



PUTUSAN

Nomor 2976 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DR. ABDURACHIM, bertempat tinggal di Jalan Duyung II/B Jakarta Timur (dahulu), sekarang bertempat tinggal di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E No. 130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada POLTAK MARBUN SH Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "P.MARBUN, SH & PARTNERS" berkantor di Plaza Sentral Gedung Maintenance, PD Air Hidup Jalan Jenderal Sudirman Kav. 47-48 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2004;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

1. **AKINA J. KHUANA**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren Selatan No. 48/50 Jakarta Barat;
2. **DIREKTUR UTAMA PT BANK UNIVERSAL cabang Jalan Melawai (dahulu)**, sekarang telah merger menjadi **PT BANK PERMATA Tbk.** (dalam hal ini diwakili oleh Direksi) berkedudukan di Gedung PT BANK PERMATA Tbk. Jalan Jenderal Sudirman Kav.27 Jakarta Selatan;
3. **PEMERINTAH RI cq MENTERI KEUANGAN RI cq BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA PUSAT JAKARTA cq KANTOR WILAYAH IV BADAN URUSAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA BANDUNG cq KANTOR LELANG NEGARA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Veteran No. 45 Bogor;
4. **JOANNA DEBORAH REMBETH**, bertempat tinggal di Jalan Melati Raya No. 12A RT.010/RW.09, Cengkareng, Jakarta Barat;

Hal. 1 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat II,V,VI,VII/Pembanding II,
IV, I, III;

dan

1. **DIREKTUR UTAMA PT MULTRADE MULTI MAKMUR**, berkedudukan di Jalan Biak No.33 B-C-D Jakarta Pusat;
2. **NOTARIS/PPAT Ny. LINDASARI BACHROEN**, bertempat tinggal di Jalan Dr Semeru No. 29 Bogor;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA cq KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTAMADYA DEPOK**, berkedudukan di Komplek Perumahan Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kotamadya Depok, Jawa Barat;

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

Mahkamah Agung tersebut;

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

Bahwa pada tanggal 26 Mei 1986 antara Penggugat dan Tergugat I telah mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59/PJB-PLC/XII/86 terhadap rumah dan tanah, dengan luas tanah 258,75 M² dan luas bangunan 54 M² (type 54) terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav.Nomor E-130, Kelurahan Cinere, Kecamatan sawangan (dahulu), sekarang setelah pemekaran wilayah menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu), sekarang setelah pemekaran wilayah menjadi Kotamadya Depok, Propinsi Jawa Barat.

Bahwa rumah dan tanah tersebut adalah merupakan satu-satunya milik dan tempat Keluarga Penggugat tinggal sampai sekarang.

Bahwa harga pokok rumah dan tanah tersebut adalah Rp31.350.000,00 (tiga puluh satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) ditambah dengan bunga 15 % (lima belas persen) pertahun selama 5 (lima) tahun atau sebesar Rp8.512.500,00 (delapan juta lima ratus dua belas ribu lima ratus rupiah), sehingga keseluruhan harga rumah dan tanah tersebut sampai lunas adalah Rp39.862.500,00 (tiga puluh sembilan juta delapan ratus enam puluh dua ribu lima ratus rupiah).

Hal. 2 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesuai dengan Pasal 3 ayat 1 Perjanjian Jual Beli No.59/PJB-PLCI/XII/86, Penggugat harus membayar uang muka (DP) sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga sisa pembayaran yang harus dibayar datang kepada Penggugat berganti-ganti antara pihak-pihak yang disuruh oleh mereka yang berselisih, dengan kuitansi yang tidak berlogo PT.Multitrade Multi Makmur.

Bahwa pada tanggal 8 November 1990 tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I menjual tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 tersebut kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III dengan dibuatkan akta jual beli No. 1157/666/Sawangan/1990 tertanggal 8 November 1990.

Bahwa jual beli tersebut adalah cacat hukum (tidak sah) oleh karena itu Akta Jual Beli. No. 1157/666/Sawangan/1990 tertanggal 8 November 1990 yang dibuat oleh Tergugat III tersebut adalah cacat hukum oleh karena itu haruslah dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa selanjutnya dengan akta jual beli No.1157/666/Sawangan tersebut, Tergugat IV telah menerbitkan/balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4103 Desa Cinere Gambar situasi No.3925 Tahun 1987 yang semula atas nama PT. Urecon menjadi atas nama Tergugat II (Akina J Khuana).

Bahwa oleh karena Akta Jual Beli No. 1157/666/Sawangan/1990 tertanggal 8 November 1990 adalah menjadi dasar dari penerbitan ataupun balik nama HAK GUNA BANGUNAN No.4103 Desa Cinere gambar situasi No.3925 Tahun 1987 atas nama Tergugat II, maka HAK GUNA BANGUNAN tersebut juga cacat hukum karena didasarkan pada akta jual beli yang cacat hukum pula, oleh karena itu Sertifikat HAK GUNA BANGUNAN No.4103 gambar situasi No.3925 Tahun 1987 haruslah dibatalkan atau tidak mempunyai kekuatan hukum dan Sertifikat tersebut diganti atas nama Penggugat (Dr.Abdurachim).

Oleh karena itu Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa selanjutnya Tergugat II menjaminkan Sertifikat tersebut ke PT.Bank Universal Cabang Malawai (dahulu) sekarang telah merger menjadi PT.Bank Permata.Tbk, Cabang Melawai (Tergugat V) Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4103 gambar situasi 3925 Tahun 1987 yang menjadi agunan (jaminan) bagi Tergugat V, maka oleh karena itu perjanjian tersebut

Hal. 3 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah dibatalkan oleh karena itu Tergugat V telah pula melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa pada tanggal 1 Juli 1999 Tergugat VI melakukan penjualan di muka umum (lelang) terhadap rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan kelapa Gading Blok E/Kav.No.E-130 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo, Kotamadya Depok, Jawa Barat, berdasarkan Risalah Lelang tanggal 01-07-1999 Nomor.274/1999-2000.

Bahwa oleh karena perjanjian kredit antara Tergugat V dengan Tergugat II menjadi dasar dari Penjualan di Muka Umum (lelang) tersebut, maka Penjualan Di Muka Umum (lelang) yang dilakukan Tergugat VI adalah cacat hukum oleh karena itu haruslah dibatalkan.

Maka Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa selanjutnya dari Penjualan Di Muka Umum tersebut Tergugat VI telah ditunjuk sebagai Pemegang lelang. Oleh karena itu Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa sebelum perkara ini diajukan oleh Penggugat, pada tanggal 4 Januari 1996 Akina J. Khuana (Tergugat II) terlebih dahulu mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bogor terhadap Penggugat dengan Register No.01/Pdt/G/1996?PN.BGR menyangkut kepemilikan dan sahnya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap rumah dan tanah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat, tetapi gugatan Tergugat II tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Bogor, selanjutnya putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Register No.553/Pdt/PT.Bdg tanggal 30 Januari 1997, dan dikuatkan lagi dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Register No.3108K/Pdt/1998 tanggal 16 November 2000 dan perkara ini telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Bahwa secara hukum Penggugat adalah pemilik rumah dan tanah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat, hal ini didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.Code 023/LC/ST-1/II/87 tertanggal 5 Febuari 1987, oleh karena itu perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V,

Hal. 4 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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

Tergugat VI, dan Tergugat VII jelas telah merugikan Penggugat, maka perbuatan tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII terhadap Penggugat tersebut sebagaimana yang telah diuraikan di atas, Penggugat telah dirugikan baik secara Materil maupun Immateril yang dapat diperinci sebagai berikut:

Kerugian Materil:

- Tergugat II telah menjaminkan sertifikat rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 kepada Tergugat V dengan pinjaman sebesar Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) yang seharusnya menjadi hak Penggugat.
- Penggugat dalam menghadapi dan mempertahankan hak-haknya memakai Jasa Advokat dengan membayar sebesar Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah). Jadi kerugian materil yang diderita Penggugat adalah Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah)

Kerugian Immateril:

Kerugian Immateril yang diderita oleh Penggugat adalah nyata tetapi tidaklah dapat dinilai dengan uang.

