



PUTUSAN

No. 208 K/PDT/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SYAHNIAR MAHNIDA.SH., sebagai Penggugat I, dan M. RIZAL, S.H., sebagai Penggugat II, dalam hal ini Penggugat II bertindak untuk diri sendiri dan mewakili Penggugat I, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2010, memilih domisili hukum di Kantor Hukum SYAHNIAR MAHNIDA – M. RIZAL & REKAN berkedudukan di Jl. Bambu Duri VII/4, Pondok Bambu, Jakarta Timur ;

Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat /Pembanding ;

m e l a w a n

1. SECHA binti MUHAMMAD, bertempat tinggal di Jl. Tegal No. 13, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat ;
2. AISYAH binti MUHAMMAD, bertempat tinggal di Jl. Tegal No. 13, Kel. Menteng Kec. Menteng, Jakarta Pusat ;
3. Ny. ILHAM binti Saleh. bertempat tinggal di Gg. Waru No. 7, Rt 008/Rw 07 Kel. Kampung Bali. Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat ;
4. Ny. Fauziah binti Saleh bertempat tinggal di Gg. Waru No. 7, Rt 008/Rw 07 Kel. Kampung Bali, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat ;
5. Ny. Fatimah binti Saleh, bertempat tinggal di Gg. Waru No. 7, Rt 008/Rw 07, Kel. Kampung Bali, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat ;
6. Ny. Rugayah binti Saleh, bertempat tinggal di Gg. Waru No. 7, Rt, 008/Rw 07, Kel. Kampung Bali, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat ;
7. Faruk Muhammad Harharah, bertempat tinggal di Gedung Graha Pratama Ph-2, Jl. MT. Haryono, Kav. 15, Jakarta Selatan (12810) ;

Kesemuanya dalam hal ini diwakili oleh kuasanya HORAS PANJAITAN, S.H., Advokat pada Kantor ADVOKAT HORAS PANJAITAN, S.H., berkedudukan di Jakarta, beralamat di Jl.



Biak Blok B No. 3 Roxy, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2010 ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. VI/Para Terbanding/
Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I s.d. VII di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat 1 s.d. Tergugat 6 atau selanjutnya disebut Para Tergugat adalah ahli waris dari almarhum Muhammad bin Saleh sebagai Pewaris (P-1), oleh karena itu para Tergugat terikat dan wajib melaksanakan pernyataan mengenai pemberian Success Fee yang dibuat Pewaris sewaktu menyerahkan perkara untuk dibeli oleh Para Penggugat dalam Surat Pernyataannya tertanggal 26 April 1995 (P-2.a dan P-2.b) ;

Bahwa berdasarkan pernyataan P-2. b Para Tergugat wajib memberikan pada Para Penggugat uang Success Fee sebesar Rp 1.162.600.000,- (satu milyar seratus enam puluh dua juta enam ratus ribu Rupiah) yang akan diuraikan lebih lanjut pada dalil-dalil di bawah ini ;

Bahwa Pewaris Muhammad semasa hidup memiliki harta atas namanya dalam bentuk tanah dan bangunan (P-3), sebagai berikut :

1. Tanah seluas 840 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 972 ;
2. Tanah seluas 751 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3045 ;
3. Tanah seluas 691 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 881 ;
4. Tanah seluas 626 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 794 ;
5. Tanah seluas 440 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Hak Kaveling No. 37 ;
6. Tanah seluas 524 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2221 ;
7. Tanah seluas 445 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 824 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Tanah seluas 419 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4138 ;
9. Tanah seluas 176 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 ;
10. Tanah seluas 665 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 802 ;
11. Tanah seluas 2500 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 229 ;
12. Tanah seluas 1.017 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1447 ;
13. Tanah seluas 545 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 1626 ;
14. Tanah seluas 4.108 M² tanah milik adat C.5742 Ps.10 S.1 ;
15. Tanah seluas 3.888 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 194/Duren sawit, Surat Ukur No. 359/1988, terletak di Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit (d/h Kecamatan Jatinegara) Jakarta Timur (dalam sengketa di peradilan) ;

Bahwa Para Tergugat telah mengangkat Turut Tergugat, yaitu : AMInya (paman bagi turunan Arab) sebagai pelaksana pembagian harta warisan Pewaris Muhammad (P-4) pada butir dua (2) di atas dan harta warisan tersebut telah dibagi-bagikan kepada Para Tergugat, mohon dilihat P-3, kecuali tanah yang tercantum di urutan ke-15 pada butir 2 di atas, karena masih dalam sengketa di peradilan ;

Bahwa dengan sendirinya Turut Tergugat sebagai pelaksana pembagian harta warisan Pewaris Muhammad terikat dan bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan pernyataan yang dibuat oleh Pewaris (almarhum Muhammad) dalam Surat Pernyataannya tanggal 26 April 1995, mohon dilihat P-2.b ;

Bahwa tiga belas (13) tahun yang lalu tanah milik Pewaris Muhammad pada urutan ke 15 butir 2 di atas seluas 3.888 M² dengan Sertifikat Hak Milik No.194/Duren Sawit, Surat Ukur No.359/1988, terletak di Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit (d/h Kecamatan Jatinegara) Jakarta Timur (P-5), telah diserobot oleh Pengembang Perumahan PT Altan Karsaprisma untuk pemukiman yang dikenal dengan nama Duren Sawit (P-6) ;

Bahwa 13 tahun yang lalu setelah tanah tersebut diserobot, Pewaris Muhammad meminta bantuan hukum dan memberi kuasa kepada Para Penggugat untuk menyelesaikannya melalui jalur hukum, dan berjanji/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan akan memberikan success fee sebesar 10 % dari hasil yang akan diperoleh atas nilai tanah yang dipersengketakan dipotong (dikurangi) biaya perkara/honor Pengacara, mohon dilihat P-2.a dan P-2.b ;

