



**P U T U S A N**  
**No. 2914 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**M A H K A M A H A G U N G**

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

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. TIM PEMBERESAN BADAN PENYEHTAN PERBANKAN NASIONAL**, berkedudukan di Departemen Keuangan Republik Indonesia Jalan Lapangan Banteng Timur No. 2-4 Jakarta Pusat 10710, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pembanding ;

m e l a w a n :

**NY. SUMI HAKIM**, bertempat tinggal di Jl. Kampung Kandang RT.01/RW.06 Kelurahan Jagakarsa, Tangerang, dalam hal ini di wakili oleh Markus Ado,SH., advokat dari Law Office Markus Ado & Partner berkantor di Jakarta dengan alamat Gading Bukit Indah Blok i No. 18 Kelapa Gading Permai Jakarta 14241, berdasarkan Surat Kuasa Khusus dengan Hak Substitusi tertanggal 8 Agustus 2005 dari Ny. Sumi Hakim kepada Haris Mulyono dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Agustus 2005, Selanjutnya disebut sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

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 Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah berikut bangunan yang didirikan diatasnya yakni :
  - a. Sertifikat Hak Milik nomor 331/Pamulang Timur, terletak di Propinsi Jawa Barat (dahulu) sekarang Propinsi Banten, Kecamatan Pamulang, Desa/Kelurahan Pamulang Timur seluas 2.165 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 9628/1994 (Bukti P-2) ;



- b. Sertifikat Hak Milik nomor 332/Pamulang Timur, terletak di Propinsi Jawa Barat (dahulu) sekarang Propinsi Banten, Kecamatan Pamulang Desa/Kelurahan Pamulang Timur seluas 2.496 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 9628/1994 (Bukti P-3) ;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 11/Ciputat, terletak di Propinsi Jawa Barat (dahulu) sekarang Propinsi Banten, Kecamatan Ciputat, Desa/Kelurahan Ciputat seluas 5.080 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 9627/1994 (Bukti P-4) ;
2. Bahwa pada awalnya ketiga bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam point 1 diatas telah dilakukan transaksi Jual Beli antara Penggugat selaku Penjual dengan Sdr. THE TUN LOK selaku Pembeli, namun oleh karena Sdr. THE TUN LOK melakukan wanprestasi yakni tidak melakukan pembayaran atas sisa harga jual ketiga bidang tersebut sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Penggugat maka Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Sdr. THE TUN LOK melalui Pengadilan Negeri Tangerang, yang terdaftar dalam Register Perkara No. 242/PDT.G/1998/PN.TNG (Bukti P-5) dan proses perkara dan diputus ke tingkat banding di Pengadilan Tinggi Bandung terdaftar dalam register perkara No.559/Pdt/1999/PT.Bdg (bukti P-6) dan diputus di tingkat kasasi dengan Nomor Putusan : 295 K/Pdt/2002 Tanggal 6 Agustus 2002 ;
  3. Bahwa Perkara antara Penggugat dengan Sdr. THE TUN LOK sebagaimana dimaksud dalam point 2 diatas telah diputus ditingkat kasasi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Putusan 295 K/Pdt/2002 Tanggal 6 Agustus 2002 dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dengan amar putusan sebagai berikut :

**MENGADILI :**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Ny. SUMI HAKIM tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi di Bandung tanggal 30 Mei 2000 No.559/Pdt/1999/PT.Bdg. Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.242/Pdt.G/1998/PN.Tng ;



**MENGADILI SENDIRI:**

I. **DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 264/137/PAMULANG/1996 Tanggal 24 Juni 1996, Akta Jual Beli No. 265/138/PAMULANG/1996 Tanggal 24 Juni 1996 yang keseluruhannya dibuat dihadapan TAHIR KAMILI, SH., Notaris/PPAT di Tangerang adalah batal, dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
  - 3.a. Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Tergugat ;
  - 3.b. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah-tanah tersebut kepada Penggugat ;
  - 3.c. Menyatakan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 61 Tanggal 24 Juni 1996 yang dibuat oleh TAHIR KAMILI, SH., Notaris/PPAT di Ciputat adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita Jaminan Tanggal 24 Februari 1999 No. 242.BA/PDT.G/1998/PN.TNG atas tanah sengketa ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) tiap hari keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan ini terhitung 7 (tujuh) hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.135.000,- (satu juta seratus puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak tuntutan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;



