



P U T U S A N

NOMOR: 355 K/AG/2009

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. MERY TANDIARY, bertempat tinggal di Cempaka Putih Tengah 11/6. B RT.010. RW.005, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kodya Jakarta Pusat,, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MUSTAPA KAMAL.S.H.** dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jl. KH. Zainul Arifin 2, Komplek Ketapang Indah Blok B2/12 A, Jakarta Barat, Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

melawan :

1. **Ny. SALMAH binti NAIH**, bertempat tinggal di Jalan Rawasari Timur 11/19, RT. 005, RW. 02, Cempaka Putih Timur, Kodya Jakarta Pusat;
2. **DAMIRI**, bertempat tinggal di Komplek Gudang Peluru Blok N. 332 Rt. 007 Rw. 003, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Kodya Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SOFRIANA RANJANTI, S.H.** dan **FAIZAL DJAMAL, S.H.**, para Advokat, berkantor di Perumahan Pulo Gebang Permai Blok D-7 No. 24, Jakarta Timur, para Termohon Kasasi dahulu para Terbantah/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembantah telah membantah sita jaminan terhadap para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Terbantah di depan persidangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa bantahan ini diajukan oleh Pembantah terhadap Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 18 Januari 2007, Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP berikut tindak lanjutnya, yang salah satu amarnya menetapkan penyitaan terhadap milik Pembantah yaitu :

Sebidang tanah seluas 753 m², dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00244/Utan Kayu Utara dengan surat ukur tertanggal 28 Pebruari

Hal. 1 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006, Nomor: 8/2006, Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, tertanggal 9 Maret 2006, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Matraman, Kelurahan Utan Kayu Utara, setempat dikenal dengan Jalan Raya Pramuka Nomor: 148-B dan 148-C RT.010 RW.05 (untuk selanjutnya disebut sebidang tanah);

Bahwa Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 18 Januari 2007, Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP adalah merupakan lanjutan dan berkaitan dengan perkara yang terdaftar pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 13 Desember 2006, Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP;

Bahwa Pembantah bukan merupakan dan tidak menjadi pihak dalam perkara tertanggal 13 Desember 2006, Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP, dan oleh karenanya itu Pembantah sebagai pemilik sebidang tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR juncto Pasal 823 d Rv, maka Pembantah mempunyai hak untuk mengajukan bantahan terhadap peletakan sita jaminan terhadap bidang tanah oleh Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 18 Januari 2007 Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP;

Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2006, Pembantah telah membeli dari Terbantah II, atas bidang tanah;

Bahwa sebelum ditanda tangannya akta jual beli atas bidang tanah, telah dilakukan pemeriksaan (pengecekan) terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0024/Utan Kayu Utara di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur pada tanggal 6 September 2006 dan sebagai bukti atas pemeriksaan (pengecekan) adalah sebagaimana tercatat pada sertifikat atas bidang tanah, serta tidak adanya catatan-catatan tentang adanya pemblokiran, sengketa, perkara terhadap bidang tanah;

Bahwa pelaksanaan dan penandatanganan akta jual beli atas bidang tanah dilakukan oleh Pembantah dan Terbantah II di hadapan George Handojo Hermawi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur, tertanggal 10 Oktober 2006, Nomor 53/2006 (untuk selanjutnya di sebut Akta Jual Beli), serta dalam penandatanganan Akta Jual Beli tersebut turut dihadiri oleh Nyonya Kuswidarti, isteri dari Terbantah II sebagai tanda persetujuannya dalam penjualan bidang tanah kepada Pembantah;

Bahwa Terbantah II dan Nyonya Kuswidarti telah melangsungkan perkawinan pada tanggal 10 Desember 1976, sebagaimana ternyata dalam Kutipan Akta Nikah tertanggal 10 Desember 1976, Nomor: 607/43/XII/1976

Hal. 2 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimuat dalam Duplikat Kutipan Akta Nikah tertanggal 31 Agustus 2006, Nomor: Kk.13.7.04/PW.01/56/2006, yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang;