Bahwa kondisi persil tanah Duren Sawit (P-5) setelah diadakan pensitaan Pengadilan Negeri dan Pemblokiran oleh BPN Wilayah Jakarta Timur-bentuknya status a quo, terdiri dari : 1.705 M²- tanah kosong yang tidak bisa dibangun oleh PT Altan Karsaprisma dan sebagian seluas 182 M²-ada bangunan illegal-yang sudah terlanjur dibangun oleh PT Altan Karsaprisma. Bilamana tidak dilakukan pembelaan hukum terhadap tanah Duren Sawit (P-5) tanah tersebut bisa habis dan hilang diambil oleh PT Altan Karsaprisma ;

Para Penggugat sebagai Kuasa Pewaris selama 13 tahun telah melakukan pembelaan kepentingan hukum Pewaris, sebagai berikut :

Bahwa sebelum sengketa atas tanah tersebut diajukan ke Pengadilan, Para Penggugat telah terlebih dahulu melakukan upaya, sebagai berikut :

- I. Menyurati Bpk. Walikota Jakarta Timur, untuk Penghentian dan Pembongkaran bangunan atas tanah milik Pewaris, tertanggal 27 April 1995 (P-7) ;
- II. Menyurati Bpk. Kepala Kantor BPN Jakarta Timur, dengan memohon pemblokiran tanah Duren Sawit dengan Sertifikat Hak Milik No. 194, tertanggal 27 April 1995 (P-8) ;
- III. Sebelum sengketa tanah diajukan ke Pengadilan, Para Penggugat berupaya semaksimal mungkin untuk memperkuat alat bukti yang telah ada, yaitu :
 - a. Pada tanggal 26 Mei 1995 (P-9) diajukan permohonan pengukuran kembali atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 194/Duren Sawit yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 22-2-1988 No. 359/1988 pada B PN wilayah Jakarta Timur ;
 - b. Pada tanggal 11 September 1995 (P-10) BPN Kantor Pertahanan Jakarta Timur, telah melakukan pengukuran kembali batas tanah milik Pewaris tersebut ;
 - c. Oleh karenanya telah diterbitkan PETA SITUASI No. 29/1995, tanggal 5-10-1995 (P-11), di mana tegas tertulis tanah Duren Sawit milik Muhammad sehingga jelas terbukti bahwa PT Altan Karsaprisma telah melakukan penyerobotan atas tanah Pewaris Muhammad tersebut, yang bentuknya terdiri dari :
 - 1.705 M² tanah kosong yang tidak bisa dibangun oleh PT Altan Karsaprisma ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagian seluas 2.182 M² ada bangunan illegal yang sudah terlanjur dibangun oleh PT Altan Karsaprisma ;

Selama tiga belas (13) tahun melakukan pembelaan Pewaris melalui beberapa tahap sebagai berikut :

- I. Tahap Perdamaian di Walikota Jakarta Timur, di mana Walikota Madya Jakarta Timur berinisiatif sebagai juru damai telah tiga (3) kali mengundang Para Penggugat dan juga pihak penyerobot PT Altan Karsaprisma untuk membahas tanah Sertifikat Hak Milik No. 194/Duren Sawit, Surat Ukur No. 359/1988, yaitu : pada tanggal 22 Mei dan 29 Mei 1995 serta tanggal 12 Juni 1995, tapi tidak ada perdamaian (P-12.a, P-12.b dan P-12.c) ;
- II. Tahap gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memenangkan Pewaris Muhammad (P13) dan Sita Jaminan juga dikabulkan, yang pelaksanaan pensitaannya dilakukan pada tanggal 18 Juni 1996 (P-14) ;
- III. Tahap Banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang Menolak permohonan banding PT Altan Karsaprisma dan memperkuat kemenangan Pewaris Muhammad (P-15);
- IV. Tahap Kasasi di Mahkamah Agung yang Menolak permohonan Kasasi PT Altan Karsaprisma, berarti memenangkan Pewaris Muhammad (P-16) ;
- V. Tahap Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung yang juga menolak permohonan Peninjauan Kembali PT Altan Karsaprisma (P-17), berarti tetap pada Putusan Kasasi (P-16) yang memenangkan Pewaris Muhammad ;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (P15) telah memperkuat dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 Juni 1996, No. 386/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Sel, yang amar selengkapnya menetapkan sbb :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 194/Duren Sawit, Surat Ukur No. 359/1988, terletak di Kelurahan Duren Sawit (d/h Kecamatan Jatinegara), Jakarta Timur) ;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis pada tanggal 21 Mei 1996, No. 386/Pdt.G/1995/PN.jkt.Sel, yang telah dilaksanakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sesuai Berita Acara Pelaksanaan Sita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jaminan tertanggal 18 Juni 1996, No.386/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Sel, jo. No. 09/CB/1996/PN.Jkt.Tim., berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 194/DurenSawit, Surat Ukur No.359/1988 yang terletak di Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit (d/h Kecamatan Jatinegara) Jakarta Timur, seluas 3.887 M², sesuai Gambar Situasi No.29/1995 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertahanan Nasional Wilayah Jakarta Timur tanggal 5 Oktober 1995, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Samudera ;
Sebelah Selatan : Tanah Perumahan PT Altan Karsaprisma ;
Sebelah Timur : Tanah Perumahan PT Altan Karsaprisma ;
Sebelah Utara : Tanah Perumahan PT Altan Karsaprisma ;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat membangun perumahan di atas milik Penggugat pada angka 2 sebagian seluas 2.182 M² merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat karena melakukan perbuatan melawan hukum pada angka 4 untuk membayar ganti rugi pada Penggugat sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) ditambah dengan bunga 2 % dari Rp 500.000.000, (lima ratus juta Rupiah) setiap bulannya mulai gugatan ini diajukan sampai tanah milik Penggugat dikosongkan oleh Tergugat dan setiap orang yang menempatinya secara tidak sah atas persetujuan Tergugat ;
6. Menghukum Tergugat dan setiap orang yang atas persetujuan Tergugat menempati secara tidak sah tanah milik Penggugat pada angka 2 di atas untuk mengosongkan tanah tersebut dalam keadaan kosong seperti semula dalam waktu 8 hari setelah putusan ini berkekuatan hukum pasti ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Rekonpensi dari Tergugat/Penggugat Rekonpensi ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Pembanding semula Tergugat dalam Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 45.000 (empat puluh lima ribu Rupiah) ;