**II. DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi untuk seluruhnya ;
  - Menghukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi untuk membayar biaya perkara sebesar : Nihil ;
  - Menghukum Penggugat/Tergugat asal untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;
4. Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Putusan 295 K/Pdt/2002 Tanggal 6 Agustus 2002 yang sudah berkekuatan hukum tetap dan pasti, Akta Jual Beli atas ketiga bidang (sertifikat) tanah tersebut telah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena itu Penggugatlah yang secara sah berhak atas ketiga bidang tanah vide bukti P-2, P-3 dan P-4 tersebut diatas ;
5. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik atas 3 (tiga) bidang tanah tersebut ternyata Sdr. THE TUN LOK telah menjamin tanah-tanah tersebut kepada PT. Bank Papan Sejahtera dan oleh karena PT. Bank Papan Sejahtera oleh pemerintah dinyatakan sebagai Bank Beku Kegiatan Usaha/BBKU, maka sejak dibekukan kegiatan usahanya, segala kewenangan penanganan dan pengelolaan asset PT. Bank Papan Sejahtera menjadi tanggung jawab dan dibawah pengelolaan dan/atau menjadi kekayaan Badan Penyehatan Perbankan Nasional ("BPPN") termasuk ketiga bidang tanah berikut bangunan milik Penggugat vide bukti P-2, P-3 dan tersebut di atas ;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 6 (1) Keputusan Presiden No. 15 Tahun 2004 Tentang Pengakhiran Tugas Dan Pembubaran Badan Penyehatan Perbankan Nasional (Bukti P-7), Badan Penyehatan Perbankan Nasional ("BPPN") dinyatakan berakhir tugasnya terhitung mulai tanggal 27 Februari 2004 dan selanjutnya BPPN dinyatakan bubar dan dengan berakhirnya dan/atau dibubarkannya BPPN, segala kekayaan BPPN menjadi kekayaan Negara yang dikelola oleh Menteri Keuangan, termasuk ketiga bidang tanah berikut bangunan milik Penggugat tersebut berada didalam penguasaan Menteri Keuangan selaku Ketua Tim Pemberasan Badan Penyehatan Perbankan Nasional ;

Hal. 4 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat berniat baik untuk melaksanakan isi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002 tersebut dengan berulang kali menyampaikan maksud Penggugat Kepada BPPN baik melalui surat (Bukti P-8) maupun secara lisan dalam pertemuan dengan Divisi Litigasi BPPN, dan juga telah menyampaikan maksud yang sama kepada PT. Perusahaan Pengelola Asset (Bukti P-9), dan Penggugat sama sekali tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat sehingga dengan demikian Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni tidak mematuhi isi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002 untuk mengembalikan ketiga bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam point 1 diatas kepada Penggugat, dan tidak menanggapi niat Penggugat mengingat putusan yang sudah berkekuatan hukum pasti ternyata tidak melaksanakan sebagaimana mestinya ;
8. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan ketiga sertifikat tanah dimaksud kepada Penggugat dan juga tidak menanggapi niat baik Penggugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sesuai Isi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002, jelas melawan Hukum dan berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat yang harus menjadi tanggungjawab Tergugat sebesar Rp. 10.258.724.000,- (sepuluh milyar dua ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus dua puluh empat ribu rupiah) dengan perincian :
  - 8.1. Kerugian berupa hilangnya kesempatan untuk melaksanakan transaksi-transaksi atas ketiga bidang tanah dimaksud antara lain kesempatan untuk menjamin kepada Bank atau Lembaga Pembiayaan untuk pengembangan usaha Penggugat yang lazim bisa didapatkan adalah sebesar sebesar 70% dari total nilai tanah sebesar Rp. 3.663.830.000,- (70% X Rp. 3.663.830.000,-) atau dengan kata lain nilai kerugian sebesar Rp. 2.564.681.000,- (dua milyar lima ratus enam puluh empat juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;
  - 8.2. Kerugian berupa hilangnya kesempatan untuk mendapatkan keuntungan dari pengelolaan modal yang seharusnya bisa didapatkan dari Bank atau Lembaga Pembiayaan dengan perincian 10% dari Rp. 2.564.681.000,- = Rp. 256.468.100,- per

