 172).objek yang diputuskan dalam keputusan TUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan ;

Dalam hal ini, keputusan TUN berupa sertifikat-sertifikat hak atas tanah termaksud adalah berwujud (yakni berupa sertifikat hak atas tanah) untuk penguasaan bidang tanah yang terletak di Jl.Kamal, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

c. Bersifat Individual:

Sebagaimana diuraikan dalam buku: Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian dasar Hukum Tata Usaha Negara (Indroharto,SH, Pustaka Sinar Harapan, halaman 172), individual diartikan bahwa keputusan TUN tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju ; Sertifikat hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas telah memenuhi pengertian individual, yakni:

- a. Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5/Cengkareng Gambar Situasi tanggal 6 April 1972 No.48/204/1972 ditujukan kepada Sri Janty (Tergugat I), dan tidak kepada khalayak umum ;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 ditujukan kepada Marshelle Sunjoto (Tergugat V) dan tidak kepada khalayak umum; dan
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 ditujukan kepada Marshelle Sunjoto (Tergugat V) dan tidak kepada khalayak umum ;

Dengan demikian, unsur sifat individual telah terpenuhi, sehingga keputusan hak atas tanah (beschikking) dalam bentuk Sertifikat-sertifikat hak atas tanah, dan pembatalannya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

d. Bersifat final :

Sebagaimana diuraikan dalam buku: Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian dasar Hukum Tata Usaha Negara (Indroharto,SH, Pustaka Sinar Harapan, halaman 173), bersifat final diartikan bahwa akibat hukum yang ditimbulkan serta dimaksudkan dengan mengeluarkan penetapan tertulis itu harus benar-benar sudah merupakan akibat hukum yang defenitif, di mana menurut nalar badan atau jabatan TUN itu pada suatu saat hanya dapat menimbulkan suatu macam akibat hukum tertentu, sehingga dengan mengeluarkan suatu keputusan TUN yang definitif itu hanya ditentukan posisi hukum dari satu subjek atau objek hukum ;

Hal. 11 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Unsur bersifat final ini juga dipenuhi dalam penerbitan sertifikat-sertifikat hak atas tanah, di mana dengan diterbitkannya Sertifikat-sertifikat Hak Atas Tanah termaksud maka jelaslah sudah posisi hukum, baik dari segi pemegang hak maupun objek hak atas tanah termaksud ;

Bahwa, oleh karenanya sengketa yang terjadi, yakni tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut : "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku" ;

Bahwa, kewenangan penerbitan sertifikat-sertifikat hak atas tanah adalah sepenuhnya kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional selaku Badan Tata Usaha Negara yang bertugas mengelola administrasi pertanahan, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Jo. Pasal 2 Jo. Pasal 3 huruf (c) Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional ;

Bahwa, berdasarkan uraian Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melanggar azas kompetensi absolut, karena seharusnya berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan atas pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah harus diajukan kepada Peradilan Tata Usaha Negara bukan kepada Pengadilan Negeri, sehingga karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara No. 080/Pdt.G/2007/PNJak.Bar ini ;

Bahwa hal ini dipertegas dengan Pasal 134 RIB yang menyatakan jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya Hakim mengaku tidak berwenang dan juga berdasarkan Buku Kedua Petunjuk Teknis Peradilan, Bulan April 1994, halaman 117, sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara jabatan (ambtshalve) menyatakan dirinya tidak berwenang untuk mengajukan perkara ini ;

Bahwa, hal tersebut dipertegas dengan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, seperti :

Hal. 12 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 421 K/Sip/1969 yang menyatakan : "Sebelum ada Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan-gugatan terhadap Pemerintah Indonesia ;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.321 K/Sip/1978 yang menyatakan: "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain" ;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.323 K/Sip/1968 yang menyatakan : "Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan batal surat izin perusahaan yang diberikan oleh gubernur harus dibatalkan karena hal tersebut termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara" ;

Sehingga dengan demikian terbukti Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

GUGATAN KONVENSI YANG DIAJUKAN PENGGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM*) ;

Bahwa dalam bagian *persona standi in judicio* dari gugatan konvensi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tertera alamat dari Tergugat I Konvensi yaitu Sri Yenty atau Sri Yanty sebagai berikut : Diketahui beralamat terakhir di Jalan Agung Barat No. 42, Blok B 34, No. 5A, Sunter Agung, Jakarta Utara tanpa disertai penjelasan selanjutnya di mana alamat Tergugat I Konvensi saat ini ;

Bahwa selain itu, dalam bagian *persona standi in judicio* dari gugatan konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, juga tertera alamat dari Tergugat II Konvensi, yaitu Suwanno Suwanto sebagai berikut : Diketahui beralamat terakhir di Jalan Kelapa Nias 6 PB 13/12 A, RT 011 RW 014, Kelurahan Pengangsaan, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara tanpa disertai penjelasan selanjutnya di mana alamat Tergugat II Konvensi saat ini ;

Bahwa, oleh karenanya gugatan konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan gugatan konvensi yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karena tidak jelas alamat Tergugat I Konvensi dan alamat Tergugat II Konvensi, yang merupakan pihak dalam gugatan konvensi *a quo* ;

Hal. 13 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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 dengan demikian terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*), sehingga patut ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI KURANG PIHAK :

Bahwa merupakan fakta yuridis yang tidak dapat dihindari oleh siapapun, sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian jaminan yang berupa bidang tanah haruslah dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Bahwa adapun inti dari gugatan konvensi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah, yakni Sertifikat Hak Pakai No.5/Cengkareng atas nama Tergugat I Konvensi, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat V Konvensi, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat atas nama Tergugat V Konvensi;

Bahwa Tergugat V Konvensi mengambil-alih kepemilikan hak atas bidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/ Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat melalui penjualan umum (lelang eksekusi) yang Akta Pemberian Hak Tanggungannya dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Bahwa dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah terlebih dahulu harus melakukan pemeriksaan kepemilikan bidang tanah termaksud di Kantor Pertanahan setempat, dan apabila terdapat kesesuaian kepemilikan secara hukum barulah Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan ;

Bahwa bila Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat dimohonkan pembatalannya, maka seluruh proses terkait dengan peralihan kepemilikan hak tersebut seyogyanya turut dijadikan pihak dalam gugatan konvensi ini ;

Bahwa selain itu berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan

Hal. 14 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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)



kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan secara tegas tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan secara tegas tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu ;

Bahwa dengan demikian telah nampak dan jelas kewenangan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Bahwa menurut hemat Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah seharusnya menurut hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang terlibat dalam proses pemberian jaminan oleh PT Gang Ribal Sakti kepada PT Bank Central Asia yang dialihkan kepada Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi haruslah dimasukkan dan disebutkan dalam bagian *persona standi in judicio*, mengingat peranan yang dimilikinya dalam masalah ini demi lengkapnya suatu gugatan, terlebih lagi dikhususkan dengan meneliti lebih mendalam peranan Pejabat Pembuat Akta tersebut ;

Bahwa dengan tidak dicantumkannya dan dimasukkannya Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka gugatan konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah kurang pihak atau *exceptio plurium litis consortium*, sehingga oleh karenanya patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara *a quo* (*niet ontvankelijk verklaard*) karena sudah sepatutnya dan selayaknya produk hukum yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diuji keabsahannya dan memberikan kesempatan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut untuk mempertahankan produk hukum yang diterbitkannya dan akan dapat terungkap dengan jelas atas dasar-dasar apa Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan/menerbitkan produk hukum tersebut ;

Bahwa, hal tersebut di atas dikuatkan pula dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut: yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 568 K/Sip/1982 tanggal 12 September 1983 yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut: "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut

Hal. 15 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak dalam perkara", serta yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.564 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut: "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum bukan hanya isterinya" ;

OBJEK SENGKETA TIDAK JELAS/ERROR IN OBJECT.