Hal 6 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 8 Mei 2000 Muhammad (Pewaris) meninggal dunia (mohon lihat P-3), maka setelah ada Putusan Kasasi (P-16) Para Tergugat yang memberikan Surat Kuasa (P-18) kepada Para Penggugat untuk melaksanakan eksekusi atas nama Para Tergugat, namun setelah Penetapan Pengadilan atas Eksekusi tersebut ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (P-19), ternyata Eksekusi terhalang karena proses Peninjauan Kembali yang diajukan oleh PT Altan Karsaprisma (P-20) ;

Bahwa setelah ada putusan Peninjauan Kembali Para Penggugat ingin mengadakan Eksekusi, akan tetapi pada akhir Nopember 2006 Tergugat menghubungi Penggugat I melalui telepon memberitahukan bahwa Turut Tergugat akan mengupayakan Eksekusi dengan caranya sendiri secara damai dengan menghubungi PT Altan Karsaprisma dan pihak-pihak yang menempati bangunan di lokasi tanah Duren Sawit (P5), dan Turut Tergugat Menyatakan akan tetap membayar success fee 10% hak Para Penggugat sesuai Surat Pernyataan Pewaris Muhammad, mohon dilihat P-2.b ;

Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan tidak pernah melaporkan penyelesaian Eksekusi yang telah diselesaikannya dengan pihak-pihak tersebut pada butir 7 di atas, dan tidak melaksanakan pembayaran success fee 10 % pada Para Penggugat ;

Bahwa kondisi tanah Duren Sawit (P-5), yaitu seluas : 1.705 M² adalah tanah kosong yang tidak dapat dibangun oleh PT Altan Karsaprisma (mohon dilihat P-11), karena adanya pensitaan pengadilan (P-14) dan pemblokiran di BPN Wilayah Jakarta Timur (P-8), yang sangat mudah di Eksekusi oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat ;

Bahwa sisanya seluas 2.182 M² tanah dan bangunan illegal (liar) tidak sulit dieksekusi karena putusan Pengadilan yang telah berkekuatan pasti sudah ditangan ;

Bahwa pada tanggal 13 Maret 2007 (P-21.a dan P-21.b) dan 23 April 2007 (P-22.a dan P-22.b) Para Penggugat menyurati dan mengundang Para Tergugat ke kantor Para Penggugat untuk membicarakan eksekusi perkara a quo, tetapi tidak ada respon ;

Bahwa Para Penggugat sudah mewaspadai sikap Para Tergugat yang diatur oleh Turut Tergugat dengan itikad buruk tidak mau melaksanakan pembayaran hak para Penggugat success fee 10 % (P-2.b). Bahwa setelah lewat satu setengah tahun sejak pernyataan Turut Tergugat pada butir 7 di atas tetap tidak ada tanggapan dari Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka Para Penggugat yakin sudah pasti ada penyelesaian seperti yang

Hal 7 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah direncanakan Turut Tergugat sebagaimana dinyatakan dalam uraian pada butir 7 di atas ;

Bahwa akhirnya pada tanggal 14 Maret 2008 (P-23.a, P-23.b) dan 8 April 2008 (P-24.a, P-24.b) para Penggugat telah mensomasi Para Tergugat dan Turut Tergugat mengenai penyelesaian tanah Duren Sawit (P-5), namun tidak ada tanggapan dari Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka Para Penggugat semakin yakin Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melaksanakan penyelesaian dengan pihak lawan mengenai tanah Duren Sawit (P-5), tetapi tidak mau membayar hak Para Penggugat Success Fee 10 %, adalah perbuatan ingkar janji (Wan Prestasi) ;

Bahwa Para Penggugat merasa dikhianati oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat setelah 13 tahun melakukan pembelaan mengenai tanah Duren Sawit (P-5) tersebut ;

Bahwa oleh karena itu mohon Majelis Hakim mewajibkan Para Tergugat secara Tanggung-Renteng untuk membayar hak Para Penggugat Success Fee 10 % (P-2.b), yaitu sebesar : Rp 1.162.600.000,- (satu miliar seratus enam puluh dua juta enam ratus ribu Rupiah), yang diperoleh dari perhitungan sbb :

- Luas tanah 3.888 M² dikalikan harga tanah per meter sekarang Rp 3.000.000,- adalah..... = Rp 11.664.000.000,
- Dipotong (dikurangi) biaya/honor pengacara 4 x Rp 9.500.000,- =

Rp 38.000.000,

Hasilnya.....Rp 11.626.000.000,-

maka success fee 10 % dari 11.626.000.000 adalah Rp 1.162.600.000,- ;