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010

#### 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

bulan terhitung sejak tanggal putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002 berkekuatan tetap yakni tanggal 20 Januari 2003 sehingga dengan demikian hingga gugatan ini di buat telah berlangsung selama  $\pm$  "30 bulan atau dengan kata lain kerugian yang dialami Penggugat adalah  $30 \times \text{Rp.}256.468.100,- = \text{Rp.} 7.694.043.000,-$  (tujuh milyar enam ratus sernbilan puluh empat juta empat puluh tiga ribu rupiah) ;

9. Bahwa oleh karena Tergugat sebagai pihak yang menguasai dan/atau mengelola dan/atau menyimpan 3 (tiga) sertifikat tanah vide bukti P-2, P-3 dan P-4 yang menerima ketiga sertifikat tersebut dari Sdr. THE TUN LOK secara hukum patut dituntut pertanggungjawabannya untuk mengembalikan ketiga bidang tanah dimaksud kepada Penggugat dan oleh karena itu kewajiban Sdr. THE TUN LOK sebagaimana diamanatkan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002 untuk mengembalikan ketiga sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat, patut dan layak beralih menjadi kewajiban Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat ;
10. Bahwa Penggugat bersedia dan sanggup untuk mengembalikan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dan oleh karena ketiga bidang tanah tersebut oleh Sdr. THE TUN LOK (Tergugat/Pembanding/Termohon Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002) telah menyerahkan kepada pihak Tergugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dapat kiranya menyatakan bahwa Kewajiban Penggugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002 Kepada Sdr. THE TUN LOK, kini beralih menjadi kewajiban Penggugat kepada Tergugat ;
11. Bahwa agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan oleh Tergugat secara sukarela, maka adalah wajar bila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) per hari setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan yang terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan sepenuhnya ;

Hal. 6 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan selanjutnya mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas :
  - a. Sertifikat Hak Milik nomor 331/Pamulang Timur, terletak di Propinsi Jawa Barat (dahulu) sekarang Propinsi Banten, Kecamatan Pamulang, Desa/Kelurahan Pamulang Timur seluas 2.165 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus enam puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 9628/1994 ;
  - b. Sertifikat Hak Milik nomor 332/Pamulang Timur, terletak di Propinsi Jawa Barat (dahulu) sekarang Propinsi Banten, Kecamatan Pamulang, Desa/Kelurahan Pamulang Timur seluas 2.496 m<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus sembilan puluh enam meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 9628/1994 ;
  - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 11/Ciputat terletak di Propinsi Jawa Barat (dahulu) sekarang Propinsi Banten, Kecamatan Ciputat, Desa/Kelurahan Ciputat seluas 5.080 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi nomor 9627/1994 ;
3. Menyatakan bahwa penguasaan Tergugat atas ketiga sertifikat tanah milik Penggugat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menanggapi niat baik Penggugat untuk melaksanakan isi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 295 K/Pdt/2002 tanggal 16 Agustus 2002 yakni tidak menyerahkan dan/atau mengembalikan ketiga sertifikat tanah tersebut kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan bahwa Kewajiban Penggugat untuk mengembalikan uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada THE TUN LOK sebagaimana tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002, beralih menjadi kewajiban Penggugat kepada Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan ketiga sertifikat tanah sebagaimana dimaksud dalam point 2 diatas kepada Penggugat ;

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010

#### 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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 10.258.724.000,- (sepuluh milyar dua ratus lima puluh delapan juta tujuh ratus duapuluh empat ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

7.1. Kerugian berupa hilangnya kesempatan untuk melaksanakan transaksi-transaksi atas ketiga bidang tanah dimaksud antara lain kesempatan untuk menjamin kepada Bank atau Lembaga Pembiayaan untuk pengembangan usaha Penggugat yang lazim bisa didapatkan adalah sebesar 70% dari total nilai tanah sebesar Rp.3.663.830.000,- (70% X Rp.3.663.830. 000,-) atau dengan kata lain nilai kerugian sebesar Rp.2.564.681.000,- (dua milyar lima ratus enam puluh empat juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

7.2. Kerugian berupa hilangnya kesempatan untuk mendapatkan keuntungan dari pengelolaan modal yang seharusnya bisa didapatkan dari Bank atau Lembaga Pembiayaan dengan perincian 10% dari Rp. 2.564.681.000,- = Rp.256.468.100,- per bulan dihitung sejak tanggal putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 295 K/Pdt/2002 Tanggal 16 Agustus 2002 berkekuatan tetap yakni tanggal 20 Januari 2003 sehingga dengan demikian hingga gugatan ini dibuat telah berlangsung selama  $\pm$  30 bulan atau dengan kata lain kerugian yang dialami Penggugat adalah 30 X Rp.256.468.100,- = Rp.7.694.043.000,- (tujuh milyar enam ratus sembilan puluh empat juta puluh tiga ribu rupiah) ;