Bahwa Terbantah II membeli bidang tanah tersebut pada tanggal 18 Nopember 1981, yaitu pada masa perkawinan Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti, sehingga bidang tanah tersebut adalah merupakan harta bersama dalam perkawinan antara Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti, demikian sesuai dengan Ketentuan Pasal 94 Kompilasi Hukum Islam Tahun 1991, yang mengatur bahwa :

- Harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai lebih dari seorang , masing-masing terpisah dan berdiri sendiri;
- Pemilikan harta bersama dari perkawinan seorang suami yang mempunyai isteri lebih dari seorang sebagaimana tersebut pada ayat 1, dihitung pada saat berlangsungnya akad perkawinan yang kedua, ketiga atau yang keempat;

Bahwa jelas jual beli atas bidang tanah yang telah dilakukan pada tanggal 10 Oktober 2006, antara Pembantah dengan Terbantah II, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria juncto Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, adalah terang dan tunai, dan karenanya secara hukum kepemilikan hak atas bidang tanah pada tanggal 10 Oktober 2006 telah beralih dari Terbantah II kepada Pembantah, sebagai pembeli yang beritikad baik;

Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, maka Pembantah harus mendapat perlindungan hukum, demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

1. Tanggal 29 Maret 1982 Nomor: 1230K/Sip/1980, sebagaimana dimuat dalam buku Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2001, yang dihimpun oleh Mahkamah Agung RI-2002, halaman 87;
2. Tanggal 11 April 1956 Nomor: 112K/Sip/1955, tanggal 10 Januari 1957 Nomor: 210K/Sip/1957, tanggal 28 Desember 1958, Nomor: 251K/Sip/1958, sebagaimana dimuat dalam buku Himpunan Kaidah Hukum Agraria Seri Hukum Agraria VI, oleh Abdurrahman, SH, Penerbit Alumni Bandung-1980;

Bahwa Pembantah telah mendapat surat tertanggal 1 Pebruari 2007 dari Pengadilan Agama Jakarta Timur tentang pemberitahuan pelaksanaan sita jaminan (CB) terhadap sebidang tanah dengan Sertifikat Nomor: B 244

Hal. 3 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas \pm 750 m² terletak di Jalan Pramuka Raya Nomor: 148 B-C Rt.0011/015, Kelurahan Utan Kayu Utara Jakarta Timur, pada tanggal 13 Pebruari 2007, dimana Pengadilan Agama Jakarta Timur melaksanakan hal tersebut berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 18 Januari 2007 Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP;

Bahwa pelaksanaan sita jaminan tersebut berdasarkan gugatan yang diajukan Terbantah I;

Bahwa gugatan dari Terbantah I tersebut terdaftar pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada tanggal 13 Desember 2006 yang dilanjutkan pula dengan surat permohonan sita jaminan tertanggal 4 Januari 2007, Nomor: 21/Sip/SJ-V/2007, dan telah dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 18 Januari 2007, Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP;

Bahwa bidang tanah yang ditetapkan untuk di sita jaminan tersebut antara lain adalah bidang tanah yang telah dibeli oleh Pembantah dari Terbantah II pada tanggal 10 Oktober 2006, yang karenanya kepemilikan bidang tanah telah beralih dari Terbantah II kepada Pembantah pada tanggal 10 Oktober 2006, jauh-jauh hari sebelum Terbantah I mendaftarkan gugatannya pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat, yaitu pada tanggal 13 Desember 2006;

Bahwa dengan demikian bidang tanah secara hukum tidak dapat dijadikan sebagai objek sengketa oleh Terbantah I dalam perkara Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP, terlebih lagi dimohonkan oleh Terbantah I untuk di sita jaminan, dan selanjutnya menjadi tidak tepat dan salah alamat apabila Majelis Hakim dalam perkara Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat meletakkan sita jaminan terhadap bidang tanah;