Bahwa pembayaran tuntutan pada butir 11 di atas mengalami keterlambatan karena Turut Tergugat sebagai pelaksana pembagian harta warisan Pewaris Muhammad (P-4) tidak melaksanakan pernyataan Pewaris Muhammad dalam P-2.b yang mengikat dan menjadi tanggung jawabnya, oleh karena itu Turut Tergugat wajib ikut menanggung bunga dan tambahan ganti rugi yang Para Penggugat tuntut pada butir 13 dan 14 di bawah ini ;

Bahwa Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menambah tuntutan pada butir 11 di atas, karena rugi yang diderita dan untung yang sedianya harus dapat dinikmati (Pasal 1246 KUHPer) dengan bunga 3 % setiap bulannya atas success fee Rp 1.162.600.000,- terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung-renteng sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan sampai putusan Pengadilan yang berkekuatan pasti dilaksanakan ;

Bahwa perkembangan harga tanah di DKI Jakarta per meter setiap mengalami kenaikan rata-rata berkisar 20 %, sehingga beralasan Penggugat



untuk menuntut ganti rugi tambahan 10 % success fee kenaikan harga tanah tersebut agar tuntutan Para Penggugat menjadi sebanding dengan harga tanah yang berlaku kemudian, maka oleh karena itu Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim mewajibkan Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung-renteng membayar tambahan ganti rugi 10 % success fee karena kenaikan harga tanah 20 % setiap tahun pada Para Penggugat dihitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan sampai putusan Pengadilan yang telah berkekuatan pasti dilaksanakan, yaitu sebesar Rp 233.280.000,- (dua ratus tiga puluh tiga juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) setiap tahun yang diperoleh dari perhitungan sbb :

- 20 % dari nilai harga tanah per meter sekarang Rp 3.000.000,- adalah Rp 600.000,- ;
 - Luas tanah 3.888 M² x dari Rp 600.000,- sehingga totalnya, yaitu Rp 2.332.800.000,- ;
- maka success fee 10% dari Rp 2.332.800.000,- adalah Rp 233.280.000,- ;

Bahwa untuk melindungi kepentingan hukum, Para Penggugat memohon pada Majelis Hakim meletakkan Sita Jaminan atas tanah-tanah dan bangunan milik Para Tergugat yang diperoleh dari warisan almarhum Muhammad (Pewaris) sebagaimana yang dijelaskan pada butir 2 di atas (P-3), sbb :

- (1) Tanah seluas 751 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3045, Surat Ukur No. 1867/1982, terletak di Jl. Tegal No. 13, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat ;
- (2) Tanah seluas 691 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 881, Surat Ukur No. 194/1980, terletak di Jl. Prapanca Raya Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
- (3) Tanah seluas 445 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak No. 824, Surat Ukur No. 79/Tugu Selatan/1998, terletak di Kel. Selatan, Kec. Cisarua, Kabupaten Bogor (Jawa Barat) ;

Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas merupakan bagian warisan yang diterima Tergugat I (Secha binti Muhammad) dan Tergugat II (Aisyah binti Muhammad II) secara bersama (milik bersama) dari warisan Pewaris Muhammad ;

- (4) Tanah seluas 524 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2221, Gambar Situasi No. 4867/1993, terletak di Jl. Cipinang Muara III , Rt 0011/05, Kel. Cipinang Muara, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagian warisan yang diterima oleh Tergugat IV (Fauziah binti Saleh) secara sendiri dari warisan Pewaris Muhammad ;

- (5) Tanah seluas 665 M² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 802, Surat Ukur No. 60/1987, terletak di Jl. Sunda No. 5, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat ;

Bagian warisan yang diterima oleh Tergugat IV (Fauziah binti Saleh) dan Tergugat VI (Rugayah binti Saleh) secara bersama (milik bersama) dari warisan Pewaris Muhammad ;

- (6) Tanah seluas 840 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 972, Gambar Situasi No. 56/2032/1981, terletak di Jl. Cipinang Baru, Kel. Cipinang, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur.

Bagian warisan yang diterima Tergugat III (Ilham binti Saleh), Tergugat IV (Fauziah binti Saleh), Tergugat V (Fatimah binti Saleh), dan Tergugat VI (Rugayah binti Saleh) secara bersama (milik bersama) dari warisan Pewaris Muhammad ;

- (7) Tanah seluas 626 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 794, Surat Ukur No. 77/1981, terletak di Jl. Prambanan No. 14, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat ;

Bagian warisan yang diterima Tergugat III (Ilham binti Saleh) secara sendiri dari warisan Pewaris Muhammad ;

- (8) Tanah seluas 2.500 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 229, Gambar situasi No. 11/705/1984, terletak di Kampung Tanjung Barat Rt 007/01, Kel. Tanjung Barat, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;

- (9) Tanah seluas 1.017 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 1447, Surat Ukur No. 09.04.09.03.05371/1998, terletak di Desa Lenteng Agung Rt 002-Rw 02, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan ;

- (10) Tanah seluas 545 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 1626, Surat Ukur No. 09.04.09.03.05302/1998, terletak di Desa Lenteng Agung Rt 002-Rw 02, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan ;

Bahwa No. 8, 9, dan 10 di atas adalah bagian warisan yang diterima Tergugat VI (Rugayah binti Saleh) secara sendiri dari warisan Pewaris Muhammad ;

Bahwa Para Penggugat memohon pensitaan atas semua tanah di atas, karena tuntutan Para Penggugat adalah secara tanggung renteng terhadap Para Tergugat, oleh karena itu setiap dari Para Tergugat harus bertanggungjawab dengan hartanya masing-masing yang diperoleh dari warisan-Pewaris Muhammad (P-3) ;