Bahwa untuk mempertahankan hak-hak Penggugat sebagai pemilik rumah dan tanah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok P/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat, maka Penggugat mengajukan gugatan dengan maksud Penggugat akan membayar sisa cicilan (angsuran) sampai lunas kepada Tergugat I sebesar 26 kali (dua puluh enam) kali cicilan lagi atau Rp.8.607.040,-(delapan juta enam ratus tujuh empat puluh rupiah) sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59/PJB-PLC/XII/86 yang telah dibuat dan disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, dan selanjutnya para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII harus membayar secara renteng kerugian yang diderita oleh Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas.

Bahwa oleh karena sertifikat rumah dan tanah tersebut ada pada Tergugat II, maupun Tergugat V ataupun pada Tergugat VII, Penggugat sangat khawatir Tergugat II, maupun Tergugat V ataupun Tergugat VII menjual, mengalihkan, mengoperkan, menjaminkan kembali ataupun melakukan tindakan

Hal. 5 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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

hukum lain yang dapat merugikan Penggugat, maka terhadap rumah dan tanah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat, mohon di letakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*).

Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan pada alat-alat bukti yang autentik, maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Perlawanan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk 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 menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah rumah dan tanah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat, hal ini didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.59/PJB-PLC/ST-I/87.
4. Membatalkan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli No.II57/666/Sawangan/1990 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat oleh Tergugat III terhadap rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat.
5. Membatalkan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4103 Gambar Situasi No.3925 Tahun 1987 yang diterbitkan oleh Tergugat IV dari atas nama PT.Urecon kepada Tergugat II dan mengganti sertifikat tersebut atas nama Penggugat (Dr.Abdurachim).
6. Membatalkan perjanjian kredit yang telah dibuat antara Tergugat II dengan Tergugat V sepanjang menyangkut rumah dan tanah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah

Hal. 6 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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

pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat.

7. Menyatakan Penjualan di Muka Umum yang dilakukan Tergugat VI pada tanggal 1 Juli 1999 berdasarkan Risalah Lelang Nomor. 247/1999-2000 terhadap rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav.No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kotamadya Depok, Jawa Barat adalah tidak sah dan cacat hukum.
8. Membatalkan Penjualan di muka umum (lelang) yang dilakukan oleh Tergugat VI tanggal 1 Juli 1999 berdasarkan Risalah lelang No.274/1999-2000.
9. Meletakkan Sita Jaminan terhadap rumah dan tanah milik Penggugat yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat.
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII untuk membayar kerugian materil yang timbul akibat perbuatan melawan hukum tersebut kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) secara tunai.
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi putusan ini, dihitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
12. Memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar sisa cicilan rumah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan (dahulu) sekarang setelah pemekaran menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu) sekarang Kotamadya Depok, Jawa Barat kepada Tergugat I secara tunai sampai lunas sebesar Rp8.607.040,00 (delapan juta enam ratus tujuh empat puluh ribu rupiah).
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*Verzet*), Banding maupun Kasasi.

Hal. 7 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

Dalam Eksepsi Tergugat II:

I. Eksepsi Kompetensi Relatif.

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa perkara ini. karena pihak-pihak maupun tanah dan rumah yang menjadi objek perkara tidak berada dalam di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan tidak berwenang memeriksa perkara ini.

Bahwa satu-satunya pihak dalam gugatan yang beralamat di wilayah Jakarta Pusat adalah Direktur PT.Multrade Multi Makmur, ternyata berdasarkan relas panggilan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana panggilan terdahulu dalam perkara yang sama yaitu perkara perdata No.161/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst, PT.Multrade Muki Makmur sudah tidak berada di alamat tersebut sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Pusat harus menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa perkara ini, sebab baik letak tanah maupun alamat para pihak tidak satupun berada dalam wilayah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

II. Eksepsi Gugatan tidak memenuhi syarat formil gugatan karena alamat panggilan sidang yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Tergugat I dan Tergugat III ternyata tidak bertempat tinggal di alamat sebagaimana alamat dalam gugatan, sehingga secara formil gugatan ini keliru dalam mencantumkan alamat Tergugat I dan Tergugat III. Apabila Penggugat tidak mengetahui lagi alamat/tempat tinggal sekalipun, maka dalam gugatan harus dicantumkan "sekarang alamat tidak diketahui lagi". Dengan tidak dipenuhinya syarat pencantuman alamat pemanggilan sidang ini secara benar, maka gugatan Penggugat jelas tidak memenuhi syarat formil gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR sehingga gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima.

III. Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*)

Hal. 8 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel), karena petitum tidak didukung oleh Fundamental petendi (posita) dan petitum satu dengan lainnya saling kontradiksi.

Bahwa dalam posita (fundamental petendi) sebagaimana terurai dalam gugatan, diakui oleh Penggugat dasar kepemilikan rumah hanya berupa pengikatan jual beli, namun dalam petitum Penggugat menghendaki hukum menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah, sehingga petitum yang tidak didukung oleh posita ini jelas membuat gugatan kabur dan tidak memenuhi syarat formil gugatan, terlebih lagi ternyata dalam petitum Penggugat mengakui adanya sisa kewajiban (cicilan) yang belum lunas, sehingga bagaimana disatu sisi diakui pembayaran belum lunas tapi disisi lain menyatakan sebagai pihak yang berhak

Bahwa yang menjadi dasar hak Penggugat adalah Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga tidak ada tempatnya gugatan ini mengikutsertakan Tergugat II, sebagai pihak dan masalah gugatan ini bukanlah masalah perbuatan melawan hukum tapi masalah wanprestasi antara Penggugat dengan Tergugat I.