8. Menghukum Tergugat untuk membavarr uang paksa/dwangsom sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) perhari setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan dihitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan sepenuhnya ;

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

Hal. 8 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010

## 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)





**DALAM EKSEPSI :**

**I. EXCEPTIO RES JUDICATA ATAU NE BIS IN IDEM**

1. Berdasarkan gugatan Penggugat dapat dilihat fakta yuridis bahwa objek sengketa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya dan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor Putusan : 295 K/Pdt/2002 tanggal 6 Agustus 2002, karena dalam putusan tersebut bersifat positif yaitu :

- Mengabulkan gugatan seluruhnya ;

Dengan penjatuhan putusan tersebut positif atas perkara tersebut, mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat Litis Finiri Oppertet, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas, kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti seharusnya pihak Penggugat seharusnya mengajukan eksekusi putusan bukan melakukan gugatan, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

**II. MENGENAI KURANGNYA PARA PIHAK DALAM GUGATAN PENGUGAT**

- Bahwa dalam materi gugatan adalah pelaksanaan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Tergugat atas Putusan Mahkamah No. 295 K/Pdt/2002 tanggal 6 Agustus 2002 dalam perkara No. 242/Pdt.G/1998/PN.TNG Jo No. 559/Pdt.1999/PT.Bdg.Jo No. 295 K/Pdt/2002 antara Penggugat dengan Sdr. The Tun Lok sebagai Tergugat atau pihak yang kalah ;
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat No. 242/Pdt.G/2005/PN.JKT.PSt, Sdr. The Tun Lok tidak ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini dimana Sdr. The Tun Lok mempunyai hubungan dengan Tergugat dan Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga gugatan dinyatakan mengandung cacat Plurium Litis Consortium dan dinyatakan tidak dapat diterima ;

**III. MENGENAI GUGATAN KURANG JELAS (OBSCUR LIBEL)**

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dikarenakan antara dengan Penggugat dengan Tergugat tidak ada / mempunyai hubungan hukum (Rechts Betrecking) yang bersifat kebendaan