Bahwa uraian butir 14 dan 15 tersebut di atas, didukung dan dikuatkan dengan pendapat dari Dr. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., dalam bukunya yang berjudul Penerapan Hukum acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama, edisi revisi cetakan ketiga Mei 2005 Penerbit Prenada Media Jakarta, pada halaman 109, yaitu : "Dilarang meletakkan sita jaminan terhadap barang milik pihak ketiga..... Larangan meletakkan sita jaminan terhadap milik pihak ketiga ini tidak terbatas atas barang milik yang nyata-nyata atas nama pihak ketiga, akan tetapi meliputi barang hak milik pihak ketiga yang masih tercantum atas nama Penggugat. Misalnya, tanah sudah dijual Tergugat kepada pihak ketiga akan tetapi pihak ketiga itu belum sempat

Hal. 4 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/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

mengurus sertifikat tanah itu pada instansi berwenang sehingga tanah itu masih atas nama Tergugat;

Bahwa guna menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum bagi Pembantah sebagai pembeli yang beritikad baik, sebagaimana diamanatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut pada butir 10 di atas, maka sita jaminan terhadap bidang tanah tersebut harus diangkat dan dibatalkan;

Berdasarkan atas uraian tersebut, Pembantah mohon agar Pengadilan Agama Jakarta Pusat berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan bentahan yang diajukan oleh Pembantah untuk seluruhnya
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar serta beritikad baik;
3. Menyatakan sita jaminan terhadap bidang tanah seluas 753 m², milik Pembantah, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 24/ Utan Kayu Utara, berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 18 Januari 2007, Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP, yang telah dilakukan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Pengadilan Agama Jakarta Timur pada tanggal 13 Pebruari 2007, harus diangkat dan dinyatakan batal;
4. Memerintahkan kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Pengadilan Agama Jakarta Timur, untuk mengangkat sita jaminan dalam perkara Nomor: 610/Pdt.G/2006/ PA.JP, yang telah diletakkan sita jaminan pada tanggal 13 Pebruari 2007 oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Pengadilan Agama Jakarta Timur terhadap bidang tanah seluas 753 m² milik Pembantah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 244/Utan Kayu Utara;
5. Menyatakan sah jual beli atas bidang tanah seluas 753 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 244/Utan Kayu Utara, yang telah dilakukan antara Terbantah II dengan Pembantah, dengan akta jual beli dibuat di hadapan George Handojo Hermawi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur, tertanggal 10 Oktober 2006 Nomor: 53/2006;
6. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang beritikad baik;
7. Menyatakan Pembantah sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 753 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00244/ Utan Kayu Utara;

Hal. 5 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/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

8. Menyatakan Pembantah tidak berkaitan dengan Terbantah I dan Terbantah II dalam perkara Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP, dengan demikian bidang tanah seluas 753 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 0024/Utan Kayu Utara tidak berkaitan dan berhubungan dengan perkara Nomor: 610/Pdt.G/2006/ PA.JP ;
9. Menyatakan bidang tanah seluas 753 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 244, yang telah dijual oleh Terbantah II dan karenanya kepemilikan telah beralih kepada Pembantah dengan akta jual beli Nomor: 53/2006, bukan merupakan objek sengketa dalam perkara tidak berkaitan dan berhubungan dengan perkara Nomor: 610/Pdt.G/2006/ PA.JP;
10. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
11. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan gugatan tersebut Terbantah I mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa dalam bantahannya, Pembantah bermaksud mengajukan bantahan terhadap Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 18 Januari 2007 Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP tentang sita jaminan yang pelaksanaan sitanya dilakukan Pengadilan Agama Jakarta Timur, dengan dalil bahwa terdapat objek sita yang menurut Pembantah sebagai miliknya, yakni tanah seluas 753 m² terletak di Jalan Pramuka No. 148-B dan 148-C RT. 010/05, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kodya Jakarta Timur;

Bahwa karena Penetapan tentang sita jaminan dilakukan Pengadilan Agama Jakarta Pusat sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh Pengadilan Agama Jakarta Timur, maka kalau ada pihak ketiga yang merasa hak atau miliknya terkena sita dan keberatan dengan sita jaminan dan pelaksanaannya tersebut keberatannya seharusnya diajukan melalui pengadilan yang melakukan penyitaan terhadap barang dimana barang tersebut berada atau dalam hal ini Pengadilan Agama Jakarta Timur;