Dalam Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa Tergugat IV menolak semua dalil-dalil yang disampaikan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan bulat diakui;
2. Bahwa dalam hal kompetensi absolut kekuasaan mengadili (*attributie van rechtsmacht*) berkenaan dengan objek sengketa dan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat IV (Kantor Pertanahan Kota Depok) adalah hubungan hukum publik berwujud penetapan tertulis (*beshikking*) (Pasal I ayat (3) Undang - Undang No.5 Tahun 1986) yang bersifat konkret, individual dan final (selesai), yaitu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Pencatatan Peralihan Hak (Balik Nama) dan Pencatatan Pembebanan Hak Tanggungan atas sertifikat Hak Guna Bangunan No.4103/Desa Cinere Gambar situasi No.3924/Tahun 1987 an. Akina Johannes Khuana dan terakhir dibebani Hak Tanggungan Peringkat Kedua an. PT. Bank Universal yang letak tanahnya di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten 3ogor (sekarang Kota Depok), Kecamatan Sawangan (sekarang Kecamatan Limo) Kelurahan Cinere, sehingga apabila ada pihak-pihak yang merasa keberatan atas dikeluarkannya Keputusan tersebut diselesaikan melalui Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara, bukan melalui Peradilan Umum, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar

Hal. 9 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak gugatan/menyatakan batal (nietig verklaren) atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaren veis);

3. Gugatan Penggugat telah daluarsa yang dapat Tergugat IV buktikan sesuai Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (2) batas waktu mengajukan keberatan terhadap tanah yang diterbitkan sertifikat adalah 5 (lima) tahun, sedangkan pencatatan peralihan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan No.4103/Cinere yang semula atas nama PT.Urecon Utama, kepada Hiu Kong Kim (sekarang Akina Johannes Khuana) dilaksanakan pada tanggal 27 Mei 1991 berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 8 November 1990 No.1157/666/Sawangan/1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.Linda Tari Bachroem,SH., PPAT wilayah Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, keadaan ini menunjukkan tanah tersebut beralih haknya melebihi waktu 5 (lima) tahun. Berdasarkan hal keadaan tersebut di atas gugatan terhadap sertifikat tanah a quo telah daluarsa, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

Dalam Eksepsi Tergugat V:

Eksepsi Kompetensi Relatif

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena para pihak maupun tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tidak berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 118 HIR Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Satu-satunya pihak dalam gugatan Penggugat yang beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah Tergugat I, yaitu Direktur Utama PT. Multrade Multi Makmur dan ternyata berdasarkan relas panggilan sidang yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Tergugat I PT.Multrade Multi Makmur sudah tidak berada di alamat Jalan Biak No.33 B,C,D Jakarta Pusat (panggilan sidang telah dilaksanakan berulang-ulang kali dan bahkan terhadap perkara yang sama dan telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu perkara No.161/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Pst).

Eksepsi Gugatan Kadaluwarsa:

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada Pasal 32 ayat 92) menyatakan "Dalam suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya,

Hal. 10 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam jangka waktu lima (5) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

Pencatatan peralihan hak atas sertifikat Hak Guna Bangunan No.4103/Cinere yang semula atas nama PT.Urecon Utama kepada Hiu Kong Km (sekarang Akina Johannes Khuana) telah dilaksanakan pada tanggal 27 Mei 1991 berdasarkan akta jual beli 1 November 1990 No.1157/666/Sawangan/1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.Linda Tari Bachroem,SH., PPAT untuk wilayah Kecamatan Sawangan, Kabupaten Bogor, hal ini jelas menunjukkan kepemilikan hak atas tanah tersebut telah melebihi waktu lima (5) tahun.

Gugatan Penggugat Kabur (*Ekceptie Obscurum Libellum*)

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Direktur Utama PT. Bank Universal Cabang Jalan Melawai (dahulu) sekarang telah Merger menjadi Bank Permata Tbk.

Seharusnya yang digugat oleh Penggugat dalam gugatannya adalah Kantor Pusat PT.Bank Permata,Tbk, beralamat di Gedung Bank Permata Jalan Jend. Sudirman Kav.27 Jakarta Selatan.

Dalam hal ini Tergugat V sesuai dengan gugatan Penggugat hanya merupakan salah satu kantor cabang, yang secara hukum tidak dapat bertindak sendiri di muka Pengadilan, karena sesuai dengan Undang-Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Undang - Undang PT.Pengurus (Direksi) yang berwenang untuk mewakili surat Badan Hukum (Perseroan) dari dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Badan Hukum tersebut (Perseroan), *incasu* PT.Bank Permata Tbk, hanya ada pada kantor Pusat bank Permata,Tbk yang beralamat di Gedung PT.Bank Permata,Tbk, Jalan Jend. Sudirman Kav.27 Jakarta Selatan bukan pada kantor cabang PT.Bank Permata,Tbk.

Dengan demikian, digugatnya Kantor Cabang PT.Bank Universal Cabang Melawai, padahal kantor cabang tidak mempunyai kewenangan untuk mewakili Badan Hukum (Perseroan menjadikan gugatan Penggugat kabur.

Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas, sudah cukup beralasan dan mempunyai dasar hukum yang jelas bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on van kelijk verkeerd*).

Dalam Eksepsi Tergugat VI:

Hal. 11 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi Objek Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

1. Dari segi obyek gugatan
 - a. Bahwa dalam surat gugatan, Penggugat mendalilkan secara hukum bahwa Penggugat merupakan pemilik sah rumah dan tanah Hak Guna Bangunan No.4103/Cinere seluas kurang lebih 260 M² dengan luas bangunan 54 M² yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav.No.E-130, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok. Dengan kata lain, obyek yang disengketakan adalah milik Penggugat.
 - b. Bahwa sesuai dengan Risalah Lelang No.274/1999-2000 tanggal 1 Agustus 1999, obyek tanah yang menjadi obyek lelang adalah tanah dan bangunan dengan sertifikat yang tercatat atas nama Akina Johannes Khuana dengan No.4103/Cinere seluas kurang lebih 260 M² dengan luas bangunan 54 M² yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok.
2. Dari Segi Subyek gugatan.
 - a. Bahwa sebagaimana yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat, yang dijadikan sebagai Tergugat VI dalam perkara a quo adalah Pemerintah RI Cq.Menteri Keuangan R.I Cq. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Pusat Jakarta Cq. Kantor Wilayah IV Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Bandung Cq. Kantor Lelang Negara Bogor.
 - b. Bahwa penyebutan tata urutan dan hirarki Tergugat VI tidak tepat dan keliru, karena berdasarkan struktur organisasi yang diatur dalam Keputusan Presiden No. 84 Tahun 2001 tanggal 2 Juli 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Departemen Keuangan adalah Pemerintah, Republik Indonesia Cq. Menteri Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Cq. Kepala Kantor Wilayah IV Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Bogor. Dengan demikian gugatan Penggugat menunjukkan ketidak seriusan Penggugat dalam mengajukan gugatan dengan subyeknya adalah instansi pemerintah yang penyebutannya harus benar dan lengkap.
 - c. Bahwa oleh karena penyebutan Tergugat VI yang keliru dan obyek gugatan yang tidak jelas diajukan Penggugat dalam gugatan a quo, maka gugatan menjadi tidak berdasarkan hukum yaitu peristiwa-peristiwa

Hal. 12 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai dasar tuntutan tidak membenarkan tuntutan yang mengakibatkan gugatan tidak jelas/kabur.

- d. Bahwa atas dasar huruf 2A dan 2B di atas, gugatan dapat dinyatakan tidak dapat diterima atas dasar adanya gugatan yang tidak sempurna atau setidaknya tidaknya apa yang dituntut tidak jelas (*Obscuur Libel*).
3. Eksepsi Gugatan Tidak Beralasan
 - a. Bahwa dalam posita gugatan angka butir 3-5, Penggugat mendalilkan telah membayar harga rumah dengan mencicil, akan tetapi tidak didukung dengan suatu peristiwa yang membenarkan tuntutan Penggugat dalam gugatannya sehingga gugatan dapat ditolak.
 - b. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat VI mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ont vankelijk*)
4. Bahwa Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat VI dalam melakukan pelelangan, oleh sebab itu Tergugat VI menolak dengan tegas dalil tersebut, karena tindakan Tergugat VI melakukan pelelangan adalah selaku instansi pemerintah yang didasarkan pada penetapan Pejabat Tata Usaha Negara (Badan Hukum Publik) dan bukan sebagai pribadi (Badan hukum privat). Sehingga tidaklah tepat apabila Tergugat VI disebut telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige*).