Hal 10 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa agar putusan perkara ini dilaksanakan Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka Para Penggugat mohon agar Para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum secara tanggung-renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan pasti ;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan bukti-bukti yang kuat, maka seyogyanya putusan ini mohon dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada Verstek, Banding, maupun Kasasi ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Meletakkan Sita Jaminan atas tanah, sebagai berikut :

- (1) Tanah seluas 751 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3045, Surat Ukur No. 1867/1982, terletak di Jl. Tegal No. 13, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama ;
- (2) Tanah seluas 691 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Milik No. 881, Surat Ukur No. 194/1980, terletak di Jl. Prapanca Raya No. 39, Kel. Pulo, Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama ;
- (3) Tanah seluas 445 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 824, Surat Ukur No. 79/Tugu Selatan/1998, terletak di Kel. Tugu Selatan, Kec. Cisarua, Kabupaten Bogor (Jawa Barat), semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama ;
- (4) Tanah seluas 524 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2221, Gambar Situasi No. 4867/1993, terletak di Jl. Cipinang Muara III, Rt 0011/05, Kel. Cipinang Muara, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat IV ;
- (5) Tanah seluas 665 M² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 802, Surat Ukur No. 60/1987, terletak di Jl. Sunda No. 5, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, semula tanah tersebut atas nama

Hal 11 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat IV dan Tergugat VI secara bersama ;

- (6) Tanah seluas 840 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 972, Gambar Situasi No. 56/2032/1981, terletak di Jl. Cipinang Baru, Kel. Cipinang, Kec. Pulo Gadung, Jakarta Timur, semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI secara bersama ;
- (7) Tanah seluas 626 M² berikut bangunan di atasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 794, Surat Ukur No. 77/1981, terletak di Jl. Prambanan No. 14, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat, semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat III ;
- (8) Tanah seluas 2.500 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 229, Gambar Situasi No. 11/705/1984, terletak di Kampung Tanjung Barat Rt 007/01, Kel. Tanjung Barat, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat VI ;
- (9) Tanah seluas 1.017 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 1447, Surat Ukur No. 09.04.09.03.05371/1998, terletak di Desa Lenteng Agung Rt 002 - Rw 002, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat VI ;
- (10) Tanah seluas 545 M² dengan Sertifikat Hak Milik No. 1626, Surat Ukur No. 09.04.09.03.05302/1998, terletak di Desa Lenteng Agung Rt 002- Rw 02, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan, semula tanah tersebut atas nama Pewaris Muhammad yang telah menjadi bagian warisan Tergugat VI ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum Para Tergugat sebagai ahliwaris almarhum Muhammad (Pewaris) terikat dan wajib melaksanakan pernyataan yang dibuat oleh Pewaris Muhammad pada Para Penggugat dalam Surat Pernyataannya tanggal 26 April 1995 (P-2.b) ;
3. Menyatakan Para Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap Para Penggugat karena tidak melaksanakan pembayaran success fee 10% yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 26 April 1995 (P-2.b) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sita Jaminan Sah dan Berharga ;
5. Menyatakan sebagai hukum Turut Tergugat sebagai pelaksana penyelesaian warisan Pewaris Muhammad (P4) terikat dan bertanggung jawab penuh terhadap pelaksanaan Pernyataan Pewaris Muhammad dalam Surat Pernyataannya pada tanggal 26 April 1995 2b) ;
6. Mewajibkan Para Tergugat secara tanggung renteng membayar hak Para Penggugat success fee 10% sebagaimana dinyatakan P2.b, sebesar Rp 1.162.600.000 (satu miliar seratus enam puluh dua enam ratus ribu Rupiah) ;
7. Mewajibkan Para Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi tambahan bunga 3% atas tuntutan Para Penggugat pada angka 6 di atas setiap bulan pada Para Penggugat terhitung sejak gugatan ini diajukan ke Pengadilan sampai putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti dilaksanakan ;
8. Mewajibkan Para Tergugat dan Turut Penggugat secara tanggung renteng membayar tambahan ganti rugi pada Para Penggugat karena kenaikan harga tanah 20 % setiap tahun, yaitu sebesar Rp 233.280.000 (dua ratus tiga puluh tiga juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) setiap tahun terhitung sejak gugatan ini diajukan sampai putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti dilaksanakan ;
9. Menghukum Para Penggugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,-(sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verstek, Banding, maupun Kasasi ;
11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau : MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan No. 137/Pdt.G/2008/PN.JKT.PST., tanggal 12 Pebruari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.691.000,-(satu juta enam ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah) ;

Hal 13 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan No. 419/Pdt/2009/PT.DKI., tanggal 8 Desember 2009 dengan amar sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 137/Pdt.G / 2008/PN.Jak.Pst tanggal 12 Pebruari 2009 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Para Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 April 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 37/Srt.Pdt. Kas/2010/PN.JKT.PST., jo. Nomor : 137/PDT.G/2008/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Mei 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 25 Mei 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 4 Juni 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menyebut nama dan jumlah pihak Terbanding/Tergugat karena nama Tergugat I Secha binti Muhammad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Tergugat II Aisyah binti Muhammad yang belum dewasa sudah digantikan oleh Ny. Fara Adiba sebagai orang tua/walinya menjadi Tergugat I, sehingga jumlah Para Terbanding/Para Tergugat hanya terdiri dari lima orang bukan sebagaimana yang tercantum dalam halaman pertama putusan Pengadilan Tinggi Jakarta a quo yang masih menyebut nama dan jumlah Tergugat berdasarkan gugatan yang belum diubah. Bahwa gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat telah diubah pada tanggal 30 Juni 2008, mohon dilihat halaman 16 putusan Pengadilan Negeri No.137/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst, tanggal 12 Pebruari 2009 sebagaimana dimuat dalam Memori Kasasi terkait ;