Bahwa bantahan yang diajukan melalui Pengadilan Agama Jakarta Pusat ini patut kiranya untuk dinyatakan telah diajukan tidak sesuai dengan hukum dan karenanya Pengadilan Agama Jakarta Pusat kiranya berkenan

Hal. 6 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/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

menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini sehingga bantahan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa di samping mengajukan bantahan ke Pengadilan Agama Jakarta Pusat ini, Pembantah juga mengajukan perlawanan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebagaimana terdaftar dalam Register perkara No. 123/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim;

Bahwa Pembantah dalam mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur menggunakan istilah berbeda, yakni sebagai Pelawan, akan tetapi inti pokok yang diajukannya adalah sama yakni tentang keberatan atas sita jaminan terhadap suatu barang yang menurut Pembantah sebagai miliknya;

Bahwa dengan adanya kenyataan Pembantah mengajukan keberatannya kepada 2 pengadilan yang berbeda bahkan dalam kompetensi absolute, maka patut dinyatakan bahwa bantahan Pembantah sebagai tidak jelas dan membingungkan sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa dari hal-hal tersebut di atas maka kiranya patut apabila Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan menerima eksepsi Terbantah I dan menyatakan bahwa bantahan dari Pembantah tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap bantahan tersebut Pengadilan Agama Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan Nomor: 273/Pdt.G/2007/PA.JP, tanggal 27 Februari 2008 M. bertepatan dengan tanggal 20 Shafar 1429 H. yang amar selengkapannya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Terbantah I;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak bantahan Pembantah;
- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 53/2006 tanggal 10 Oktober 2006 tidak berkekuatan hukum;
- Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.106.000,-(Satu juta seratus enam ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dengan putusannya Nomor : 78/Pdt.G/2008/PTA.JK, tanggal 27 Oktober 2008 M. bertepatan dengan tanggal 27 Syawal 1429 H. sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

Hal. 7 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menyatakan permohonan banding Pembanding/Pembantah dapat diterima;
- 2 Membatalkan putusan Pengadilan Agama Jakarta Pusat Nomor: 273/Pdt.G/2007/PA.JP tanggal 27 Februari 2008 M. yang bertepatan dengan tanggal 20 Shafar 1429 H. yang dimohonkan banding dengan mengadili sendiri yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:
 - Tidak menerima bantahan Pembantah seluruhnya;
 - Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara ini sebanyak Rp. 1.106.000,- (satu juta seratus enam ribu rupiah);
3. Menghukum kepada Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah);

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 18 Desember 2008, kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Desember 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Desember 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi Nomor : 273/Pdt.G/2007/PA.JP yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat, permohonan mana kemudian diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama tersebut pada tanggal 12 Januari 2009;

Bahwa setelah itu kepada para Terbantah/para Terbanding yang pada tanggal 19 Januari 2009 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Pembantah/Pembanding diajukan jawaban kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Jakarta Pusat pada tanggal 30 Januari 2009;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembantah telah menerima pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor: 78/Pdt.G/2008/PTA.JK tersebut pada tanggal 18 Desember 2008, dan pada tanggal 30 Desember 2008 Pemohon Kasasi/Pembantah telah menyatakan Pemohon Kasasi/Pembantah ke Mahkamah Agung Republik Indonesia

Hal. 8 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



melalui Panitera Pengadilan Agama Jakarta Pusat sesuai dengan Akta Permohonan Kasasi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat, serta selanjutnya pada tanggal 12 Januari 2009 telah pula diajukan memori kasasi ini, dengan demikian maka pengajuan kasasi ini dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembantah masih dalam tenggang waktu dan telah memenuhi syarat menurut undang-undang dan oleh karenanya sudah sepatutnya permohonan kasasi ini diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Selain itu Pemohon Kasasi/Pembantah mohon agar dalil-dalil yang telah diajukan dalam persidangan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Agama Jakarta sebagaimana termaktub dalam memori banding, serta dalil-dalil dan bukti-bukti yang telah diajukan dalam persidangan Pengadilan Agama Jakarta Pusat sebagaimana termaktub dalam jawaban, replik, pembuktian dan kesimpulan dianggap dimasukan dan menjadi bagian integral yang tidak terpisahkan dalam memori kasasi ini;