Oleh karenanya, Tergugat VI mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ont vankelijk*).

Posita Rekonvensi Penggugat II:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam konvensi mohon dianggap sebagai bagian dan satu kesatuan dalam Rekonvensi.
2. Bahwa Tergugat dalam Rekonvensi secara hukum belumlah mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. No.E-130, karena dasar kepemilikan Tergugat dalam Rekonvensi hanyalah Pengikatan Jual Beli No.59/PJB-PLC/IX/86 yang tunduk pada hukum perikatan, sehingga apabila hendak mengajukan gugatan bukanlah gugatan perbuatan melawan hukum, tapi gugatan wan prestasi yang ditujukan kepada PT.Multitrade Multi Makmur.
3. Bahwa dengan tidak dibayarkannya cicilan sejak bulan Oktober 1989 hingga saat ini, sesuai ketentuan Pasal 4 dan Pasal 8 Pengikatan Jual Beli diatas, Pengikatan Jual Beli tersebut menjadi batal, sehingga adalah hak PT.

Hal. 13 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Multrade Multi Makmur untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat II Rekonvensi.

Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 133J8 (1) KUHPerdara yang menganut system terbuka atau kebebasan berkontrak, dimana dapat dilihat dari kalimat dalam pasal 1338 (1) KUHPerdara yaitu "semua" perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya atau dengan perkataan lain kita boleh membuat perjanjian apa saja dan itu mengikat sebagai undang-undang sepanjang perjanjian memperhatikan ketertiban dan kesusilaan umum.

Hal ini juga sesuai dengan pendapat Prof. Subekti,SH dalam bukunya Hukum Perjanjian, Penerbit Intermasa halaman 13 yang mengatakan :

"Hukum benda mempunyai suatu system tertutup, sedangkan hukum perjanjian menganut system terbuka, artinya macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda tersebut bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Mereka boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian".

Sehingga dengan terpenuhinya syarat batal sebagaimana telah diperjanjikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi dengan PT.Multrade Multi Makmur, yaitu tidak dibayarnya cicilan pembelian tanah dan rumah selama \pm 14 bulan berturut-turut (dari Oktober 1989 sampai dengan Nopember 1990), maka syarat batal sebagaimana diperjanjikan sudah terpenuhi, sehingga PT.Multrade Multi Makmur dapat saja menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat II dalam Rekonvensi, karena disamping telah dipenuhi syarat batal sebagaimana diperjanjikan, sesuai ketentuan hukum, PT.Multrade Multi Makmur memang belum pernah menandatangani akte jual beli dengan Tergugat dalam Rekonvensi.

4. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tanah yang menganut ketentuan hukum adat, jual beli tanah dan bangunan harus bersifat terang dan tunai sebagaimana tercermin dalam pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yang menyebutkan peralihan hak atas tanah (jual beli) harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Hal. 14 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini Tergugat dalam Rekonvensi dengan PT.Multrade Multi Makmur baru menandatangani perikatan jual beli tanah dan belum ada pembayaran lunas serta belum ada penandatanganan akte jual beli PPAT sehingga secara hukum Tergugat dalam Rekonvensi dengan PT.Multrade Multi Makmur belum terjadi transaksi jual beli tanah, sehingga jual beli tanah yang dilakukan oleh PT.Multrade Multi Makmur dengan Penggugat II dalam Rekonvensi bukanlah perbuatan melawan hukum.

Apabila Tergugat dalam Rekonvensi merasa dirugikan dengan adanya jual beli tanah ini, maka Tergugat dalam Rekonvensi dapat menuntut ganti rugi atas dasar perbuatan wan prestasi kepada PT. Multrade Multi Makmur.

5. Bahwa dengan batalnya perikatan jual beli antara PT.Multrade Multi Makmur dengan Tergugat II dalam Rekonvensi, maka penguasaan fisik tanah dan rumah yang dilakukan sejak Pebruari 1987 hingga saat gugatan ini didaftarkan (\pm 18 tahun) jelas merupakan perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi ini hanyalah akal-akalan dari Tergugat Rekonvensi untuk tetap dapat mendiami tanah dan rumah milik Penggugat dalam Rekonvensi dengan memanfaatkan celah proses hukum yang memakan waktu lama, dimana dengan hanya membayar sebagian dari proses pengikatan jual beli yaitu Rp31.255.360,00 (tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh lima ribu, tiga ratus enam puluh rupiah), Tergugat Dalam Rekonvensi telah mampu menempati dan tinggal di rumah milik Penggugat dalam Rekonvensi dengan luas tanah 258,75 M² dan luas bangunan 54 M² selama hampir 18 tahun (sejak Februari 1987), yang apabila dihitung dengan sewa rumah setahunnya \pm Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka Tergugat dalam Rekonvensi amat diuntungkan dan sudah pasti menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik secara materiil yaitu uang sewa selama 18 tahun sebesar: Rp50.000.000,00 x 18 tahun = Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah); secara moril berupa terganggunya pikiran sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
7. Bahwa gugatan ini didasarkan oleh

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

Penggugat II Rekonvensi:

1. Menerima gugatan Penggugat II dalam rekonvensi seluruhnya;

Hal. 15 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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. Menyatakan Tergugat dalam rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa penguasaan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. E-130 secara tanpa hak;
3. Menyatakan perikatan jual beli No.59/PJB-PLCI/XII/86 tanggal 26 Mei 1986 antara Tergugat dalam rekonsensi dengan Multarde Multi Makmur batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak bulan Oktober 1989;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. E-130 dan menyerahkannya kepada Penggugat II dalam Rekonsensi dalam keadaan kosong selambat-lambatnya 30 hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat II dalam Rekonsensi sebesar;
Materil Rp 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah)
Moril Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat II dalam Rekonsensi.
7. Menyatakan gugatan dalam Rekonsensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi.

Posita Rekonsensi Penggugat VII:

1. Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Tergugat VII Konvensi/ Penggugat VII Rekonsensi mohon dianggap juga termasuk dan merupakan bagian Dalam Rekonsensi.
2. Bahwa Penggugat VII Rekonsensi/Tergugat VII Konvensi adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4103/Cinere, seluas 260 M², tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, Gambar Situasi No.3925/1987, tertanggal 18 Mei 1987, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor? Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan sawangan). Desa Cinere. dan dikenal oleh umum terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah Blok E. No. 130 Desa Cinere, Limo, Kabupaten Bogor, yang kepemilikannya berdasarkan sebagai peserta pembeli dan penawar tertinggi penjualan lelang eksekusi dimuka umum atas tanah dan bangunan tersebut diatas yang dilaksanakan oleh Tergugat VI Konvensi, sebagaimana dikuatkan secara hukum yaitu dengan

Hal. 16 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkannya Petikan Risalah Lelang No.275/1999-2000, tertanggal 01 Juli 1999.

3. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi pada butir 13 tersebut diatas, terbukti Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga dengan demikian menurut hukum patut untuk dilindungi tentang kepemilikannya.
4. Bahwa ternyata Pengugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi sejak diterbitkannya petikan Risalah Lelang No.274/1999-2000, tertanggal 01 Juli 1999 sampai timbulnya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi tidak dapat menempati dan memiliki atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4103/Cinere, karena tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara melawan hukum, sehingga menurut hukum kepemilikan Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi telah dirugikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.
5. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi pada butir 15 diatas, kerugian yang diderita oleh Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi adalah berupa Kerugian materiel maupun immaterial yaitu dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiel.

Akibat tidak dimanfaatkannya tanah dan bangunan tersebut terhitung sejak bulan Juli 1999 sampai dengan bulan Maret 2005 yaitu selama kurang lebih 57 bulan, maka dari segi pemanfaatan untuk usaha setidaknya akan menghasilkan suatu keuntungan perbulannya adalah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), maka kerugian selama 57 bulan \times Rp3.000.000,00/bulan = Rp171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta rupiah), ditambah biaya pengacara sehubungan dengan perkara ini adalah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka kerugian yang diderita oleh Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi adalah sebesar $\text{Rp171.000.000,00} + \text{Rp50.000.000,00} = \text{Rp221.000.000,00}$ (dua ratus dua puluh satu juta rupiah).

b. Kerugian Immaterial

Sebagai pembeli sejak bulan Juli 1999 sampai dengan sekarang ini tidak dapat menempati dan/atau menguasai tanah dan bangunan tersebut, maka secara psikis dapat menimbulkan suatu beban yang berat yang secara materiel tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk sebagai

Hal. 17 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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)



suatu kepastian hukum atas kerugian immaterial tersebut bila dinilai dalam bentuk nominal besarnya yaitu tidak kurang dari Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah).

6. Bahwa untuk menjamin kepastian dalam pelaksanaan putusan atas guatan Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi agar tidak sia-sia, maka kiranya Majelis Hakim yang terhormat dapat menetapkan Pelaksanaan Sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak.
7. Bahwa mengingat dasar Kepemilikan Penggugat VII Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4103/Cinere mempunyai dasar hukum yang kuat dan didukung dengan pembuktian sempurna yang tidak dapat lagi dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat VII Rekonvensi/Penggugat VII Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk dapat memberikan putusan Provisi yang memberikan hak penuh kepada Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan sepenuhnya tanah dan bangunan dimaksud.
8. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 180 HIR sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali.
9. Bahwa untuk adanya kepastian hukum dalam perkara ini dan agar tidak merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi, maka perlu kiranya Majelis Hakim *a quo* menetapkan adanya uang paksa "*Dwangsom*" yang harus dibayar oleh Tergugat VII Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan Amar Putusan perkara ini yang besarnya Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari.

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

Penggugat VII Rekonvensi:

Hal. 18 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM PROVISI

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi sebagai Penggugat yang beritikad baik.
3. Menyatakan sah menurut hukum pelaksanaan Penjualan dimuka umum Lelang Eksekusi yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara Bogor pada tanggal 1 Juli 1999, dan menyatakan sah Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi sebagai pembeli atas Sertifikat hak Guna Bangunan (HGB) No.4103/Cinere seluas 260 M², tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, Gambar situasi No.3925/1987, tertanggal 18 Mei 1987, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan), Desa Cinere, dan dikenal oleh umum terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah Jalan Kelapa Gading Blok E. No.130 Cinere Limo, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dan Petikan Risalah Lelang No.274/1999-2000 tertanggal 1 Juli 1999 yang diterbitkan oleh kantor Lelang Negara Bogor.
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menguasai dan menempati diatas tanah dan bangunan milik Penggugat VII Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4103/Cinere, seluas 260 M², tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, Gambar situasi No.3925/1987, tertanggal 18 Mei 1987, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan), Desa Cinere, dan dikenal oleh umum terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah Jalan Kelapa Gading Blok E. No.130 Cinere Limo, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.4103/Cinere, seluas 260 M², tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, Gambar situasi No.3925/1987, tertanggal 18 Mei 1987, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan), Desa Cinere, dan dikenal oleh umum terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah Jalan Kelapa Gading Blok E. No.130 Cinere Limo, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, kepada Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi.
6. Menyatakan Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi untuk menguasai dan/atau memiliki atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat

Hal. 19 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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 (HGB) No.4103/Cinere, seluas 260 M², tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, Gambar situasi No.3925/1987, tertanggal 18 Mei 1987, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan), Desa Cinere, dan dikenal oleh umum terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah Jalan Kelapa Gading Blok E. No.130 Cinere Limo, Kabupaten Bogor.

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi atas kerugian Materiil sebesar Rp221.000.000,00 (dua ratus dua puluh satu juta rupiah), dan kerugian Immatériel sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) kepada Penggugat VII Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi.
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa "Dwangsom" sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) perhari atas keterlambatannya dalam melaksanakan amar putusan perkara ini.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorrad*) walaupun ada Banding, Kasasi maupun upaya hukum lain dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan sesuai dengan alur dan patut menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 02/PDT.G/2005/PN.JKT.PST. tanggal 22 Juni 2005 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II,IV,V dan VI tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E/Kav. E-130 Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan

Hal. 20 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu), sekarang setelah pemekaran wilayah menjadi Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor (dahulu), sekarang setelah pemekaran wilayah menjadi Kotamadya Depok, Jawa Barat, yang didasarkan pada perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59/PJB-PLC/XII/86 tertanggal 26 Mei 1986 dan Berita Acara Serah Terima No. code 023/LC/ST-VII/87;

4. Menyatakan Akta Jual beli No. 1157/666/Sawangan/1990 tanggal 8 November 1990 yang dibuat oleh Tergugat III adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4103/Cinere menjadi atas nama Tergugat II batal demi hukum;
6. Menyatakan Risalah Lelang No. 274/1999-2000 batal demi hukum ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.094.000,00 (satu juta sembilan puluh empat ribu rupiah).

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan para Penggugat Rekonvensi tersebut;
- Menghukum para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara gugatan Rekonvensi sebesar nihil:

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan *Para Tergugat/para Pembanding* putusan Pengadilan Negeri tersebut telah *dibatalkan* oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 139/PDT/2006/PT.DKI Tanggal 22 Agustus 2006 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II, III dan I V/Tergugat VI, II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Tergugat VII, V Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 Juni 2005 Nomor : 02/PDT.G/2005/PNJKT.PST yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Pembanding II/Tergugat II, Turut Terbanding III/Tergugat IV, Pembanding IV/Tergugat V, Pembanding I/Tergugat VI;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

Hal. 21 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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

I. TERHADAP GUGATAN PEMBANDING II/PENGGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT II KONVENS:

- Mengabulkan gugatan Pembanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 59/PJB/PLC/XII/86 tanggal 26 Mei 1986 antara Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Terbanding I/Tergugat I Konvensi dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak bulan Oktober 1989;
- Menolak gugatan Pembanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk yang selain dan selebihnya;