Bahwa oleh karena itu Para Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memperbaiki kesalahan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta a quo dan menetapkan :

Ny. Fara Adiba sebagai Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Tergugat I
Ny. Ilham binti Saleh sebagai Termohon Kasasi II semula Terbanding II/
Tergugat II Ny. Fauziah binti Saleh sebagai Termohon Kasasi III semula
Terbanding III/Tergugat III Ny. Fatimah binti Saleh sebagai Termohon
Kasasi IV semula Terbanding IV/Tergugat IV Ny. Rugayah binti Saleh sebagai
Termohon Kasasi V semula Terbanding V/Tergugat V Faruk Muhammad
Harharah sebagai Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Turut
Tergugat ;

DALAM PROVISI

Bahwa Para Pemohon Kasasi berkeberatan atas pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa sita jaminan tidak termasuk dalam ruang lingkup provisi karena kurang cukup mempertimbangkan alasan-alasan (onvoldoende gemotiveerd), maka harus dibatalkan, vide Yurisprudensi No. 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., mantan Hakim Agung dalam bukunya tentang sita jaminan yang berjudul "Permasalahan dan penerapan SITA JAMINAN", Penerbit Pustaka Cetakan II-1990, pada halaman 106 menerangkan mengenai pemeriksaan sita jaminan pada tingkat banding maupun tingkat kasasi dengan merujuk Pasal 228 H.I.R/262 R.Bg yang menyebutkan sbb :

- sita jaminan tunduk pada aturan pemeriksaan banding ;
- semua ketentuan umum untuk permohonan banding berlaku untuk sita jaminan
- pemeriksaan dan putusan terhadap sita jaminan berlaku proses pemeriksaan biasa Jika penggarisan di atas dijabarkan lebih luas, berarti :

Hal 15 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



- permohonan dan pemeriksaan banding terhadap sita jaminan tidak boleh dipisah dari permohonan dan pemeriksaan pokok perkara (putusan pokok perkara) ;

Ketentuan dan prinsip yang berlaku pada pemeriksaan tingkat banding terhadap sita jaminan berlaku juga dalam pemeriksaan tingkat kasasi, khususnya terhadap pemeriksaan kasasi meliputi kesalahan penerapan hukum atau pelanggaran terhadap cara-cara mengadili mengenai sita jaminan, dengan demikian mohon Mahkamah Agung RI membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta a quo ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara a quo telah salah atau keliru menerapkan hukum dalam memutuskan gugatan Para Pemohon Kasasi tidak dapat diterima ;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah mempertimbangkan pada halaman 6 alinea satu, bahwa Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Tergugat tidak menyangkal sebagai ahli waris dari Muhammad bin Saleh yang telah membuat Surat Pernyataan pada tanggal 26 April 1995 (P-2.b), yang memperkuat putusan atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri pada halaman 40 alenia pertama :

"Menimbang, bahwa dalam perkara a quo dengan meninggalnya MUHAMMAD, maka Para Terbanding/Para Tergugat sebagai ahli waris berhak atas harta warisannya dan BERKEWAJIBAN MEMENUHI segala PRESTASI yang telah diperjanjikan almarhum MUHAMMAD" ;

2. Bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi Jakarta pada halaman 6 alenia tiga telah mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa menurut Surat Pernyataan tanggal 26 April 1995 yang ditandatangani Muhammad (almarhum) tersebut, Muhammad bersedia memberikan pembayaran hasil (succes fee) sejumlah 10 % dari hasil yang akan diperoleh Muhammad kepada Pengacara dan Penasihat Hukum Syahnir Mahnida & Associates jika perkara mengenai tanah Sertifikat Hak Milik No.149/Duren Sawit, Gambar Situasi No. 359 tahun 1988 yang dibela Penasihat Hukum tersebut selesai dengan PERDA-MAIAN sebelum atau sesudah perkara diajukan ke pengadilan atau dengan pelaksanaan eksekusi setelah putusan pengadilan berkekuatan pasti ;

3. Bahwa Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi telah menguasai tanah Duren Sawit (P-5), dengan bukti-bukti sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada akhir Nopember 2006 Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Turut Tergugat menelpon Pemohon Kasasi I dan memberitahukan akan menghubungi PT Altan Karsaprisma lawan dalam perkara sengketa tanah Duren Sawit P-5 (perkara P-13, P-15, P-16 dan P-17) ;

Bahwa Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi mudah berunding dengan PT Altan Karsaprisma karena ada denda yang harus dibayar PT Altan Karsaprisma yang jika penyelesaian damai lama ditunda dendanya akan semakin membesar ;

Bahwa Turut Termohon Kasasi sebagai pengusaha besar di bidang properti pemilik Apartemen Pantai Mutiara telah mengenal baik pengembang penanaman Taman Duren Sawit, yaitu PT Altan Karsaprisma dalam REI (organisasi properti), maka oleh karena itu Turut Termohon Kasasi sangat berminat menyelesaikan tanah Duren Sawit (P-5) dengan PT Altan Karsaprisma ;