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyatakan dalam surat gugatannya, yang dapat diartikan telah mengakui adanya 2 (dua) Sertifikat Hak Pakai, yakni Sertifikat Hak Pakai No.4 Cengkareng yang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8462 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluas 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) (butir No.7, No.8 dan (posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan Sertifikat Hak Pakai No. 5 Gambar Situasi No. 48/204/1972 tanggal 06 April 1972 seluas 12.500 m² (dua belas ribu lima ratus meter persegi) yang terdaftar atas nama Tergugat I Konvensi yang kemudian berdasarkan Surat Keputusan Tergugat VI Konvensi No. 1.711.2/2641/09-03/674/1994 tanggal 18 Juli 1994 ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 seluas 1.454 m² (seribu empat ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat II Konvensi yang kemudian beralih menjadi milik Tergugat V Konvensi dan berdasarkan Surat Keputusan Tergugat VI Konvensi No.1.711.2/2641/09/03/793/B/1994 tanggal 16 Agustus 1994 juga telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 atas nama Tergugat I Konvensi seluas 1.530 m² (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi) (butir No. 10, No.11 dan No. 12 posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) yang kemudian juga beralih menjadi milik Tergugat V Konvensi ;

Bahwa dengan demikian jelas terbukti adanya 2 (dua) Sertifikat Hak Pakai yang dimiliki oleh 2 (dua) pihak yang berbeda yang kemudian masing-masing ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama masing-masing pihak ;

Bahwa adapun yang dimohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitum gugatannya, terutama butir No.4 hingga No.9 yang pada intinya mempermasalahkan hak atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.5, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204 dan sangatlah jelas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berada dalam kapasitas hukum untuk mengajukan tuntutan *a quo* karena secara tegas kepemilikan penguasaan hak atas bidang-bidang

Hal. 16 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

tanah termaksud adalah berbeda dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204 tersebut tidak berasal dari Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa dengan demikian terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan gugatan yang kabur (*exceptio obscurum libellum*) dikarenakan objek sengketa tidak jelas, sehingga patut ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III, V telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan Tergugat V mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Rekonvensi Tergugat III :

Bahwa, hal-hal yang telah diutarakan oleh Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam bagian konvensi mohon dianggap satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dalam bagian Rekonvensi ;

Bahwa kegiatan penjualan umum melalui lelang atas bidang tanah yang dijadikan jaminan oleh PT Gang Ribal Sakti kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi, adalah terpaksa dilakukan karena PT Gang Ribal Sakti tidak memiliki itikad baik dalam mengembalikan pinjaman yang telah dinikmatinya, terutama tidak melakukan pembayaran atas seluruh kewajibannya sampai tenggang waktu yang ditentukan, sehingga PT Gang Ribal Sakti dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);

Bahwa akibat dari tindakan PT Gang Ribal Sakti, yakni melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), adalah jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi di mana *cash flow* Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi selaku Bank yang mengelola dana masyarakat menjadi rusak dan kacau, sehingga dilaksanakanlah usaha untuk mendapatkan kembali hak-hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ;

Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan gugatan yakni gugatan perdata No. 080/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, mempermasalahkan alas hak penguasaan bidang tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, yang bukan milik atau hak Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melainkan Tergugat V Konvensi ;

Hal. 17 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

Disclaimer

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



Bahwa adapun dasar Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi melakukan kegiatan penjualan umum atas kedua bidang tanah *a quo* adalah guna mendapatkan kembali hak-haknya berdasarkan dan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada satupun perbuatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Bahwa dengan demikian tidak ada satupun dasar hukum bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi maupun kepada para Tergugat Konvensi lainnya ;

Bahwa sebaliknya tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi maupun kepada para Tergugat Konvensi lainnya adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena objek yang dijadikan dasar dan gugatan konvensi bukanlah dan tidak pernah menjadi milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melainkan secara sah menurut dan berdasarkan hukum dimiliki oleh Tergugat V Konvensi ;

Bahwa selain itu tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ini juga dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena merugikan dan mencemarkan nama baik serta kredibilitas dan bonafiditas Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang selama ini dikenal oleh masyarakat luas sebagai suatu badan hukum perbankan yang selalu mentaati peraturan yang ada ;

Bahwa oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik secara materiil maupun immateriil yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Kerugian ini timbul dikarenakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mengeluarkan biaya-biaya dalam perkara ini, antara lain untuk biaya advokat/pengacara, biaya transportasi untuk keperluan sidang, biaya-biaya lain dengan transportasi guna pengurusan persidangan perkara ini, biaya pengadaan berkas-berkas perkara terkait, biaya *nazegellen* berkas-berkas perkara terkait, dan biaya lain-lain yang keseluruhannya berjumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Hal. 18 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Immateriil :

Kerugian ini timbul dikarenakan tercemarnya nama baik, kredibilitas dan bonafiditas Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, serta hilangnya waktu, daya, upaya, terbebannya pikiran dan tenaga yang dipergunakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi III untuk mengurus perkara ini yang seharusnya dapat dipergunakan untuk melayani keperluan nasabah lainnya dalam rangka turut mendorong pertumbuhan perekonomian di negara kesatuan Republik Indonesia, yang sebenarnya tidak dapat dinilai secara materiil. Akan tetapi sangatlah patut dan wajar apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ;

Oleh karena itu dalam kesempatan ini, Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa selain itu untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak akan melarikan diri dari tanggung jawabnya terhadap pemenuhan kewajiban kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, serta untuk lebih menjamin pelaksanaan isi putusan dan untuk mencegah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai melaksanakan isi putusan, Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dihitung sejak tanggal putusan dibacakan sampai dengan pelaksanaan putusan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada, perlawanan (*verzet*), banding ataupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan kepada hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, selanjutnya mohon kehadiran yang terhormat majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

Hal. 19 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dihitung sejak tanggal putusan dibacakan sampai dengan pelaksanaan putusan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding ataupun kasasi ;

Eksepsi Tergugat IV :

Gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libels*).

Bahwa dasar gugatan tidak jelas, karena dalam posita gugatannya Penggugat tidak menyebutkan secara jelas letak dan batas objek gugatan (Penggugat hanya menyebutkan SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204). Bahwa selain itu, gugatan yang ditujukan kepada Tergugat IV adalah berkaitan dengan pelaksanaan lelang sesuai Risalah Lelang No.088/2005 tanggal 04-04-2005 dan Risalah Lelang No.089/2005 tanggal 04-04-2005, namun dalam gugatannya Penggugat tidak pernah menyebutkan Risalah Lelang No.088/2005 tanggal 04-04-2005 ;

Bahwa berdasarkan hal di atas, menyebabkan gugatan tersebut menjadi tidak jelas, tidak focus dan kabur, untuk itu mohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

Eksepsi Tergugat V :

Bahwa, Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara absolut tidak mempunyai kompetensi dan atau tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dengan dasar dan bukti-bukti sebagaimana diuraikan dibawah ini ;

Hal. 20 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam butir No.4 hingga butir No.7 petitum gugatan telah menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum terhadap :

- a. Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5/Cengkareng Gambar Situasi tanggal 6 April 1972 No.48/204/1972 atas nama Sri Janty (Tergugat I Konvensi) seluas 12.500 m² (dua belas ribu lima ratus meter persegi) ;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 seluas 1.454 m² (seribu empat ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Marshelle Sunjoto (Tergugat V) ; dan
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 seluas 1.530 m² (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Marshelle Sunjoto (Tergugat V) ;

Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5/Cengkareng, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 selanjutnya secara bersama-sama disebut dengan sertifikat-sertifikat hak atas tanah) ;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Sertifikat-sertifikat hak atas tanah tersebut di atas adalah merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan setempat ;

Bahwa adapun Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah didefinisikan sebagai : "Suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata" ;

Bahwa, adapun sertifikat-sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan setempat telah memenuhi unsur-unsur yang dipersyaratkan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang akan diuraikan sebagai berikut :

- a. Penetapan Tertulis :

Sebagaimana diuraikan dalam penjelasan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan sebagaimana diuraikan dalam buku: Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian Dasar Hukum

Hal. 21 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Tata Usaha Negara (Indroharto, SH. Pustaka Sinar Harapan, halaman 163), maka bentuk Penetapan tertulis atau *beschikking* adalah bukan mengenai syarat-syarat bentuk formalnya seperti surat pengangkatan, tetapi asal tampak keluar sebagai tertulis, asalkan sudah jelas:

- Badan atau Jabatan TUN yang mengeluarkannya, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan setempat ;
- Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu, dalam hal ini adalah pemberian hak penguasaan atas bidang tanah tertentu ;
- Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya jelas bersifat individual, konkrit dan final, dalam hal ini adalah kepada pemegang penguasaan atas bidang tanah termaksud dan yang ditetapkan adalah pemberian hak penguasaan atas bidang tanah termaksud, yakni saat ini adalah Tergugat V Konvensi ; serta
- Menimbulkan suatu akibat hukum bagi seseorang atau sesuatu badan hukum perdata, dalam perkara hal ini adalah menimbulkan hak penguasaan atas bidang tanah termaksud oleh Tergugat V Konvensi berdasarkan hukum pertanahan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia ;

b. Bersifat Konkrit:

Sebagaimana diuraikan dalam buku: Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian dasar Hukum Tata Usaha Negara (Indroharto,SH, Pustaka Sinar Harapan, halaman 172), objek yang diputuskan dalam keputusan TUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan ;

Dalam hal ini, keputusan TUN berupa sertifikat-sertifikat hak atas tanah termaksud adalah berwujud (yakni berupa sertifikat hak atas tanah) untuk penguasaan bidang tanah yang terletak di Jl.Kamal, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

c. Bersifat Individual:

Sebagaimana diuraikan dalam buku: Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian dasar Hukum Tata Usaha Negara (Indroharto,SH, Pustaka Sinar Harapan, halaman 172), individual diartikan bahwa keputusan TUN tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, baik alamat maupun hal yang dituju ; Sertifikat hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas telah memenuhi pengertian individual, yakni:

Hal. 22 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

- a. Sertifikat Hak Pakai (SHP) No.5/Cengkareng gambar situasi tanggal 6 April 1972 No.48/204/1972 ditujukan kepada Sri Janty (Tergugat I), dan tidak kepada khalayak umum ;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 ditujukan kepada Marshelle Sunjoto (Tergugat V) dan tidak kepada khalayak umum; dan
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 ditujukan kepada Marshelle Sunjoto (Tergugat V) dan tidak kepada khalayak umum ;

Dengan demikian, unsur sifat individual telah terpenuhi, sehingga keputusan hak atas tanah (*beschikking*) dalam bentuk sertifikat-sertifikat hak atas tanah. Dan pembatalannya menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

d. Bersifat Final :

Sebagaimana diuraikan dalam buku: Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I, Beberapa Pengertian dasar Hukum Tata Usaha Negara (Indroharto,SH, Pustaka Sinar Harapan, halaman 173), bersifat final diartikan bahwa akibat hukum yang ditimbulkan serta dimaksudkan dengan mengeluarkan penetapan tertulis itu harus benar-benar sudah merupakan akibat hukum yang definitif, di mana menurut nalar badan atau jabatan TUN itu pada suatu saat hanya dapat menimbulkan suatu macam akibat hukum tertentu, sehingga dengan mengeluarkan suatu keputusan TUN yang definitif itu hanya ditentukan posisi hukum dari satu subjek atau objek hukum ;

Unsur bersifat final ini juga dipenuhi dalam penerbitan sertifikat-sertifikat hak atas tanah, di mana dengan diterbitkannya sertifikat-sertifikat hak atas tanah termaksud maka jelaslah sudah posisi hukum, baik dari segi pemegang hak maupun objek hak atas tanah termaksud ;

Bahwa, oleh karenanya sengketa yang terjadi, yakni tuntutan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut : "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku" ;

Hal. 23 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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, kewenangan penerbitan sertifikat-sertifikat hak atas tanah adalah sepenuhnya kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional selaku Badan Tata Usaha Negara yang bertugas mengelola administrasi pertanahan, berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Jo. Pasal 2 Jo. Pasal 3 huruf (c) Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional ;

Bahwa, berdasarkan uraian Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi di atas, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melanggar azas kompetensi absolut, karena seharusnya berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan atas pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah harus diajukan kepada Peradilan Tata Negara bukan kepada Pengadilan Negeri, sehingga karenanya Pengadilan Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara No. 070/Pdt.G/2007/PN.Jak.Bar ini ;

Bahwa hal ini dipertegas dengan Pasal 134 RIB yang menyatakan jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang dan juga berdasarkan Buku Kedua Petunjuk Teknis Peradilan, bulan April 1994, halaman 117, sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara jabatan (*ambtshalve*) menyatakan dirinya tidak berwenang untuk mengajukan perkara ini ;

Bahwa, hal tersebut dipertegas dengan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, seperti :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 421 K/Sip/1969 yang menyatakan : "Sebelum ada undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan-gugatan terhadap pemerintah Indonesia" ;
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.321 K/Sip/1978 yang menyatakan: "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain" ;
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.323 K/Sip/1968 yang menyatakan : "Putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan batal surat izin perusahaan yang diberikan oleh gubernur harus dibatalkan karena hal tersebut termasuk wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara" ;

Sehingga dengan demikian terbukti Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga patut ditolak

Hal. 24 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

atau setidaknya tidak dapat diterima oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

GUGATAN KONVENSI YANG DIAJUKAN PENGUGAT KONVENSI/ TERGUGAT REKONVENSI KABUR DAN TIDAK JELAS (*EXCEPTIO OBSCURUM LIBELLUM*) ;

Bahwa dalam bagian *persona standi in judicio* dari gugatan konvensi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, tertera alamat dari Tergugat I Konvensi yaitu Sri Yenty atau Sri Yanty sebagai berikut : Diketahui beralamat terakhir di Jalan Agung Barat No. 42, Blok B 34, No. 5A, Sunter Agung, Jakarta Utara tanpa disertai penjelasan selanjutnya di mana alamat Tergugat Konvensi I saat ini dan alamat dari Tergugat Konvensi II, yaitu Suwanno Suwanto sebagai berikut : Diketahui beralamat terakhir di Jalan Kelapa Nias 6 PB 13/12 A, RT 011 RW 014, Kelurahan Pengangsaan, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara tanpa disertai penjelasan selanjutnya di mana alamat Tergugat II Konvensi saat ini ;

Bahwa oleh karenanya gugatan konvensi yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan gugatan konvensi yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karena tidak jelas alamat Tergugat I Konvensi dan alamat Tergugat II Konvensi, yang merupakan pihak dalam gugatan konvensi *a quo* ;

Bahwa dengan demikian terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*), sehingga patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

OBJEK SENGKETA TIDAK JELAS/*ERROR IN OBJECT*.

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menyatakan dalam surat gugatannya, yang dapat diartikan telah mengakui, adanya 2 (dua) Sertifikat Hak Pakai, yakni Sertifikat Hak Pakai No.4 Cengkareng yang telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8462 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) (butir No.7, No.8 dan No. 9 posita Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) dan Sertifikat Hak Pakai No. 5 Gambar Situasi No. 48/ 204/1972 tanggal 06 April 1972 seluas 12.500 m² (dua belas ribu lima ratus meter persegi) yang terdaftar atas nama Tergugat I Konvensi yang kemudian berdasarkan Surat Keputusan Tergugat VI Konvensi No. 1.711.2/2641/09-03/674/1994 tanggal 18 Juli 1994 ditingkatkan menjadi

Hal. 25 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 seluas 1.454 m² (seribu empat ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat II dan berdasarkan Surat Keputusan Tergugat VI Konvensi No.1.711.2/2641/09/03/793/B/1994 tanggal 16 Agustus 1994 juga telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 atas nama Tergugat I Konvensi seluas 1.530 m² (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi) (butir No. 10, No. 11, dan No. 12 posita Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) ;

Bahwa dengan demikian jelas terbukti adanya 2 (dua) Sertifikat Hak Pakai yang dimiliki oleh 2 (dua) pihak yang berbeda yang kemudian masing-masing ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama masing-masing pihak ;

Bahwa adapun yang dimohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitum gugatannya, terutama butir No.4 hingga No.9 yang pada intinya mempermasalahkan hak atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.5, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204 dan sangatlah jelas Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berada dalam kapasitas hukum untuk mengajukan tuntutan *a quo* karena secara tegas kepemilikan penguasaan hak atas bidang-bidang tanah termaksud adalah berbeda dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204 tersebut tidak berasal dari Sertifikat Hak Pakai atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa dengan demikian terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan gugatan yang kabur (*exceptio obscurum libellum*) dikarenakan objek sengketa tidak jelas, sehingga patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
Rekonvensi Tergugat V :

Bahwa hal-hal yang telah diutarakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dalam bagian konvensi mohon dianggap satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari bagian Rekonvensi ;

Bahwa kegiatan penjualan umum melalui lelang atas bidang tanah yang dijadikan jaminan oleh PT Gang Ribal Sakti kepada Tergugat III Konvensi adalah terpaksa dilakukan karena PT Gang Ribal Sakti tidak memiliki itikad baik dalam mengembalikan pinjaman yang telah dinikmatinya, terutama tidak melakukan pembayaran atas seluruh kewajibannya sampai tenggang waktu yang ditentukan, sehingga PT Gang Ribal Sakti dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan ingkat janji (*vanprestasi*);