2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembantah adalah pembeli yang beritikad baik (te goede trouw), karena tanah seluas 753 m², yang terletak di Jalan Raya Pramuka Nomor: 148B dan 148C Rt. 010/05, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Kotamadya Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00244/Utan Kayu Utara, telah dibeli oleh Pemohon Kasasi/Pembantah dari Termohon Kasasi II/Terbantah II, yang penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan di hadapan Goerge Handojo Hermawi, SH selaku PPAT di Jakarta Timur pada tanggal 10 Oktober 2006, dengan Nomor: 53/2006, dan dalam penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, dihadiri pula oleh Nyonya Kuswidarti sebagai istri dari Termohon Kasasi II/Terbantah II dan turut menandatangani Akta Jual Beli tersebut;
3. Bahwa pada saat penandatanganan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan PPAT, semua syarat menurut hukum yang berlaku untuk melakukan transaksi jual beli tanah telah terpenuhi, yaitu adanya Pembeli (in casu Pemohon Kasasi/Pembantah, adanya Penjual (in casu Termohon Kasasi II/Terbantah II) dan adanya istri dari Penjual (in casu Nyonya Kuswidarti), adanya PPAT (in casu Goerge Handojo Hermawi, SH) dan pembayaran telah dilakukan secara sekaligus lunas;
Bahwa persoalan timbul dikarenakan ternyata Penjual (in casu Termohon Kasasi II/Terbantah II) mempunyai 2 (dua) istri atau lebih dari satu orang wanita, dan hal itu adalah merupakan penyelundupan hukum

Hal. 9 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan itikad buruk (te kwaade trouw) yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II/Terbantah II dalam transaksi jual beli tanah yang dilakukan Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Pemohon Kasasi/Pembantah, yang tentunya Pemohon Kasasi/Pembantah tidak mengetahui hal tersebut sebelum dan pada saat dilangsungkannya transaksi jual beli tanah;

4. Bahwa dalam persidangan Pengadilan Agama, baru diketahui oleh Pemohon Kasasi/Pembantah bahwa ternyata Termohon Kasasi I/Terbantah I dan Nyonya Kuswidarti adalah istri-istri Termohon Kasasi II/Terbantah II, yang diketahui oleh Pemohon Kasasi/Pembantah adalah transaksi jual beli telah dilaksanakan, dan pihak penjual dalam melakukan transaksi jual beli telah mendapat persetujuan dari istri sah Penjual, dengan demikian jual beli tersebut adalah sah secara hukum, apalagi jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP24/1997);

- Pasal 37 PP 24/1997, pada pokoknya mengatur bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang;
- Pasal 39 PP 24/1997, pada pokoknya mengatur bahwa PPAT menolak untuk memuat akta jika, antara lain :
 - Sertifikat tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
 - Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa;

5. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi II/Terbantah II telah menyembunyikan keberadaan istri yang lain (in casu Termohon Kasasi I/Terbantah I) dalam transaksi jual beli tersebut, maka seharusnya resiko tersebut ditanggung oleh Termohon Kasasi II/Terbantah II sendiri, apalagi perbuatan Termohon Kasasi II/Terbantah II menyembunyikan keberadaan istri yang lain (in casu Termohon Kasasi I/Terbantah I) tanpa memberi tahu pada Pemohon Kasasi/Pembantah pada saat transaksi jual beli, maka sudah selayaknya hal-hal yang timbul dari Termohon Kasasi I/Terbantah I menjadi tanggung jawab Termohon Kasasi II/Terbantah II, bukan menjadi tanggung jawab dari Pemohon Kasasi/Pembantah;

6. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembantah adalah pembeli yang beritikad baik (te goede trouw) dan harus mendapat perlindungan hukum, sesuai

Hal. 10 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/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

dengan kaidah hukum “pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum” sebagai mana termaktub dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia :

- a. Tanggal 29 Maret 1982 Nomor: 1230K/Sip/1980, dan tanggal 30 Januari 1996 Nomor: 3201K/Pdt/1991, sebagai mana dimuat dalam buku “Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yuriprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-2001, yang dihimpun oleh Mahkamah Agung RI – 2002, halaman 87 dan halaman 133;
 - b. Tanggal 11 April 1956 Nomor: 112K/Sip/1955, tanggal 10 Januari 1957 Nomor: 210K/Sip/1957, tanggal 28 Desember 1958 Nomor: 151 K/Sip/1958, sebagaimana dimuat dalam buku “Himpunan Kaidah Hukum Agraria–Seri Hukum Agraria VI” oleh Abdurrahman, SH Penerbit Alumni Bandung – 1980;
7. Bahwa *judex facti* Pengadilan Agama telah salah dalam menganalisa bukti-bukti, dengan menyatakan dalam pertimbangannya sebagaimana tercantum dalam halaman 14 Putusan perkara Nomor: 273/Pdt.G/2007/PA.JP, yaitu : “bahwa tidak benar telah dilakukan penyitaan atas barang milik orang lain/ketiga, karena objek tersebut adalah merupakan harta gono-gini Terbantah I dengan Terbantah II, sedangkan Terbantah I belum atau tidak pernah menjual atau menyetujui penjualannya”; Oleh karena Pemohon Kasasi/Pembantah dalam persidangan Pengadilan Agama telah mengajukan bukti yaitu Akta Jual Beli Nomor: 53/2006 tertanggal 10 Oktober 2006, yang menunjukkan dan membuktikan bahwa bidang tanah dalam perkara a quo secara hukum telah beralih kepemilikannya dan sudah menjadi milik pihak ketiga yaitu Pemohon Kasasi/Pembantah, sehingga bukan lagi menjadi bagian dari harta gono-gini antara Termohon Kasasi I/Terbantah I dan Termohon Kasasi II/Terbantah II, dengan demikian *judex facti* Pengadilan Agama telah sangat jelas-jelas melanggar ketentuan Pasal 86 ayat 2 Undang-undang Nomor: 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang berbunyi sebagai berikut : “Jika ada tuntutan dari pihak ketiga, maka Pengadilan (Pengadilan Agama in casu) menunda terlebih dahulu perkara harta bersama tersebut...”; Akan tetapi *judex facti* Pengadilan Agama sama sekali tidak memperhatikan ataupun memperdulikan Pasal 86 ayat 2 tersebut dan bukti yang nyata-nyata ada dan disampaikan di hadapan *judex facti*, sehingga sangat jelas bahwa *judex facti* tidak menegakkan hukum dengan seadil-adilnya, dan selain itu *judex facti* Pengadilan Agama telah

Hal. 11 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



nyata-nyata mengenyampingkan hukum acara perdata dalam menjatuhkan Putusan perkara Nomor: 273/Pdt.G/2007/PA.JP;

8. Bahwa dalam pertimbangan judex facti Pengadilan Agama yang didasarkan pada bukti T.1-4 yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Terbantah I, yang pada pokoknya menyatakan bahwa perkawinan antara Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti adalah tidak sah, karena dilakukan tanpa adanya persetujuan dari Termohon Kasasi I/Terbantah I;

Untuk mendukung fakta adanya perkawinan antara Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti maka Pemohon Kasasi/Pembantah telah mengajukan bukti berupa copy Kutipan Akta Nikah tertanggal 10 Desember 1976 Nomor: 607/43/XII/1976 sebagaimana dimuat dalam duplikat Kutipan Akta Nikah tertanggal 31 Agustus 2006 Nomor: Kk.13.7.04/PW.01/56/2006 yang diterbitkan oleh KUA Kecamatan Kepanjen Kabupaten Malang;