Bahwa kekuatan dalam perundingan dengan PT Altan Karsaprisma adalah denda yang harus dibayar PT Altan Karsaprisma sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1857 K/1998, tertanggal 14 Juni 2001 (P-16) yaitu sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dengan bunga 2 % setiap bulan dihitung mulai gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 27 Oktober 1995 s.d. tanah Duren Sawit dikosongkan oleh PT Altan Karsaprisma dan orang-orang yang mendapat persetujuan dari PT Altan Karsaprisma, yang jumlahnya sampai putusan PK No. 145 PK/Pdt/2003 yang diputus pada tanggal 12 April 2006 (P-17), yaitu selama 10 tahun 6 bulan denda yang harus dibayar PT Altan Karsaprisma sudah mencapai sebesar 126 bulan X Rp 10.000.000 (2 % bunga) = Rp 1.260.000.000,- (satu miliar dua ratus enam puluh juta Rupiah). Bahwa oleh karena itu jelas bahwa tidak lama setelah Turut Termohon Kasasi menghubungi Pemohon Kasasi I pada bulan Nopember 2006 tanah Duren Sawit (P-5) sudah dalam penguasaan kembali Para Termohon Kasasi melalui jalan damai ;

Bahwa dalam Kontra Memori Banding Para Terbanding halaman 2 butir 6 mendalilkan :

"...Perihal berapa nilai/harga nilai tanah yang dimaksud oleh Para Pemohon Banding semula Para Penggugat yang tersebut di dalam butir IV dan VI (pada halaman 10 Memori Banding) yang akan dapat dijadikan ukuran untuk menetapkan berapa besarnya/jumlahnya "success fee" yang harus dibayarkan" ;

Hal 17 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari dalil Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Tergugat dan Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Turut Tergugat di atas terbukti bahwa Para Terbanding dan Turut Terbanding telah menguasai tanah Duren Sawit (P-5) akan tetapi Para Termohon Kasasi tidak dapat menentukan/menetapkan mengenai nilai riil harga tanah yang akan menjadi ukuran success fee ;

Bahwa Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Tergugat dan Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Turut Tergugat pada JAWABAN butir 6 dan DUPLIK butir 3 JUGA TELAH MENGAKUI tanah Duren Sawit (P-5) sudah TUNTAS DISELESAIKAN, didalilkan sebagai berikut :

JAWABAN butir 6 :

"... dengan alasan bahwa masalah tersebut tidak seluruhnya diurus, dilaksanakan dan diselesaikan TUNTAS oleh Para Penggugat, oleh sebab masih banyak dan ada orang-orang lain (termasuk Turut Tergugat/Turut Terbanding) yang turut serta dan bersama-sama mengurus, melaksanakan dan menyelesaikan masalah tersebut sampai TUNTAS" ;

DUPLIK butir 3 :

"Bahwa pada saatnya kelak, Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding akan dapat membuktikan kebenaran dalil dan keterangannya, bahwa yang TELAH DAN BERHASIL MENYELESAIKAN TUNTAS masalah eksekusi pelaksanaan putusan masalah terperkara, bukan hanya dilakukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding, oleh sebab masalah ada orang-orang lain yang bersama-sama dan turut serta mengurus dan menyelesaikannya" ;

Bahwa dari dalil-dalil Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi di atas sudah nyata bahwa Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi telah menguasai sepenuhnya tanah Duren Sawit (P-5) namun Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi tidak bersedia membayar success fee karena mereka menganggap Para Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan mengenai nilai harga tanah nil yang akan menjadi ukuran success fee. Pada hal Para Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti P-25, yaitu bukti Daftar Harga dari internet mengenai penawaran harga-harga tanah di lingkungan perumahan elit Taman Duren Sawit, oleh karena itu tidak ada alasan Para Termohon Kasasi untuk tidak membayar success fee 10 % hak Para Pemohon Kasasi ;

Hal 18 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tugas Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding sudah selesai dengan memenangkan perkara selama 13 (tiga belas) tahun pembelaan hukum, yaitu :

- Memenangkan perkara tersebut pada tingkat Pengadilan Negeri, yang diputus tanggal 25 Juni 1996, No. 386/Pdt.G/1995/PN.Jkt.Sel (vide P-13) ;
- MOHAMMAD RIZAL, SH (Penggugat II), Kuasa Hukum MUHAMMAD sebagai SAKSI melaksanakan Sita Jaminan tanggal 18 Juni 1996 atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 194/Duren Sawit, Surat Ukur No. 359/1988 (P-5) untuk menunjukkan batas-batas tanah tersebut yang terletak di Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit (d/h Kecamatan Jatinegara) Jakarta Timur (mohon dilihat keterangan pada lembar kedua bukti P-14) ;
- Memenangkan perkara tersebut pada tingkat Pengadilan Tinggi, yang diputus tanggal 9 September 1997, No. 755/PDT/1996/PT.DKI (vide P-15) ;
- Memenangkan perkara tersebut pada tingkat Mahkamah Agung, yang diputus tanggal 14 Juni 2001, No. 1857 K/PDT/1998 (vide P-16) ;
- Memenangkan perkara tersebut pada tingkat Peninjauan Kembali, yang diputus tanggal 12 April 2006, No.145 PK/PDT/2003 (vide P-17) ;

4. Bahwa para Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta pada halaman 6 alenia lima, halaman 7 alenia satu dan dua karena salah atau keliru menerapkan hukum yang pada intinya mempertimbangkan :

Menimbang bahwa karena tanah tersebut belum dijual maka Para Penggugat belum dapat mengajukan gugatan tentang succes fee, dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah prematur sehingga gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan atas pertimbangan Pengadilan Tinggi di atas karena dalam bukti P-2.b yaitu Surat Pernyataan Muhammad bin Saleh tidak ada satu patah kata pun TANAH DIJUAL yang ada adalah kata HASIL PENJUALAN TANAH bahwa kata-kata "hasil penjualan tanah" maksudnya tanah harus dinilai sesuai dengan harga pasaran tanah jika tanah dijual, tetapi tanah tidak harus dijual kepada pihak ketiga karena tanah tersebut dapat juga dipertahankan dan dipakai sendiri oleh pemberi kuasa dalam hal ini para ahliwaris, yaitu Para Termohon Kasasi ;