Hal. 26 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

Disclaimer

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



Bahwa akibat dari tindakan PT Gang Ribal Sakti, yakni melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*), adalah jelas sangat merugikan Tergugat III Konvensi di mana *cash-flow* Tergugat III Konvensi selaku Bank yang mengelola dana masyarakat menjadi rusak dan kacau, sehingga dilaksanakan usaha untuk mendapatkan kembali hak-hak Tergugat III Konvensi ;

Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengajukan gugatan, yakni gugatan perdata No. 080/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, yang memperlmasalahkan alas hak penguasaan bidang tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya, milik Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi yang dijadikan jaminan oleh PT Gang Ribal Sakti dan kemudian beralih menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi dan tidak pernah menjadi milik atau hak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Bahwa adapun dasar Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi melakukan kegiatan balik nama atas bidang tanah *a quo* adalah berdasarkan hasil lelang sebagaimana Risalah Lelang No. 088/2005 tanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No. 089/2005 tanggal 4 April 2005, sehingga peralihan hak atas kedua bidang tanah termaksud, berdasarkan lelang eksekusi yang dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi adalah sah secara hukum, sehingga tidak ada satupun perbuatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Bahwa dengan demikian tidak ada satupun dasar hukum bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi maupun kepada para Tergugat Konvensi lainnya ;

Bahwa sebaliknya tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi maupun kepada para Tergugat Konvensi lainnya adalah suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena objek yang dijadikan dasar dari gugatan konvensi bukanlah dan tidak pernah menjadi milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melainkan secara sah menurut dan berdasarkan hukum dimiliki oleh Tergugat V Konvensi ;

Bahwa selain itu tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ini juga dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena merugikan dan mencemarkan nama baik serta kredibilitas dan bonafiditas Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi di masyarakat luas ;

Hal. 27 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, baik secara materil maupun immateriil yang keseluruhannya berjumlah sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Kerugian ini timbul dikarenakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi mengeluarkan biaya-biaya dalam perkara ini, antara lain untuk biaya Advokat/Pengacara, biaya transportasi untuk keperluan sidang, biaya-biaya lain dengan transportasi guna pengurusan persidangan perkara ini, biaya pengadaan berkas-berkas perkara terkait, biaya *nazegellen* berkas-berkas perkara terkait, dan biaya lain-lain yang keseluruhannya berjumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Kerugian Immateriil :

Kerugian ini timbul dikarenakan tercemarnya nama baik, kredibilitas dan bonafiditas Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi, serta hilangnya waktu, daya, upaya, terbebannya pikiran dan tenaga yang dipergunakan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi untuk mengurus perkara ini yang seharusnya dapat dipergunakan untuk mencari nafkah secara halal guna mencukupi kebutuhan hidup keluarga Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi, yang sebenarnya tidak dapat dinilai secara materil, akan tetapi sangatlah patut dan wajar apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi ;

Oleh karena itu dalam kesempatan ini, Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa selain itu untuk menjamin agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak akan melarikan diri dari tanggungjawabnya terhadap pemenuhan kewajiban kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi, serta untuk lebih menjamin pelaksanaan isi putusan dan untuk mencegah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai melaksanakan isi putusan, Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat

Hal. 28 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dihitung sejak tanggal putusan dibacakan sampai dengan pelaksanaan putusan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat otentik, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding ataupun kasasi sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR ;

Bahwa berdasarkan kepada hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, selanjutnya mohon kehadiran yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat V Konvensi sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang dihitung sejak tanggal putusan dibacakan sampai dengan pelaksanaan putusan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, perlawanan (*verzet*), banding ataupun kasasi sesuai dengan Pasal 180 ayat (1) HIR ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 080/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, tanggal 4 Desember 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;

Hal. 29 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang tanah seluas 4.000 m² (empat ribu meter persegi) dan seluas 4670 m² (empat ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) yang sebagian sudah menjadi Sertifikat Hak Pakai No.4 dan sekarang menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8462 seluas 1.645 m² (seribu enam ratus empat puluh lima meter persegi) ;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.5/Cengkareng Gambar Situasi tanggal 6 April 1972 No.48/204/1972 atas nama SRI JANTY (Tergugat I) seluas 12.500 m² (dua belas ribu lima ratus meter persegi) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1203 seluas 1.454 m² (seribu empat ratus lima puluh empat meter persegi) atas nama MARSHELLE SUNJOTO (Tergugat V) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204 seluas 1.530 m² (seribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama MARSHELLE SUNJOTO (Tergugat V) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
7. Menyatakan lelang yang dilakukan atas bidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1203 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204 tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat III dan Penggugat V untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum para Tergugat dalam Konvensi (Penggugat III dan Penggugat V dalam Rekonvensi) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini hingga kini ditaksir sebesar Rp. 7.139.000,- (tujuh juta seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III dan Tergugat V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 492/Pdt/2008/PT.DKI, tanggal 9 Desember 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat V Dalam Konvensi/Penggugat V

Hal. 30 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Dalam Rekonvensi pada tanggal 16 Februari 2009, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat V Dalam Konvensi/Penggugat V Dalam Rekonvensi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Februari 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Februari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 80/PDT.G/2007/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat III Dalam Rekonvensi pada tanggal 7 Mei 2009, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II/Pembanding I/Tergugat II Dalam Konvensi/Penggugat III Dalam Rekonvensi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Mei 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Februari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 80/PDT.G/2007/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Mei 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi III/Turut Terbanding V/Tergugat VI Dalam Konvensi pada tanggal 21 April 2009, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi III/Turut Terbanding V/Tergugat VI Dalam Konvensi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa substitusi (khusus) tanggal 4 Mei 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 5 Mei 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 80/PDT.G/2007/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana tidak disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan kasasi sebagaimana ternyata dari Surat Keterangan Tidak Mengajukan Memori Kasasi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 080/PDT.G/PN.JKT.BAR, tanggal 13 Juli 2009, sehingga permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi III tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi/Terbanding yang pada tanggal 15 April 2009 dan tanggal 25 Mei 2009, telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Pemohon Kasasi I dan II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di

Hal. 31 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat masing pada tanggal 25 Juni 2009 dan 9 Juli 2009 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Alasan Pemohon Kasasi I :

DALAM EKSEPSI:

Bahwa pada pokoknya Judex Facti nyata-nyata telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum, karena perkara ini merupakan kompetensi dari Peradilan Tata Usaha Negara yang mempunyai kewenangan secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mengingat berdasarkan bukti dan fakta yang terungkap dalam persidangan sebagai berikut:

1. Bahwa secara jelas dan tegas apabila penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 5/Cengkareng, gambar situasi No. 48/204/1972 tertanggal 6 April 1972, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat yang diminta oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam petitum gugatannya batal demi hukum adalah merupakan produk hukum/kewenangan dari Badan Pertanahan Nasional selaku Badan Tata Usaha Negara yang bertugas mengelola administrasi pertanahan sehingga merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Perubahan Terhadap Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;
2. Bahwa adapun Keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Perubahan Terhadap Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat kongkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004, menyatakan sebagai berikut : " Sengketa Tata Usaha Negara

Hal. 32 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku" ;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah dengan nyata bahwa *Judex Facti* telah salah/keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya karena semestinya gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seharusnya tidak dapat diterima, mengingat perkara *a quo* bukan merupakan wewenang Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, namun merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, karena untuk membatalkan status mengenai surat-surat yang ditimbulkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga *Judex Facti* tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 421/K/Sip/1969 yang menyatakan "sebelum ada Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan-gugatan terhadap Pemerintah Indonesia" ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 321/K/Sip/1978 yang menyatakan " Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan instansi lain" ;

5. Bahwa dengan demikian secara yuridis *Judex Facti* tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga atas gugatan tersebut patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Mengenai Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Tidak Kurang Pihak adalah Tidak Cermat :

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya yang pada intinya menyatakan bahwa suatu azas dalam hukum acara perdata menyatakan bahwa wewenang untuk menggugat seseorang atau suatu pihak ada pada orang yang menggugatnya itu, siapa-siapa orang yang telah merugikan dirinya dan oleh karenanya harus digugat yang dalam hal ini termasuk juga strategi yang akan diterapkan, dengan demikian Para

Hal. 33 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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)