II. TERHADAP GUGATAN PEMBANDING III/PENGGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT VII KONVENS :

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah menurut hukum penjualan di muka umum/lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara Bogor tanggal 01 Juli 1999 Risalah Lelang Nomor : 274/1999-2000 tanggal 01 Juli 1999 dan Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik/pemilik obyek sengketa seluas 260 M2, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4103/Cinere, Gambar Situasi Nomor: 925/1987 tertanggal 18 Mei 1987, tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan), Desa Cinere, dikenal oleh umum terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E No.130, Cinere Limo, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;
- Menyatakan Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Terbanding/Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4103/Cinere seluas 260 M2, tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, gambar Situasi Nomor: 3925/1987 tanggal 18 Mei 1987, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan), Desa Cinere, dikenal oleh umum terletak di

Hal. 22 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E No.130, Cinere Limo, Kabupaten Bogor, Jawa Barat kepada Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi;

- Menolak gugatan Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi yang selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/*Terbanding* pada tanggal 2 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/*Terbanding* dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2008 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 April 2009 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 48/SRT.PDT.KAS/2009/ PN.JKT.PST Jo. Nomor 02/PDT.G/2005/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut *disertai* dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 April 2009;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/*Terbanding* tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat II,V,I,VII/Pembanding II, IV, I, III pada tanggal 2 Juni 2009;

Kemudian *para* Termohon Kasasi/*para* Tergugat/*Para* Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 Juni 2009;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/*Terbanding* dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.139/PDT/2006/PT.DKI tanggal 22 Agustus 2006 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 02/PDT.G/2005/PN.JKT.PST. tanggal 22 Juni 2005.

Hal. 23 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 02/PDT.G/2005/PN.JKT.PST tanggal 22 Juni 2005 telah benar, sesuai dengan hukum yang berlaku, telah memberikan rasa keadilan terutama bagi kaum yang lemah seperti Pemohon Kasasi.
3. Bahwa adapun Amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 139/PDT/2006/PT.DKI tanggal 22 Agustus 2006, berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Pembanding II / Tergugat II, Turut Terbanding III/ Tergugat IV, Pembanding IV, Tergugat V, Pembanding I/Tergugat VI;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. TERHADAP GUGATAN PEMBANDING II/PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT II KONVENSI.

- Mengabulkan gugatan Pembanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Perjanjian Jual Beli Nomor : 59/PJB/PLC/XII/86 tanggal 26 Mei 1986 antara Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Terbanding I/Tergugat I Konvensi dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak bulan Oktober 1989;
- Menolak gugatan Pembanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk yang selain dan selebihnya;

2. TERHADAP GUGATAN PEMBANDING III/PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT VII KONVENSI:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat b VII Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/ Tergugat VII Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah menurut hukum penjualan di muka umum/lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara Bogor tanggal 01 Juli 1999 Risalah Lelang Nomor : 274/19999-2000 tanggal 01 Juli 1999 dan Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi sebagai Pembeli yang beritikad baik/pemilik atas objek sengketa seluas 260 M²,

Hal. 24 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4103/Cinere, Gambar Situasi Nomor : 3925/1987 tertanggal 18 Mei 1987, tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, terletak di Propinai Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan, Desa Cinere, dikenal oleh umum terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E No. 130, Cinere Limo, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

- Menyatakan Terbanding/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4103/Cinere seluas 260 M², tercatat atas nama Akina Johannes Khuana, Gambar Situasi Nomor : 3925/1987 tanggal 18 Mei 1987, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor, Kecamatan Limo (dahulu Kecamatan Sawangan), Desa Cinere, dikenal oleh umum terletak di Perumahan Lembah Cinere Indah, Jalan Kelapa Gading Blok E No. 130, Cinere Limo, Kabupaten Bogor, Jawa Barat kepada Pembanding UI/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi;
- Menolak Gugatan Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi yang selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

DALAM KONVENSI

4. Bahwa pada halaman 14 alinea ke 3 pertimbangannya berbunyi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa surat bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 59/PJB-PLCI/XII/86 tanggal 26 Mei 1986 (bukti tertanda P-II) yang diajukan Terbanding/Penggugat sebagai dasar gugatannya, belum merupakan alas hak yang sah menurut hukum Terbanding/Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan rumah (objek sengketa) karena untuk sahnya haruslah dilanjutkan dengan suatu jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai yang ditentukan dengan peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Hal. 25 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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 Pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas tersebut telah salah menerapkan hukum dan sangat keliru dan serta tidak mencerminkan rasa keadilan, sebab dasar dan inti dari perjanjian tersebut adalah Jual Beli sebagai mana diatur dalam Pasal 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 59/PJB-PLC/XII/86 yang pada intinya berbunyi " Pihak Pertama selaku Penjual dan Pihak Kedua selaku Pembeli, dimana pihak pertama mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua atas tanah dan bangunan objek perkara ",

Selanjutnya setelah syarat-syarat yang ditentukan dalam Perjanjian tersebut dilaksanakan maka dibuatlah berita acara serah terima kesatu dari Penjual (Turut Termohon Kasasi I/PT. Multrade Multi Makmur) kepada Pembeli (Pemohon Kasasi/Penggugat) dengan Berita Acara Serah Terima Kesatu No. Code : 023/LC/ST-I/11/87, yang kemudian dilanjutkan dengan serah terima kedua tanggal 5 Mei 1987.

Maka dengan adanya penyerahan dari Turut Termohon Kasasi (PT.Multrade Multi Makmur) kepada Pemohon Kasasi, maka secara hukum beralaih pula hak kepemilikannya.

Menurut Prof. Subekti, SH dalam bukunya " Pokok-Pokok Hukum Perdata" Penerbit PT. Intermasa pada halaman 164 tentang Perjanjian Jual Beli, disebutkan:

"Dalam perjanjian yang dinamakan "*koop op afbetaling*" (pembelian dengan cara mengangsur/cicil) hak milik sudah berpindah pada saat penyerahan barang kepada sipembeli, tetapi harganya boleh dicicil".

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelaslah secara hukum bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik sah objek perkara, dan lagi pula Pemohon Kasasi telah membayar lebih dari 75% (tujuh puluh lima persen) bahkan hampir 80 % (delapan puluh persen) dari harga objek perkara tersebut, yaitu dari harga tanah dan bangunan, dengan perincian:

Harga tanah dan bangunan sampai lunas : Rp39.862.500,-

Harga yang telah dibayar : Rp31.350.000,-

Sisa cicilan yang harus dibayar + denda : Rp 8.607.040,-

Oleh karena itu Pemohon Kasasi sangat setuju dan sependapat dengan semua pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.02/Pdt.G/2005 tanggal 22 Juni 2005 yang menyatakan Penggugat (Pemohon Kasasi) adalah Pihak yang paling berhak atas objek perkara.

5. Bahwa pada halaman 14 alinea 4 dan halaman 15 alinea ke 1 pertimbangannya, berbunyi sebagai berikut:

Hal. 26 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil Terbanding/Penggugat menyatakan ia tidak membayar cicilan yang ke 35 (tiga puluh lima) dan seterusnya hingga cicilan yang ke 60 (enam puluh), karena terjadinya perselisihan pada para pengurus Turut Terbanding I/Tergugat I, sehingga tidak tahu harus membayar kepada siapa;

Menimbang, bahwa alasan Terbanding/Penggugat demikian itu adalah tidak atas dasar yang sah menurut hukum, karena dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut (Pasal 3 ayat 2) telah secara tegas ditentukan : pembayaran cicilan dilakukan melalui setoran pada Bank Umum Nasional/ Cabang Kebayoran, Jalan Melawai Raya No. 10 yaitu rekening PT. Multrade Multi Makmur A/C Nomor : 235546 ;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum, karena mengatakan bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding tidak atas dasar yang sah menurut hukum untuk tidak membayar.