(zakelijk) sehingga gugatan ini tidak mempunyai dasar hukum dan memenuhi kualifikasi munculnya kerugian bagi Penggugat ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 242/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst tanggal 19 April 2006 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat ;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan para Penggugat adalah Pemilik sah atas :
  1. Sertifikat Hak Milik No. 331/Pamulang Timur Gambar Situasi No.9628/1994 terletak di Propinsi Jawa Barat/Banten, Kecamatan Pamulang Desa/Kelurahan Pamulang Timur ;
  2. Sertifikat Hak Milik No. 332/Pamulang Timur Gambar Situasi 9629/1994 terletak di Propinsi Jawa Barat/Banten, Kecamatan Pamulang Desa/Kelurahan Pamulan Timur ;
  3. Sertifikat hak Guna Bangunan No. 11/Ciputat Gambar Situasi 9627/1994 terletak di Propinsi jawa Barat/Banten Kecamatan Ciputat, Desa/Kelurahan Ciputat ;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat tidak melaksanakan putusan Mahkamah Agung RI No. 295 K/Pdt/2002 tanggal 16 Agustuts 2002 adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat untuk menerima pengembalian uang sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Penggugat kepada The Tun Lok, beralih menjadi kewajiban Penggugat kepada Tergugat ;
- Menghukum Tergugat mengembalikan dan menyerahkan ketiga sertifikat tanah objek perkara ini kepada Penggugat ;
- Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 374.000,- ;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 103/PDT/ 2007/PT.DKI tanggal 13 Agustus 2007, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dan Pembanding/Tergugat tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 April 2006 Nomor: 242/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding dengan perbaikan redaksi amar putusan sehingga selengkapnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas :
  - 2.1. Sertifikat Hak Milik No.331/Pamulang Timur gambar situasi no. 9628/1994 terletak di Propinsi Jawa Barat/Banten, Kecamatan Pamulang Desa/Kelurahan Pamulang Timur ;
  - 2.2. Sertifikat Hak Milik No. 332/Pamulang Timur gambar situasi No. 9629/1994 terletak di Propinsi Jawa Barat/Banten, Kecamatan Pamulang Desa/Kelurahan Pamulang Timur ;
  - 2.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11/Ciputat gambar situasi No. 9627/1994 terletak di Propinsi Jawa Barat/Banten, Kecamatan Ciputat/Kelurahan Ciputat ;
3. Menyatakan penguasaan Tergugat atas ketiga Sertifikat tanah milik Penggugat tersebut tidak berkekuatan hukum ;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat tidak melaksanakan putusan Mahkamah Agung RI No. 295 K/Pdt/2002 tanggal 16 Agustus 2002 adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat untuk menerima pengembalian uang sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Penggugat kepada The Tun Lok, beralih menjadi kewajiban Penggugat kepada Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat mengembalikan dan menyerahkan ketiga sertifikat tanah obyek perkara ini kepada Penggugat ;
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
8. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 5 Januari 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Januari 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 05/SRT.PDT.KAS/2010/PN.JKT.PST Jo Nomor 242/PDT.G/2005/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Januari 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Termohon Kasasi yang pada tanggal 7 Januari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo 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 Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Pemanding/Tergugat keberatan dengan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 103/PDT/2007/PT.DKI. tanggal 13 Agustus 2007 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 242/Pdt.G/2005/PN.JKT.PST tanggal 19 April 2006, karena ternyata Judex Facti Tingkat Banding dan Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan penerapan hukum dan dalam pertimbangan hukumnya telah lalai untuk memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan yaitu sebagai berikut :
  - A. Judex Facti Telah Keliru Dalam Pertimbangan Hukumnya ;
  - B. Judex Facti Kurang Pertimbangan Hukum (onvoldoende gemotiveerd) ;sehingga putusan tersebut di atas mutlak harus dibatalkan, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
2. Bahwa Judex Facti Tingkat Banding telah lalai karena berpendapat segala pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar oleh karenanya Judex Facti Tingkat Banding dengan begitu saja mengambil alih seluruh pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 242/Pdt.G/2005/PN.JKT.PST. tanggal 19 April 2006 sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 4 alinea 4 :

"Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memandang bahwa pertimbangan Hakim Tingkat pertama tersebut benar dan tepat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Majelis Hakim Tingkat Banding

Hal. 12 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010



dapat menyetujui dan mengambil alih pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut dalam memutus perkara ini" ;

3. Bahwa Judex Facti pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam hukum acara, yaitu :
  - Ketentuan pasal 25 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan: "Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili" ;
  - Surat Edaran Mahkamah Agung No. 03 Tahun 1974 tanggal 15 November 1974 yang menyatakan : "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan tingkat kasasi" ;

Menurut ketentuan hukum ini jelas bahwa memberikan alasan yang cukup/memadai dalam menjatuhkan putusan, merupakan kewajiban bagi Judex Facti dan ketiadaan/kurangnya alasan tersebut dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim Agung dalam tingkat kasasi untuk membatalkan putusan Judex Facti ;

4. Bahwa dengan tidak adanya pertimbangan hukum sama sekali oleh Judex Facti Tingkat Banding dalam putusannya yang demikian itu, maka sudah sepatutnya menurut hukum putusan Judex Facti ini haruslah dibatalkan, serta mohon agar Majelis Hakim Agung memberikan pertimbangan hukum sendiri dalam tingkat kasasi dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima ;
5. Bahwa karena Judex Facti Tingkat Banding telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka keberatan-keberatan dalam Memori Kasasi ini juga ditujukan pada pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana telah Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat uraikan dalam Memori Banding ;

#### **Dalam Eksepsi**

1. Bahwa segala pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam bagian eksepsi sama sekali tidak mempertimbangkan segala dalil

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010





dan keberatan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat dalam persidangan perkara a quo. Hal ini dapat dilihat atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menolak eksepsi dari Tergugat, antara lain :

Pada halaman 13 :

"Menimbang bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut :

Bahwa terhadap eksepsi tergugat pada angka 1 dan angka 2 berkaitan dengan pokok perkara, karena apakah gugatan Penggugat Nebis in idem atau apakah gugatan Penggugat kurang pihak berkaitan dengan pemeriksaan dan pembuktian dalam pokok perkara, karenanya eksepsi Tergugat pada angka 1 dan angka 2 tersebut haruslah ditolak ;