Tergugat yang dinilai telah merugikan dirinya digugatnya, sedangkan pihak lain yang dinilai tidak merugikan Penggugat, tidaklah digugat sebab bisa saja pihak lain yang dinilai tidak merugikan Penggugat apabila digugat, hasilnya bisa tidak berguna bagi Penggugat ;

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah tidak benar dan keliru karena memang benar Penggugat berhak memilih siapa-siapa yang akan digugat dan tidak digugat namun demikian seharusnya *judex facti* mencermati bahwa Notaris yang membuat Akta Hak Tanggungan juga terkait dengan perkara *a quo* karena apabila Notaris tidak menerbitkan Akta Hak Tanggungan, maka tidak akan muncul Akta Hak Tanggungan untuk menjamin hutang Tergugat I ;
3. Bahwa dengan demikian secara yuridis Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus memposisikan Notaris yang membuat Akta Hak Tanggungan tersebut sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;
4. Bahwa dikarenakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memposisikan Notaris yang membuat Akta Hak Tanggungan selaku pihak dalam perkara *a quo*, serta dasar hukum yang digunakan tidak ada relevansinya dengan pertimbangan hukum tersebut, maka secara yuridis tidak dapat dibantah lagi gugatan *a quo* kurang pihak sehingga sudah sepatutnya gugatan tersebut tidak dapat di terima. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.378/K/Pdt/1985 tertanggal 11 Maret 1986, yang menyatakan "Gugatan yang tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Mengenai Gugatan Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan gugatan cukup jelas adalah Keliru/Tidak Cermat karena menurut kami telah ternyata obyek gugatan (*Error In Object*) ;

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* terhadap Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik atas tanah seluas 4000 m² dan seluas 4670 m² yang sebagian sudah menjadi Sertifikat Hak Pakai No. 4 dan ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8462 seluas 1645 m², sehingga petitum butir - 3 di atas akan dikabulkan", adalah tidak cermat ;
2. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi memperoleh tanah-tanah tersebut berdasarkan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak

Hal. 34 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Tanah Garapan tertanggal 20 Mei 1974, atas tanah seluas 7.860 m², sehingga total keseluruhan tanah yang diperoleh oleh Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi adalah seluas 11790 m² ;

3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 425/12/SI/JPB/1975, tertanggal 23 Juli 1975, Akta Jual Beli No. 424/12/SI/JPB/1975, tertanggal 23 Juli 1975, dan Akta Jual Beli No. 424/12/SI/JPB/1975, tertanggal 23 Juli 1975, (vide Bukti P-5, P-6 dan bukti P-7), maka Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membeli atas tanah-tanah seluas 4.000 m², seluas 4.670 m², dan seluas 3.380 m², dari Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi, sehingga total keseluruhan luas tanah yang diperoleh oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi adalah seluas 12.050 m² ;
 4. Bahwa telah terbukti dalam persidangan jumlah keseluruhan luas tanah yang diperoleh oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi adalah berbeda dengan apa yang telah didalilkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga terdapat ketidak-samaan atas luas tanah yang diperoleh Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi berdasarkan Surat Pelepasan dan Penyerahan Hak atas Tanah Garapan tersebut di atas adalah seluas 11.790 m², namun kemudian atas tanah tersebut telah dilepaskan haknya oleh Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 425/12/SI/JPB/1975, tertanggal 23 Juli 1975, Akta Jual Beli No. 424/12/SI/JPB/1975, tertanggal 23 Juli 1975, dan Akta Jual Beli No. 424/12/SI/JPB/1975, tertanggal 23 Juli 1975, di mana secara tegas tercantum luas tanah keseluruhan adalah seluas 12050 m², sehingga Judex Facti seharusnya mempertimbangkan perbedaan luas obyek *a quo* secara cermat ;
 5. Berdasarkan uraian tersebut di atas, secara yuridis luas tanah tersebut berbeda sehingga seharusnya Judex Facti menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), oleh karena itu Judex Facti telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum dan kurang memberikan pertimbangan hukum (*niet voldoende gemotiveerd*) ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979, yang kaedah hukumnya bunyinya sebagai berikut :

Hal. 35 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

"Karena Surat Gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa gugatan tidak dapat diterima" ;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1391 K/SIP/1975 tanggal 26 April 1979, yang kaedah hukumnya berbunyi : "Karena dari Gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, Gugatan tidak dapat diterima" ;

DALAM POKOK PERKARA :

Judex Facti Telah Tidak Cermat Dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap Putusan *A quo* Mengingat Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik ;

1. Bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 5 atas nama Tergugat I diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Mendagri No. SK.132/HP/DA/1072 tanggal 12 Maret 1972, bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 5 dimaksud telah berakhir pada tanggal 7 April 1982, kemudian atas tanah dimaksud langsung dikuasai oleh Negara, kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN DKI Jakarta No. 1.711.2/2188/09-03/674/B/94 tertanggal 18 Juli 1994 dan Surat No. 1.711.2/2641/09-03/674/B/94 tertanggal 18 Juli 1994, atas tanah dimaksud telah diberikan Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat II dan Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat atas nama Tergugat I ;

Bahwa untuk mendukung dalil dalam memori kasasi ini, maka kami lampirkan bukti tambahan bersama memori kasasi ini untuk bisa kiranya digunakan sebagai bahan pertimbangan Majelis Hakim Agung yang nantinya memeriksa dan mengadili perkara ini yaitu berupa kwitansi untuk pembayaran biaya Pengurusan HGB No. 1203/Cengkareng Barat yang dibayarkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat, maka terlihat jelas bahwa tanah dan bangunan *a quo* secara hukum sudah diakui Penggugat adalah milik Pembanding/Tergugat V Konvensi/Rekonvensi ;

Bahwa berdasarkan bukti tambahan yang kedua telah ternyata pelaksanaan lelang adalah sudah sesuai dengan prosedur hukum mengenai lelang karena di atas obyek jaminan/sengketa *a quo* telah diletakkan Hak Tanggungan berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 440/Cengkareng/1996 tertanggal 8 Oktober 1996 yang dibuat oleh dan di hadapan Januar Hamid, SH., Notaris di Jakarta dan dikarenakan ada Hak Tanggungan yang melekat dalam obyek jaminan/sengketa tersebut, maka pelaksanaan lelang tidak

Hal. 36 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

perlu melalui Putusan Pengadilan dan bisa langsung dilelang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ;

Bahwa bukti tambahan *a quo* yang Pembanding/Tergugat V Konvensi/ Penggugat Rekonvensi ajukan adalah tidak bertentangan dengan prosedur beracara di Pengadilan khususnya pada tingkat Mahkamah Agung karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung hal ini diperkenankan dengan syarat-syarat tertentu yaitu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tgl. 25 - 10 - 1969 No. 152 K/Sip/1969 dalam perkara : Yayasan Keluarga Sukapura dkk lawan Oo Ibrahim dkk, dengan Majelis R. Subekti, SH., Asikin Kusumah Atmadja, SH dan Indroharto, SH. "Tambahan alat bukti yang dtampirkan pada memori kasasi dapat dipertimbangkan dalam hal Mahkamah Agung mengadili sendiri perkaranya" ;

2. Bahwa kemudian berdasarkan Risalah Lelang No. 088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan Risalah lelang No. 089/2005 tertanggal 4 April 2005, yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang Negara Jakarta III, (vide Bukti T.IV-11 dan Bukti T.IV-12) maka terbukti atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat II dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat atas nama Tergugat I tersebut di atas, telah beralih hak kepemilikannya kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;
3. Bahwa secara juridis Sertifikat Hak Pakai No. 5, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat, Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Jakarta III No. 088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No. 089/2005 tertanggal 4 April 2005 tersebut di atas, telah diproses sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, sehingga merupakan produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh instansi/pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan produk hukum dimaksud, dikarenakan merupakan sebuah akta otentik (Vide Pasal 164 dan Pasal 165 HIR), sehingga mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang sempurna ;
4. Bahwa dengan demikian secara yuridis *Judex Facti* telah salah/keliru dalam menerapkan hukum karena tidak memberikan pertimbangan yang utuh terhadap Sertifikat Hak Pakai No. 5, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat, Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Jakarta III No. 088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No. 089/2005 tertanggal 4 April 2005 ;

Hal. 37 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Pertimbangan Judex Facti Terhadap Materi Lelang yang tidak sah adalah Tidak Cermat ;