Bahwa berdasarkan pengalaman praktek kepengacaraan Para Pemohon Kasasi sebagai Pengacara sudah menjadi suatu kelaziman secara umum

Hal 19 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011

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 para klien ingin tetap menguasai dan menikmati untuk dipakai sendiri tanah yang telah dimenangkan dalam sengketa, maka pembayaran success feenya harus dinilai dengan harga tanah yang sedang berlaku (harga pasaran), seperti bukti Daftar Harga tanah Duren Sawit yang Para Pemohon Kasasi buktikan P-25, jadi nilai tanah tidak boleh ditetapkan tanpa pedoman harga ;

Bahwa pada kenyataannya Para Termohon Kasasi tetap ingin menikmati dan menguasai tanah Duren Sawit (yang dimenangkan dalam sengketa tanah melawan PT Altan Karsaprisma), karena hampir dua tahun sejak bulan Nopember 2006 setelah Turut Termohon Kasasi menelepon Pemohon Kasasi I, juga tidak menjual tanah Duren Sawit dan dengan alasan itu tidak mau melaksanakan pembayaran success fee kepada Para Pemohon Kasasi, oleh karena itu Para Pemohon Kasasi telah mensomasi Para Termohon Kasasi dengan somasi pertama tanggal 14-3-2008 (P-23.a) dan somasi kedua tanggal 8-4-2008 (P-24.a) tentang kelalaian (Wanprestasi) Para Termohon Kasasi membayar success fee berdasarkan Surat Pernyataan P-2.b memenuhi ketentuan Pasal 1238 jo. 1243 KUHPerdara ;

Bahwa Para Pemohon Kasasi menunggu dan menunggu selama hampir dua tahun bam mensomasi Para Termohon Kasasi untuk membayar success fee Para Pemohon Kasasi. Bahwa kedua somasi tersebut membuktikan Wanprestasi Para Termohon Kasasi sesuai ketentuan Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUHPerdara ;

Bahwa kedua somasi tersebut tidak ditanggapi oleh Para Termohon Kasasi, maka akhirnya para Pemohon Kasasi menggugat Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 28 April 2008 ;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti di atas dan undang-undang, keberatan Para Pemohon Kasasi mempunyai dasar hukum yang kuat bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dan undang-undang, oleh karena itu mohon Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta a quo ;

5. Bahwa dalam gugatan beserta bukti P-1 s.d. P-25 dan didasarkan undang-undang Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding/Para Penggugat telah menuntut 10 % (P-2.b) dari nilai jual tanah Duren Sawit (P - 5) pada saat gugatan diajukan berikut bunga dan kenaikan harga tanahnya, yaitu :

(1) Success fee 10 % dari harga tanah dengan bukti P-25 (Rp.3.000.000,- /M²), yaitu penawaran di internet mengenai harga-harga tanah di daerah



perumahan elit taman Duren Sawit sebagaimana dinyatakan dalam P-2.b yang hasilnya adalah sebesar Rp 1.162.600.000,- (satu millar seratus enam puluh dua juta enam ratus ribu Rupiah) ;

(2) Tambahan bunga 3 % setiap bulannya atas success fee pada angka 1 di atas sejak gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada tanggal 28 April 2008 sampai putusan yang telah berkekuatan pasti dilaksanakan ;

(3) Kenaikan harga 20 % dari harga tanah pada waktu gugatan ini diajukan per meter senilai Rp 3.000.000,- = Rp 600.000,- sehingga kenaikan nilai harga tanah setiap tahun adalah Rp 600.000 X luas tanah 3.888 M², yaitu sebesar Rp 233.280.000,- (dua ratus tiga puluh tiga juta dua ratus delapan puluh ribu Rupiah) ;

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

Bahwa alasan alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, karena Penggugat sebagai Pengacara adalah layak atas success fee 10 % dari hasil bersih obyek sengketa. Adalah adil apabila ditetapkan Rp 500.000.000,-(lima ratus juta Rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SYAHNIAR MAHNIDA.SH., serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 419/Pdt/2009/PT.DKI, tanggal 8 Desember 2009 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.137/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Pebruari 2009 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan menyatakan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, yang amar putusannya sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari **Pemohon Kasasi** :
SYAHNIAR MAHNIDA.SH, tersebut ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 419/Pdt/2009/PT. DKI., tanggal 8 Desember 2009 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.137/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst tanggal 12 Pebruari 2009 ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi Para Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat ;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng succes fee sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) kepada Para Penggugat ;

Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **26 April 2011** oleh **ATJA SONDJAJA, S.H., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I MADE TARA, S.H.**, dan **SOLTONI MOHDALLY, S.H.,MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **DRS. ASADURRAHMAN, M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/I MADE TARA, S.H.

Ttd/SOLTONI MOHDALLY, S.H., MH.

K e t u a,

Ttd/ATJA SONDJAJA, S.H., MH.

Panitera Pengganti,

Ttd/DRS. ASADURRAHMAN, M.H.

Biaya Kasasi :

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00

Hal 22 dari 23 hal. Put. No. 208 K/PDT/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Administrasi Kasasi ... Rp 489.000,00

J u m l a h ... Rp 500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, S.H., M.H.

NIP. 040 044 809

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)