9. Bahwa sejak dilangsungkannya perkawinan antara Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti pada tahun 1976, dan apabila Termohon Kasasi I/Terbantah I merasa keberatan terhadap perkawinan antara Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti, maka seharusnya Termohon Kasasi I/Terbantah I melakukan upaya hukum "pembatalan" terhadap perkawinan antara Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti;

Akan tetapi setelah lewat waktu lebih dari 30 tahun sejak dilangsungkannya perkawinan antara Termohon Kasasi II dengan Nyonya Kuswidarti, ternyata kemudian Termohon Kasasi I baru mengajukan gugatan cerai dan sekaligus mengajukan pembagian harta gono-gini, dan dalam dalil-dalilnya menyatakan bahwa perkawinan Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti tidak sah, adalah merupakan suatu hal yang tidak masuk akal, dan dapat dilihat ambisi Termohon Kasasi I/Terbantah I yang hanya bermaksud untuk menguasai harta-harta yang dimiliki oleh Termohon Kasasi II/Terbantah II;

10. Bahwa selama lebih dari 30 tahun Termohon Kasasi I/Terbantah I telah berdiam diri dan karenanya membiarkan adanya dan berlangsungnya perkawinan antara Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti, adalah merupakan bukti nyata bahwa Termohon Kasasi I/Terbantah I telah menyatakan dan memberikan persetujuan terhadap perkawinan antara Termohon Kasasi I/Terbantah I dengan Nyonya

Hal. 12 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



Kuswidarti, seharusnya secara hati nurani tentunya Termohon Kasasi I mengerti tentang hal tersebut, dan terlebih lagi judex facti Pengadilan Agama harus paham terhadap akal bulus, itikad buruk (te kwaade trouw) dan kelicikan dari Termohon Kasasi I/Terbantah I, namun anehnya judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dalam menjatuhkan putusannya mendukung pula serta meng-“amin”-kan putusan judex facti Pengadilan Agama tersebut;

11. Bahwa pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Agama sebagaimana termaktub dalam Putusan perkara Nomor : 273/Pdt.G/2007/PA.JP pada halaman 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Termohon Kasasi II/Terbantah II telah memalsukan identitas/status pribadinya”, adalah sangat jelas menunjukkan bahwa judex facti Pengadilan Agama telah melampaui kewenangannya sebagai Hakim Peradilan Agama, oleh karena berkaitan “pemalsuan” data pribadi adalah merupakan kewenangan dari peradilan umum yaitu peradilan pidana;

Seharusnya judex facti Pengadilan Agama menunda terlebih dahulu dalam menjatuhkan putusan perkara Nomor: 273/Pdt.G/2007/PA.JP, dan sebagai pejabat peradilan yang berwenang dengan arif dan bijaksana tentunya memerintahkan para pihak untuk menyelesaikan ada atau tidaknya “pemalsuan” data pribadi tersebut atas data-data yang tercantum dalam akta perkawinan antara Termohon Kasasi II/Terbantah II dengan Nyonya Kuswidarti;

Oleh karena tidak adanya kewenangan Peradilan Agama untuk menilai suatu dokumen adalah “palsu atau tidak”, yang kemudian serta merta mengabaikan sebuah bukti hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Negara (Pejabat KUA Kepanjen), maka hal ini sudah membuktikan bahwa batas kewenangan yang dilampaui oleh judex facti Pengadilan Agama adalah sangat-sangat luar biasa;

12. Bahwa berkaitan dengan saksi sdr. Marwin bin Damiri yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/Terbantah I sebagai saksi dalam perkara a quo, yang ternyata dengan sangat jelas bahwa hubungan antara saksi sdr. Marwin dengan Damiri/ Termohon Kasasi II/Terbantah II dan hubungan saksi sdr. Marwin dengan Ny. Salma/ Termohon Kasasi I/Terbantah I, adalah juga anak kandung, maka hal ini juga menunjukkan kesewenang-wenangan judex facti Pengadilan Agama dalam mengadili perkara a quo, sehingga pengajuan sdr. Marwin sebagai saksi dalam perkara a quo telah melanggar ketentuan Pasal 145 HIR yang pada