1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti dalam putusannya pada yang pada intinya menyatakan bahwa materi lelang tersebut tidak benar (tidak sah) adalah sangat keliru mengingat lelang tersebut telah dilakukan secara benar dan sesuai dengan prosedur dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum ;
2. Bahwa kemudian terbukti secara yuridis telah sah dan benar atas Sertifikat Hak Pakai No. 5, Sertifikat HGB No. 1203, Sertifikat HGB No. 1204, Risalah, Lelang No. 088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No. 089/2005 tertanggal 4 April 2005 tersebut di atas, sebagaimana telah diproses sesuai dengan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku ;

Bahwa dalam Hukum Acara Perdata (Vide Pasal 200 HIR) disebutkan sebagai berikut:

Pasal 1: Penjualan barang yang disita dilakukan dengan perantara kantor lelang, atau menurut keadaan, menurut pertimbangan ketua, oleh orang yang melakukan penyitaan itu atau orang lain yang cakap dan dapat dipercaya, yang ditunjuk barang yang tetap maka syarat-syarat yang tersebut pada ayat di atas ini dipakai pada penjualan itu ;

Pasal 2: Penjualan barang tetap yang kenyataan berharga lebih dari seribu rupiah harus diumumkan suatu kali, selambat-lambatnya empat belas hari sebelum hari penjualan, didalam suatu surat kabar harian yang terbit ditempat barang itu akan dijual, dan jika tidak ada surat kabar harian seperti itu maka diumumkan dalam surat kabar harian di satu tempat yang terdekat ;

Pasal 3 : Hak orang yang barangnya dijual, atas barang tetap yang dijual itu berpindah kepada pembeli, karena pemberian hak kepadanya setelah ia memenuhi syarat-syarat pembelian. Setelah syarat-syarat itu dipenuhi maka kepadanya diberikan surat keterangan oleh kantor lelang, atau oleh orang yang disertai penjualan yang bersangkutan ;

Pasal 4 : Jika orang yang barangnya dijual itu, enggan meninggalkan barang yang tetap itu, maka Ketua Pengadilan Negeri membuat satu surat perintah kepada orang yang berkuasa menjalankan surat jurusita, supaya dengan bantuan panitera Pengadilan Negeri, jika perlu dengan pertolongan polisi, barang yang tetap itu ditinggalkan dan

Hal. 38 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

dikosongkan oleh orang, yang dijual barangnya itu, serta oleh kaum keluarganya itu ;

Bahwa berdasarkan Pasal 200 HIR tersebut di atas telah jelas posisi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara hukum kuat dan selanjutnya akan kami uraikan secara lengkap dalam point-point di bawah ini ;

3. Bahwa terbukti atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat II dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat atas nama Tergugat I, yang keduanya terletak di Jalan Kamal Raya, Cengkareng Barat, Jakarta Barat, telah dijadikan jaminan untuk pelunasan atas seluruh fasilitas kredit yang telah diterima dan dinikmati oleh PT. Gang Ribal Sakti ;
4. Bahwa kemudian terbukti atas tanah-tanah *a quo* tersebut di atas, telah diikat dengan pembebanan Hak Tanggungan, yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13704/1996 tertanggal 18 November 1996 jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 440/Cengkareng/1996 untuk Sertifikat HGB No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15476/1996 tertanggal 26 November 1996 Jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 439/Cengkareng/1996. Vide Bukti TK-III/PRK-19 sampai dengan Bukti TK III/PRK-22 ;
5. Bahwa dengan telah terbuktinya PT Gang Ribal Sakti telah secara yuridis dinyatakan wanprestasi (cidera janji), vide Pasal 1238 KUHPdata, sehingga untuk itu Tergugat III berhak mengajukan permohonan eksekusi atas jaminan yang telah diberikan oleh PT Gang Ribal Sakti tersebut di atas, guna memperoleh hak-haknya atas pelunasan seluruh hutang PT Gang Ribal Sakti kepada Tergugat III ;
6. Bahwa, dalam proses pelaksanaan eksekusi lelang termaksud, Tergugat VII telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No.225/JB/2004 tanggal 27 Oktober 2004, yang menyatakan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat adalah benar milik Tergugat I, dan selain itu Tergugat VII juga telah mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. 226/JB/2004 tanggal 27 Oktober 2004, yang menyatakan sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat adalah benar milik Tergugat II, sehingga dengan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tersebut, maka terbukti pemegang hak yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng

Hal. 39 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Barat dan sebidang tanah Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat adalah Tergugat I dan Tergugat II ;

7. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka telah sah dan benar proses eksekusi lelang terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat II dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat atas nama Tergugat I, yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13704/1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.440/Cengkareng/1996, dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15476/1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.439/Cengkareng/1996, yang dilakukan oleh Tergugat III, vide bukti TK III/PRK-31 sampai dengan bukti TK III/PRK-33, hal ini dikarenakan atas proses eksekusi lelang dimaksud di atas, secara yuridis telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan hukum yang termaktub dalam Pasal 224 HIR Jo. Pasal 1131 KUHPdata jo. Pasal 1178 KUHPdata dan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah ;
8. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengetahui rencana pelaksanaan lelang atas terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat II dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/ Cengkareng Barat atas nama Tergugat I dimaksud, adalah melalui pengumuman Lelang yang termuat dalam surat kabar harian Jakarta pada tanggal 28 Maret 2005 ;
9. Bahwa kemudian dalam proses lelang dimaksud, terbukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah dinyatakan sebagai pemenang lelang, sesuai dengan risalah lelang No.088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No.089/2005 tertanggal 4 April 2005, yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang Negara Jakarta III, vide Bukti T.IV-11 dari Bukti T.IV-12, maka berdasarkan risalah lelang tersebut di atas, jelas terbukti atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat II dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat atas nama Tergugat I telah beralih hak kepemilikannya kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat V Konvensi/ Penggugat Rekonvensi yang tidak lain adalah pihak pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang ;

Hal. 40 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

10. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah melaksanakan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan salinan risalah lelang dan juga telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat termaksud ;

11. Bahwa terbukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah melaksanakan seluruh prosedur dan melaksanakan kewajibannya sebagai pemenang lelang yang beritikad baik dan oleh karenanya harus dilindungi oleh hukum :

Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 323 K/Sip/1968 yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Menurut Hukum Tergugat dalam Kasasi sebagai pembeli dalam penjualan lelang *executie by voorraad* harus dilindungi" ;

Serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, yang kaedah hukumnya berbunyi:

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah" ;

Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1975 yang kaedah hukumnya berbunyi:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Terlawan Tergugat U Pembanding membeli toko tersebut di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara atas dasar kekuatan putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 20 Januari 1972 No.127/1971 PN.PLG, maka ia adalah pembeli dengan itikad baik" ;

12. Bahwa kemudian guna memenuhi ketentuan hukum yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 23 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, maka pada tanggal 24 Juni 2005, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pemenang lelang atas kedua bidang tanah dimaksud, telah melakukan pembuatan balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat, di Kantor Pertanahan setempat, hal ini adalah guna memperoleh tanda bukti hak, berupa pencantuman nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat

Hal. 41 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat, karena pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan suatu bukti adanya peralihan yang sah dan benar ;

13. Bahwa terbukti telah sah dan benar seluruh proses lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat, sesuai dengan Risalah Lelang No.088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No.089/2005 tertanggal 4 April 2005, hingga proses pencatatan peralihan hak kepemilikan atas sertifikat-sertifikat tersebut oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana atas seluruh proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan Atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan, Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2000 ;

14. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti secara yuridis Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemenang lelang yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi hukum, dan kemudian atas peralihan hak tersebut telah dicatat kedalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat, sehingga membuktikan pula Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas kedua bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat tersebut ;

15. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, cukup beralasan secara yuridis untuk membatalkan pertimbangan hukum Judex Facti, karena Judex Facti telah salah/keliru dalam memberikan pertimbangan hukum mengingat materi dan prosedur lelang telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ;

Hal. 42 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Pertimbangan hukum *Judex Facti* mengenai Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah sangat bertentangan dengan hukum dan tidak cermat :