Bahwa memang benar telah terjadi perselisihan di dalam Pengurus PT. Multrade Multi Makmur (Turut Termohon Kasasi I), dimana para penagih yang datang kepada Pemohon Kasasi berganti-ganti yang masing-masing datang mengaku sebagai pihak yang sah, sehingga Pemohon Kasasi menjadi bingung harus membayar ke pada pihak yang mana, hal tersebut dapat dibuktikan dengan pergantian rekening pembayaran dari yang semula berdasarkan PPJB No. 59/PJB-PLC/XII/86 tanggal 26 Mei 1986 ditentukan melalui Bank Umum Nasional cabang Kebayoran, Jalan Melawai Raya No.10 yaitu Rekening PT. Multrade Multi Makmur A/C Nomo : 235546 tetapi kemudian tanpa alasan yang jelas disuruh bayar melalui Bank Duta rekening nomor: A/C 1141220009 milik Termohon Kasasi I (Akina Johannes Khuana).

6. Bahwa pada halaman 15 alinea ke 2 pertimbangannya, berbunyi:

Menimbang, bahwa karena Terbanding/Penggugat ternyata tidak melaksanakan kewajibannya membayar cicilan sisa harga tanah dan bangunan (objek sengketa) sebagai yang telah diperjanjikan, maka berdasarkan ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu pula (Pasal 4 ayat 2), Jika terbanding/Penggugat tidak dapat memenuhi kewajibannya maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menjadi batal;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Hal. 27 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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 sebagaimana alasan Pemohon Kasasi di atas (nomor 5), Pemohon Kasasi tidak membayar cicilan selanjutnya karena terjadinya perselisihan pada pengurus Turut Termohon I.

Bahwa Selanjutnya Termohon Kasasi I dalam gugatan rekonvensinya meminta kepada pengadilan agar membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59/PJB-PLC/IX/86 tanggal 26 Mei 1986, dan *Judex Facti* telah mengabulkannya dalam putusan ini, hal ini jelas *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum karena telah bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, karena Termohon Kasasi I (Akina Johannes Khuana) tidak sebagai Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 59/PJB-PLC/IX/86 tanggal 26 Mei 1986 dan tidak pula perjanjian itu mengikat kepada Termohon Kasasi I (Akina Johannes Khuana), dan para pihak yang terikat serta berhak meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59/PJB-PLC/IX/86 tanggal 26 Mei 1986 dibatalkan hanyalah Pemohon Kasasi (Dr. Abdurachim) dan Turut Termohon Kasasi I (PT. multtrade Multi Makmur), hal ini sesuai dengan Pasal 1338 dan 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1338:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Pasal 1340:

"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak - pihak yang membuatnya".

Dan selanjutnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 59/PJB-PLC/IX/86 tanggal 26 Mei 1986, pada pasal 8 disebutkan hanya Pihak Pertama yang berhak membatalkan perjanjian inidst.

Jadi yang namanya Pihak Pertama dalam Perjanjian ini adalah PT. Multtrade Multi Makmur/Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat I dan bukan pihak lain dan bukan pula Akina Johannes Khuana/Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II.

Selain itu, permintaan Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II sebenarnya telah Ne bis in idem (sudah pernah menggugat Pemohon Kasasi) di Pengadilan Negeri Bogor Register No. 01/PDT.G/1996/P.N.BGR yang objek perkaranya, dalil-dalilnya maupun petitumnya serta pihak-pihaknya adalah sama dengan perkara *a quo* yang mana kemudian Pengadilan Negeri Bogor dalam putusannya menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi I, selanjutnya Termohon Kasasi II melakukan upaya banding dan kemudian ditolak oleh Pengadilan Tinggi Bandung dan

Hal. 28 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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

selanjutnya melakukan upaya Kasasi ke Mahkamah Agung R.I dan kemudian ditolak (Putusan Mahkamah Agung R.I No. 3108/K/PDT/1998 tanggal 16 Nopember 2000), dan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. (Mohon dilihat Bukti P-6, P-7 dan P-8).

Oleh karena itu Gugatan Rekonsvansi dari Termohon Kasasi I/Pembanding II tersebut haruslah ditolak, hal ini sesuai dengan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

"Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula".

7. Bahwa pada halaman 15 pada alinea ke 3 dan 4 pertimbangannya berbunyi: Menimbang karena itu maka perbuatan Turut Terbanding I/Tergugat I menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain termasuk kepada Pembanding II/Tergugat II bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum; Menimbang bahwa karena itu pula maka perbuatan selanjutnya yang dilakukan oleh Turut Terbanding II, III/Tergugat III, IV dan Pembanding I, III dan IV/Tergugat VI, VII dan V bukan pula perbuatan melawan hukum;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas telah salah dan sangat keliru, karena *Judex Facti* hanya berpedoman pada apa yang didalilkan oleh Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II/Akina Johannes Khuana sebagai pembeli, sedangkan Turut Termohon I/Turut Terbanding I/Tergugat I/PT. Multirade Multi Makmur sebagai Penjual tidak pernah menggunakan haknya untuk membela diri bahkan keberadaannya pun saat ini tidak diketahui, ini jelas mengindikasikan bahwa telah terjadi jual beli yang akal-akalan hal ini dapat dilihat dalam akte jual beli No. 1157/666/Sawangan/1990 tanggal 8 November 1990 yang mana Penjual adalah atas nama Akina Johannes Khuana dan Pembeli juga adalah Akina Johannes Khuana (Bukti TII-4), bagaimana ini mungkin terjadi dalam jual-beli dimana penjual dan pembeli adalah dirinya sendiri ?

Selanjutnya berdasarkan Surat dari Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I tertanggal 28 Oktober 1991 (Bukti P-4) yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi juga ditandatangani oleh Termohon Kasasi II/Akina Johannes Khuana,

Hal. 29 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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

Maka berdasarkan bukti-bukti dan hal-hal yang dikemukakan oleh Pemohon di atas membuktikan jual beli objek perkara *a quo* antara Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat I adalah bertentangan dengan hukum dan kepatutan.

Oleh karena itu kami sangat sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* yang menyatakan bahwa jual beli antara Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat I dengan Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum, maka segala perbuatan yang timbul setelah jual beli tersebut sepanjang mengenai objek perkara adalah tidak sah dan cacat hukum serta segala tindakan para Tergugat (Para Turut Termohon maupun Para Termohon) adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa pada halaman 15 alinea ke 5 dan halaman 16 alinea ke 1 pertimbangannya berbunyi:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan untuk lebih lanjut surat-surat bukti lain yang telah diajukan pihak-pihak dalam perkara ini, maka gugatan Terbanding/Penggugat karena tidak berdasar atas hukum, haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 Juni 2005 Nomor : 02/PDT.G/2005/PN.JKT.PST dalam Konvensi tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dst.....;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas jelas salah menerapkan hukum dan sangat keliru serta mengabaikan alat-alat bukti serta fakta-fakta yang telah terungkap dalam persidangan, sebab gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah sangat jelas dan berdasar dimana Pemohon Kasasi dirugikan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Termohon Kasasi I sebagaimana yang telah dijelaskan dalam gugatan perkara *a quo*, dan Pemohon Kasasi sangat sependapat dan mengambil alih seluruh pertimbangan maupun amar putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara *a quo*. Oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 Juni 2005 Nomor : 02/PDT.G/2005/PN.JKT.PST haruslah dipertahankan/dikuatkan.