Bahwa terhadap eksepsi Tergugat pada angka 3 menurut Majelis tidak tepat karenanya harus ditolak" ;

2. Bahwa segala pertimbangan hukum tersebut di atas merupakan pertimbangan yang tidak adil dan tidak cermat, oleh karena eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat perihal Gugatan Penggugat Nebis In Idem, Kurang Pihak dan Kabur/Tidak Jelas (obscuur libel), sehingga sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak begitu saja menolak eksepsi dari Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat dengan alasan berkaitan dengan pemeriksaan dan pembuktian pokok perkara, melainkan pertimbangannya adalah "akan mempertimbangkannya pada saat pemeriksaan pokok perkara" ;
3. Bahwa objek sengketa yang digugat sudah pernah diperkarakan dalam perkara sebelumnya No. 242/Pdt.G/1998/PN.TNG. dan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan No. 295 K/Pdt/2002 tanggal 6 Agustus 2002, selain itu putusan tersebut adalah bersifat positif yaitu : mengabulkan gugatan seluruhnya ;

Dengan penjatuhan putusan yang bersifat positif dalam perkara tersebut, mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat Litis Finiri Oppertet, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas, kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti, pihak Termohon Kasasi seharusnya mengajukan eksekusi putusan bukan melakukan gugatan, sehingga



sudah seharusnya gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak dapat diterima karena nebis in idem ;

4. Bahwa pokok gugatan Termohon Kasasi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Pdt/2002 tanggal 6 Agustus 2002 dalam perkara No. 242/Pdt.G/1998/PN.TNG. jo. No. 559/Pdt/1999/PT.Bdg. jo. No. 295 K/Pdt/2002 antara Termohon Kasasi dengan Sdr. The Tun Lok sebagai Tergugat atau pihak yang kalah ;
5. Bahwa terbukti dan tidak terbantah lagi dalam gugatannya No.242/Pdt.G/2005/PN.JKT.PST. Termohon Kasasi tidak ikut menarik Sdr. The Tun Lok sebagai pihak, dimana dalam perkara ini Sdr. The Tun Lok mempunyai hubungan hukum dengan Termohon Kasasi yang sangat menentukan, sedangkan Pemohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum dengan Termohon Kasasi, sehingga gugatan Termohon Kasasi mengandung cacat Plurium Litis Consortium dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;
6. Bahwa selain itu gugatan Termohon Kasasi No. 242/Pdt.G/2005/PN.JKT.PST. adalah kabur dan tidak jelas, dikarenakan antara Termohon Kasasi dengan Pemohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum (Recht Betrecking) yang bersifat kebendaan (Zakelijk) sehingga gugatan Termohon Kasasi tersebut tidak mempunyai dasar hukum dan memenuhi kualifikasi munculnya kerugian bagi Termohon Kasasi, oleh karena itu cukup beralasan atas eksepsi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat untuk diterima ;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

Bahwa terbukti Penggugat adalah pemilik sah atas SHM No. 331/Pamulang Timur, SHM No. 332/Pamulang Timur dan SHGB No. 11/Ciputat sebagaimana telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Judex Facti dan karenanya penguasaan Tergugat atas ketiga sertifikat tersebut tidak berkekuatan hukum karena Tergugat tidak mau melaksanakan Putusan Mahkamah Agung No. 295 K/Pdt/2002 Tanggal 6 Agustus 2002 ;

Bahwa alasan kasasi juga tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri sudah tepat, yaitu tidak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, lagi pula alasan kasasi

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewengannya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ;

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 : **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. TIM PEMBERESAN BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi 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 UU No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. TIM PEMBERESAN BADAN PENYEHATAN PERBANKAN NASIONAL** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat 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 **Kamis** tanggal **12 Januari 2012** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Achmad Yamanie, SH., MH.** dan **Dr. Sofyan Sitompul, SH., MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta

Hal. 16 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Amin Safrudin, SH., MH.**

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ H. Achmad Yamanie, SH., MH.

ttd./ DR. Sofyan Sitompul, SH., MH.

Ketua :

ttd./ DR. H. Mohammad Saleh, SH., MH.

## Biaya – biaya :

1. Materai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	Rp. 489.000,-
Jumlah	Rp. 500.000,-

## Panitera Pengganti :

ttd./ Amin Safruddin, SH., MH.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata Umum,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 2914 K/Pdt/2010