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang pada intinya menyatakan "Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan dalam pembuktian petitum butir 3 sampai dengan butir 7 tersebut di atas, yang pada akhirnya petitum-petitum tersebut akan dikabulkan, maka jelaslah bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum" adalah keliru dan tidak berdasar hukum karena proses peralihan atas tanah-tanah dimaksud dari Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui proses jual beli adalah tidak sah dan tidak benar ;
2. Bahwa telah terbukti sah dan benar atas Sertifikat Hak Pakai No.5 sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat tetapi *Judex Facti* mengabaikan hal tersebut dan tidak mempertimbangkan secara utuh sebagaimana mestinya ;
3. Bahwa sebagaimana Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/ Penggugat Rekonvensi jelaskan proses lelang atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat, berdasarkan Risalah lelang No.088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No.089/2005 tertanggal 4 April 2005, yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang Negara Jakarta III, hingga proses pencatatan peralihan hak kepemilikan atas sertifikat-sertifikat tersebut di atas oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Kantor Pertanahan setempat;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melanggar hukum, hal ini dikarenakan secara yuridis telah sah dan benar menurut hukum atas seluruh proses lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat, berdasarkan Risalah Lelang No.088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No.089/2005 tertanggal 4 April 2005 yang dikeluarkan oleh Kantor Lelang Negara Jakarta III, dan secara yuridis adalah sah dan benar menurut hukum pula atas seluruh proses pelaksanaan kegiatan balik nama

Hal. 43 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Barigunari No. 1204/Cengkareng Barat, di Kantor Pertanahan setempat ;

5. Bahwa mengacu kepada esensi dari ketentuan hukum Pasal 1365 KUHPerdara, maka suatu perbuatan melawan hukum adalah adanya sebuah perbuatan yang melanggar hukum, dengan tidak adanya perbuatan melanggar hukum maka tidak terpenuhi unsur dari Pasal 1365 KUHPerdara, maka terbukti tidak ada perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebagaimana telah secara yuridis sah dan benar menurut hukum atas seluruh proses lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1203/Cengkareng Barat dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat, yang kemudian ditindak-lanjuti dengan proses pelaksanaan kegiatan balik nama terhadap sertifikat-sertifikat dimaksud ;

Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492 K/SIP/197 tanggal 21 November 1970, yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Gugatan tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut: "agar dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sejak perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan yang mana" ;

6. Sehingga berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka terbukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum (vide Pasal 1365 KUHPerdara), sebagaimana secara yuridis telah sah dan benar menurut hukum atas seluruh proses lelang dan proses pelaksanaan kegiatan balik nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat tersebut di atas;
7. Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, cukup beralasan secara hukum untuk meninjau dan membatalkan pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Negeri Jakarta Barat), hal 162 alenia 3 yang dikutip di atas;

DALAM REKONVENSI:

Bahwa semua dalil-dalil dalam konvensi dianggap secara *mutatis mutandis* merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini.

Hal. 44 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Pertimbangan Hukum *Judex Facti* mengenai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah sangat bertentangan dengan hukum serta *Judex Facti* Tidak Cermat :

1. Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang pada intinya menyatakan "Menimbang mengenai tuntutan agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, karena dalam gugatan Konvensi para Tergugat telah terbukti dan akan dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, dan disamping itu petitum butir 3 sampai dengan butir 7 dalam konvensi akan dikabulkan, maka petitum agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum akan dinyatakan ditolak" ; Pertimbangan *judex facti a quo* adalah tidak cermat, karena dengan terbuhtinya tidak sah dan tidak benar atas peralihan atas tanah-tanah dimaksud dari Ny. Elvi Roza Maria Unsulangi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melalui proses jual beli, dan telah terbukti sah dan benar atas Sertifikat Hak Pakai No.5 sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat II dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat atas nama Tergugat I, maka terbukti secara yuridis telah sah dan benar eksekusi lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat III terhadap jaminan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat atas nama Tergugat II dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat atas nama Tergugat I, yang telah dibebankan dengan hak tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 13704/1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.440/Cengkareng/1996, dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 15476/1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.439/Cengkareng/1996, vide bukti TK III/PRK-31 sampai dengan bukti TKIII/PRK-33 ;
2. Bahwa atas proses eksekusi lelang dimaksud telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR Jo. Pasal 1131 KUHPerdara Jo. Pasal 1178 KUH Perdata dan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah ;
3. Bahwa terbukti secara yuridis telah sah dan benar seluruh proses lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat melalui proses lelang, sesuai dengan Risalah Lelang No.088/2005

Hal. 45 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 4 April 2005 dan Risalah Lelang No.089/2005 tertanggal 4 April 2005, hingga proses pencatatan peralihan hak kepemilikan atas sertifikat-sertifikat tersebut di atas oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi di Kantor Pertanahan setempat ;

4. Bahwa atas seluruh proses dimaksud di atas, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan, Undang Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2000 ;
5. Bahwa terbukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pembeli lelang yang beritikad baik, oleh karenanya harus dilindungi hukum, dan kemudian atas peralihan hak tersebut telah dicatat kedalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat, membuktikan pula Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas kedua bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat tersebut ;
6. Bahwa terbukti tidak ada satupun dasar hukum bagi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sebagaimana tidak ada perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi, hal ini dikarenakan terbukti atas proses lelang atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1204/Cengkareng Barat melalui proses lelang, sesuai dengan Risalah Lelang No.088/2005 tertanggal 4 April 2005 dan

Hal. 46 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Risalah Lelang No.089/2005 tertanggal 4 April 2005, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku:

7. Bahwa sebaliknya, tindakan-tindakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah suatu perbuatan melanggar hukum, hal ini dikarenakan secara yuridis telah sah dan benar proses lelang atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1203/Cengkareng Barat dan sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1204/Cengkareng Barat tersebut;
8. Bahwa tindakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi juga dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melanggar hukum, karena merugikan dan mencemarkan nama baik serta kredibilitas dan bonafiditas Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi di masyarakat luas ;
9. Bahwa atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, maka Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), vide Pasal 1365 KUHPerdara ;
- 10.10. Bahwa oleh karena itu, telah sepatutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menuntut ganti rugi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, baik secara materiil maupun immateriil yang keseluruhannya jika di nilai dengan uang berjumlah sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
11. Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, cukup beralasan secara yuridis untuk meninjau dan membatalkan pertimbangan hukum Judex Facti, mengingat Judex Facti tidak memberikan pertimbangan hukum yang utuh ;

Alasan Pemohon Kasasi II :

Dalam Eksepsi :

Judex facti telah melampaui kewenangannya karena perkara a quo sesungguhnya merupakan kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan bukti dan fakta hukum sebagai berikut :

Hal. 47 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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. Bahwa jelas dalam petitum perkara *a quo*, Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan “Tidak mempunyai kekuatan hukum/batal demi hukum” berturut-turut masing-masing Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 5 Cengkareng terdaftar atas nama Sri Janty (Tergugat I Konvensi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1203 terdaftar atas nama Marshelle Sunjanto dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1204 terdaftar atas nama Marshelle Sunjanto ;
2. Bahwa SHP No. 5 Cengkareng, SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 tersebut di atas merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat dan sesuai dengan pasal 1 ayat (3) Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;
3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 321/K/Sip/1978 yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain ;
Selanjutnya berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2000 tanggal 11 Februari 2002, menyatakan bahwa sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Declaratoir, maka Pejabat Tata Usaha Negaralah yang memiliki kewenangan untuk membatalkan sertifikat tanah tersebut apabila mengandung cacat hukum ;
4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas dan nyata bahwa Judex Facti telah salah/keliru di dalam melaksanakan atau menerapkan hukum karena gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi seharusnya ditolak untuk diperiksa oleh majelis hakim Pengadilan Negeri karena pemeriksaan perkara *a quo* merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Judex Facti telah keliru dan tidak cermat dalam memeriksa perkara dengan menyatakan bahwa objek gugatan cukup jelas karena sesungguhnya objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak jelas berdasarkan bukti dan fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Judex Facti yang menyatakan bahwa SHP No. 5/ Cengkareng, gambar situasi tanggal 6 April 1972 No. 48/204/1972 atas nama Sri Janty (Tergugat I) seluas 12.500 m² tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana putusan Judex Facti Pengadilan Negeri

Hal. 48 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat Nomor : 080/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, angka 4 halaman 65, adalah keputusan yang sangat keliru karena sesungguhnya yang menjadi pokok sengketa antara Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat I adalah SHP No. 4/Cengkareng terdaftar atas nama Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi ;

2. Bahwa keberadaan SHP No. 5/Cengkareng atas nama Tergugat I yang telah melahirkan SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 tidak ada keterkaitan dan hubungan hukum dengan SHP No. 4/Cengkareng atas nama Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang saat ini telah menjadi SHGB No. 8462/Cengkareng oleh karena itu Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak memiliki kapasitas hukum untuk mengajukan tuntutan pembatalan terhadap SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 ;
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas dan nyata bahwa Judex Facti telah keliru dan tidak cermat dalam memeriksa perkara dengan menyatakan bahwa objek gugatan cukup jelas karena sesungguhnya objek sengketa dalam perkara *a quo* sangat tidak jelas ;