DALAM REKONVENSI

Hal. 30 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009



9. Bahwa pada halaman 17 pada alinea ke 4 dan 5 dalam Rekonvensi pertimbangannya berbunyi:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dalam Konvensi, karena Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagai yang ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 59/PJB/PLCI/XII/86 tanggal 26 Mei 1986, maka perjanjian tersebut menjadi batal;

Menimbang, bahwa karena itu tuntutan Pembanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum sejak bulan oktober 1989 dapat dikabulkan;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, sekali lagi Pemohon Kasasi jelaskan, sebagaimana yang telah diuraikan pada nomor 6 bagian Bantahan Konvensi di atas bahwa Termohon Kasasi I/Pembanding II/ Akina Johannes Khuana tidak berhak mengajukan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 59/PJB-PLCI/XII/86 tanggal 26 Mei 1986, karena bukan sebagai pihak dalam perjanjian tersebut, tetapi yang berhak mengajukan pembatalan perjanjian tersebut adalah Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat I/PT. Multrade Multi Makmur akan tetapi yang bersangkutan tidak pernah hadir atau mempergunakan haknya, tentang para pihak yang hanya terikat kepada perjanjian yang dibuat oleh mereka, hal ini diatur dalam pasal 1338 dan 1340 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Bahwa Sekali lagi tuntutan Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II telah *ne bis in idem* karena hal yang sama sudah pernah diajukan pada Pengadilan Negeri Bogor yang kemudian gugatan tersebut ditolak dan Pengadilan Tinggi Bandung juga menolak, yang berakhir pada Putusan kasasi Mahkamah Agung yang tetap menolak seluruh gugata Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat II dan perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti (mohon dilihat Bukti P-6, P-7, P-8).

10. Bahwa pada halaman 19 alinea ke 2 pertimbangannya berbunyi:

Menimbang, bahwa karena Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi membeli objek sengketa melalui penjualan di muka umum/lelang yang telah sesuai dengan prosedur dan sah menurut hukum, maka tuntutan agar Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII



Konvensi dinyatakan sebagai Penggugat/Pembeli yang beritikad baik patut dikabulkan;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum serta sangat keliru dengan mengabulkan tuntutan Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII adalah sebagai pembeli yang beritikad baik.

Bahwa Pemohon Kasasi sangat sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan : "Sekiranya benar Termohon Kasasi IV/Pembanding UI/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik, sudah seharusnya ia sebelum mengikuti proses lelang, melakukan penelitian dan pengecekan dulu terhadap objek lelang, apakah ada penghuninya atau yang menguasai dan apakah dasar orang yang menghuni atau menguasai itu, atau apakah objek lelang tersebut bermasalah, sebab kalau itu dilakukan pasti ia tidak akan mau ikut proses lelang, oleh karena itu jelas telah terbukti Termohon Kasasi IV/Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII bukanlah pembeli yang beritikad baik, sehingga tidak layak dan tidak patut mendapat perlindungan hukum".

11. Bahwa pada halaman 19 alinea ke 3 pertimbangannya berbunyi:

Menimbang, bahwa karena Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah tidak melaksanakan kewajibannya sebagai yang diisyaratkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 59/PJB-PLC/XII/86 tanggal 26 Mei 1986 dan perjanjian tersebut telah dinyatakan dibatalkan, kemudian berdasarkan Risalah Lelang Nomor : 274/1999-2000 tanggal 1 Juli 1999, objek sengketa telah dibeli secara sah menurut hukum oleh Pembanding II/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi, maka penguasaan obyek sengketa tersebut oleh Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa *Judex Facti* telah keliru membuat pertimbangan dan salah menerapkan hukum, sebab penguasaan objek perkara oleh Pemohon Kasasi adalah sah secara hukum, yang mana penguasaan tersebut didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 59/PJB-PLC/XII/86 tanggal 26 Mei 1986 yang dibuat dihadapan Notaris Rachmat Santoso,SH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris di Jakarta, yang kemudian oleh Turut Termohon I/Tergugat I dilakukan serah terima kesatu kepada Pemohon Kasasi tanggal 5 Februari 1987 dengan surat serah terima Nomor Code 023/LC/ST-III/87 dan selanjutnya dilakukan serah terima kedua pada tanggal 5 Mei 1987 (mohon lihat bukti P-2), oleh karena itu sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* sudah seharusnya dan selayaknya serta sepatutnyalah Termohon Kasasi sebagai penguasa dan pemilik objek perkara mendapat perlindungan hukum.

Bahwa selanjutnya oleh karena Penjualan Objek Perkara dari Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum, maka seluruh perbuatan yang berdasar dan berpangkal pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 59/PJB-PLC/XII/86 tanggal 26 Mei 1986 adalah tidak sah dan cacat hukum, termasuk Risalah Lelang Nomor : 274/1999-2000 tanggal 1 Juli 1999 yang dibuat oleh Termohon Kasasi III/Pembanding III/Tergugat VI adalah batal demi hukum.

12. Bahwa pada halaman 19 alinea ke 4 pertimbangannya berbunyi:

Menimbang, bahwa karena itu, maka tuntutan pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi agar Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan menyerahkan obyek sengketa kepada Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi dapat dikabulkan;

Bantahan Pemohon Kasasi:

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan sangat keliru, tidak ada perbuatan Pemohon Kasasi yang telah merugikan Pembanding III/Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII Konvensi, yang ada justru sebaliknya Pemohon Kasasilah yang telah dirugikan oleh Para Tergugat awal dalam Perkara *a quo*, sebagaimana yang telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Asal dalam gugatan perkara *a quo*, hal mana telah dapat dibuktikan dengan Putusan pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi, yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi adalah sebagai pemilik sah secara hukum atas Obyek Perkara.

Oleh karena itu pertimbangan di atas dan diktum nomor 3 pada halaman 22 pada bagian Pokok Perkara haruslah ditolak.

Hal. 33 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 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)



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

mengenai alasan ke 1 sampai dengan 12:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, Penggugat Konvensi telah wanprestasi karena tidak melakukan setoran angsuran rumah sejak cicilan ke 35 dan seterusnya. Dengan belum lunasnya angsuran Penggugat Konvensi belum sebagai Pemilik, Pembeli objek sengketa melalui lelang harus dianggap sebagai pembeli beritikad baik sehingga layak memperoleh perlindungan hukum.;

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DR. Abdurachim** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **28 Mei 2013** oleh **Dr.H. Andi Syamsu Alam,SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Mahdi Soroinda Nasution,SH.,M.Hum.**, Dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi,SH.,LLM.** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua



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

Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan **Eko Budi Supriyanto, SH.,MH.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./ H. Mahdi Soroina Nasution,SH.,M.Hum.,

Ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi,SH.,LLM.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr.H. Andi Syamsu Alam,SH.,MH.,

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

Ttd./ Eko Budi Supriyanto, SH.,MH.

1. Materai : Rp. 6.000,-

2. Redaksi : Rp. 5.000,-

3. Administrasi Kasasi : Rp. 489.000,-

Jumlah : Rp. 500.000,-

=====

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

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

Hal. 35 dari 35 Hal. Put. Nomor 2976 K/Pdt/2009