Objek gugatan : SHP No. 4/Cengkareng yang saat ini telah menjadi SHGB No. 8462/Cengkareng salah objek : Permohonan pembatalan SHP No. 5/Cengkareng yang telah melahirkan SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 ;

DALAM POKOK PERKARA :

Judex Facti tidak cermat dan keliru dalam memberikan pertimbangan tentang status hukum SHP No. 5/Cengkareng, SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 berdasarkan bukti dan fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti telah keliru dan tidak cermat dengan menyatakan bahwa SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 secara serta merta berakhir karena berakhirnya SHP No. 5/Cengkareng pada tanggal 7 April 1982. Walaupun SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 berasal dari fisik tanah SHP No. 5/Cengkareng tetapi eksistensi SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 adalah berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN DKI Jakarta No. 1.711.2/2188/09-03/674/B/94 dan Surat No. 1.711.2/2641/09-03/674/B/94, keduanya tertanggal 18 Juli 1994. Sehingga keberadaan SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 sah secara hukum, karena tidak terkait secara langsung dengan peristiwa daluwarsanya SHP No. 5 Cengkareng tanggal 7 April 1982 ;

Hal. 49 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 080/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar, alenia 3, 4 dan 5 halaman 60 menyatakan bahwa berdasarkan putusan Pengadilan perdata maupun putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, SHP No. 4 adalah milik Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi, namun demikian walaupun Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi selaku pemilik SHP No. 4 tetapi tidak memiliki kompetensi untuk memohon pembatalan SHP No. 5 Cengkareng termasuk SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 karena kedua Hak Pakai tersebut merupakan dua objek yang berbeda ;
3. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kakanwil BPN DKI Jakarta No. 1.711.2/2188/09-03/674/B/94 dan Surat No. 1.711.2/2641/09-03/674/B/94, keduanya tertanggal 18 Juli 1994 yang merupakan produk hukum Pejabat Tata Usaha Negara yang sah yang kemudian melahirkan SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 maka eksistensi SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 adalah sah secara hukum ;
4. Bahwa terbukti SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 telah dijadikan jaminan atas fasilitas kredit debitur atas nama PT Gang Ribal Sakti dan telah diikat dengan pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 13704/1996 tanggal 18 November 1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 440/Cengkareng/1996 untuk SHGB No. 1203 dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 15476/1996 tanggal 26 November 1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 439/Cengkareng/1996 untuk SHGB No. 1204 ;
5. Bahwa karena debitur telah terbukti wanprestasi maka Pemohon Kasasi semula Pembanding I/Tergugat III Dalam Konvensi/ Penggugat III Dalam Rekonvensi mengajukan permohonan lelang terhadap SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 dan telah dikabulkan oleh Tergugat IV sebagaimana telah dituangkan dalam Risalah Lelang masing-masing No. 088/2005 dan No. 089/2005 keduanya tertanggal 04 April 2005 yang menunjuk Tergugat V dalam Konvensi/ Penggugat V dalam Rekonvensi sebagai pemenang lelang;
6. Bahwa dengan dikabulkannya pembebanan hak tanggungan dan lelang eksekusi terhadap barang jaminan merupakan bukti yang tak terbantahkan tentang keabsahan kepemilikan barang jaminan berupa SHGB No. 1203/Cengkareng dan SHGB No. 1204/Cengkareng ;

Hal. 50 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

Judex Facti tidak cermat dan keliru dalam memberikan pertimbangan tentang Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan bukti dan fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding I/Tergugat III Dalam Konvensi/Penggugat III Dalam Rekonvensi adalah kreditur yang beritikad baik dan memberikan fasilitas kredit kepada PT Gang Ribal Sakti dengan jaminan berupa SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 ;
2. Bahwa pengikatan atas barang jaminan berupa SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagai mana dituangkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 13704/1996 tanggal 18 November 1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 440/Cengkareng/1996 untuk SHGB No. 1203 dan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No. 15476/1996 tanggal 26 November 1996 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 439/Cengkareng/1996 untuk SHGB No. 1204 ;
3. Bahwa permohonan lelang dan proses lelang barang jaminan telah dilakukan pula sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak ada satupun kreteria perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 62 point 2 yang telah dilakukan oleh PEMOHON KASASI semula PEMBANDING I/ TERGUGAT III Dalam Konvensi/ PENGGUGAT III Dalam Rekonvensi karena PEMOHON KASASI semula PEMBANDING I/ TERGUGAT III Dalam Konvensi/ PENGGUGAT III Dalam Rekonvensi hanya melaksanakan haknya yang diberikan oleh undang-undang untuk memperoleh pengembalian kredit dengan melaksanakan eksekusi hak tanggungan ;
4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Judex Facti telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dengan menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang secara jelas dan tegas ditolak oleh Pemohon Kasasi karena tindakan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi sudah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UU Hak Tanggungan) dimana Pemohon Kasasi sebagai kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama secara tegas diberikan hak oleh UU Hak Tanggungan untuk melakukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek yang dibebankan Hak Tanggungan melalui pejabat yang berwenang dimana hasilnya untuk diperhitungkan dengan kewajiban debitur ;

Hal. 51 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009

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

DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam konvensi secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dalam rekonvensi ini ;
2. Bahwa pertimbangan Judex Facti yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak cermat dan keliru karena Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sesungguhnya tidak memiliki kompetensi untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* karena telah nyata adanya kekeliruan objek sengketa dan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi bukanlah dalam kedudukan sebagai pemilik SHT No. 5 yang dimohonkan pembatalan yang hak-haknya telah dilanggar oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding I/Tergugat III Dalam Konvensi/Penggugat III Dalam Rekonvensi bahkan sebaliknya Pemohon Kasasi semula Pembanding I/Tergugat III Dalam Konvensi/Penggugat III Dalam Rekonvensi terancam tidak dapat melaksanakan hak-haknya sebagai kreditur untuk menerima pelunasan dari hasil penjualan lelang hak tanggungan.

Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut di atas, jelas bahwa pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan/atau Pengadilan Negeri Jakarta Barat) salah dan keliru yang berakibat dihasilkannya putusan hukum yang keliru pula. Oleh karenanya wajar dan patut kiranya apabila Majelis Hakim Kasasi pada Mahkamah Agung yang terhormat sudi untuk menolak dan membatalkan pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan/atau Pengadilan Negeri Jakarta Barat) Nomor 492/PDT/2008/PT.DKI. tanggal 9 Desember 2008 jo. Nomor : 080/Pdt.G/2007/PN. Jkt.Bar, tanggal 4 Desember 2007 ;

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

mengenai alasan Pemohon Kasasi I dan II :

Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri sudah tepat yaitu tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VII tersebut terbukti sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum, dan oleh karenanya penerbitan SHGB No. 1203 dan SHGB No. 1204 adalah perbuatan melawan

Hal. 52 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



hukum, sehingga dengan demikian kedua SHGB tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ;

- Dalam perkara *a quo* prosedur lelang telah benar, namun karena materi lelang berasal dari dasar yang tidak benar maka lelang tersebut menjadi tidak sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : MARSHELLE SUNJOTO dan Pemohon Kasasi II : PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk. tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak, maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : MARSHELLE SUNJOTO dan Pemohon Kasasi II : PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk. tersebut ;

Menyatakan bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi III: PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DKI JAKARTA tersebut tidak dapat diterima ;

Menghukum para Pemohon Kasasi I, II, III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 26 April 2010, oleh DR.H. Mohammad Saleh, SH, MH, Ketua Muda Bidang Perdata Khusus yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.DR.Mieke Komar, SH, MCL dan DR.H. Abdurrahman, SH, MH, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Hal. 53 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Barita Sinaga, SH, MH, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./

Prof.DR.Mieke Komar, SH, MCL

Ttd./

DR.H. Abdurrahman, SH, MH

K e t u a :

Ttd./

DR.H. Mohammad Saleh, SH, MH

Panitera Pengganti :

Ttd./

Barita Sinaga, SH, MH

Biaya Kasasi :

1. M a t e r i.....	Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i.....	Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp. 493.000,-</u>
J u m l a h.....	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH, MH.

NIP. 040 044 809

Hal. 54 dari 54 hal. Put. No. 2251 K/Pdt/2009