Hal. 13 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prinsipnya mengatur : “yang tidak dapat didengar sebagai saksi adalah keluarga sedarah dan keluarga semenda menurut keterangan yang lurus dari salah satu pihak”;

Dalam persidangan Pengadilan Agama dengan acara pemeriksaan saksi, Pemohon Kasasi telah menolak dengan tegas keberadaan dan pengajuan sdr. Marwin sebagai saksi dalam persidangan perkara a quo, berikut juga menolak keterangan-keterangan yang diberikan oleh sdr. Marwin bin Damiri dalam persidangan tersebut, serta Pemohon Kasasi telah memohon kepada judex facti Pengadilan Agama untuk mencatat penolakan tersebut;

Namun demikian tetap saja dalam putusan Pengadilan Agama atas perkara Nomor: 273/Pdt.G/2007/PA.JP, sdr. Marwin bin Damiri dicatat sebagai saksi berikut keterangan yang diberikan, sehingga sangat jelas judex facti Pengadilan Agama telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 145 HIR;

13. Bahwa judex facti Pengadilan Agama perkara a quo telah tidak memperhatikan, tidak mempertimbangkan dan nyata-nyata melanggar hukum acara yang berlaku (in casu Pasal 145 HIR), Yuriprudensi dan Undang-Undang Nomor: 7 Tahun 1989 dalam menjatuhkan putusan perkara Nomor: 273/Pdt.G/2007/PA.JP;
14. Bahwa dapat dilihat urutan-urutan kejadian transaksi jual beli tanah antara Pemohon Kasasi/Pembantah dengan Termohon Kasasi II/Terbantah II adalah sebagai berikut :
 - a. Tanggal 6 September 2006, telah dilakukan pemeriksaan dan pengecekan terhadap sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 244/Utan Kayu Utara pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, adapun hasil pemeriksaan dan pengecekan atas data adalah “tidak ada catatan-catatan tentang adanya pemblokiran, sengketa perkara terhadap tanah tersebut”;
 - b. Tanggal 9 Oktober 2006, Pemohon Kasasi/Pembantah melaksanakan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - c. Tanggal 10 Oktober 2006 penandatanganan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi/Pembantah dengan Termohon Kasasi II/Terbantah II serta istri Termohon Kasasi II yaitu Nyonya Kuswidarti, di hadapan PPAT Goerge Handojo Hermawi, SH di bawah Nomor: 53/2006;
 - d. Tanggal 13 Desember 2006, Termohon Kasasi I mengajukan dan melakukan pendaftaran gugatan cerai dan gugatan gono-gini

Hal. 14 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/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)



terhadap Termohon Kasasi II/Terbantah II pada Pengadilan Agama Jakarta Pusat dengan Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP;

e. Tanggal 18 Januari 2007, *judex facti* Pengadilan Agama mengeluarkan Penetapan Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP yang di antaranya memuat sita jaminan (CB) terhadap sebidang tanah;

15. Bahwa Termohon Kasasi II/Terbantah II telah memberikan pernyataan sebagaimana tercantum dalam pasal 2 akta jual beli Nomor: 53/2006, yang berbunyi dan tertulis sebagai berikut : "... objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terkait sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun ...";
16. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, jelas dan nyata bahwa *judex facti* Pengadilan Agama tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, kurang cakap dan cenderung memihak dalam membuat suatu pertimbangan hukum, mengabaikan fakta-fakta yang jelas-jelas benar adanya dan hanya memperhatikan kepentingan sepihak yaitu kepentingan Termohon Kasasi I/Terbantah I tanpa sama sekali mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ada, walaupun fakta-fakta tersebut telah Pemohon Kasasi/Pembantah sodorkan di depan persidangan dan di hadapan *judex facti* Pengadilan Agama;
17. Bahwa kemudian Pemohon Kasasi/Pembantah-pun mendapat perlakuan yang sama dari Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, yang sama sekali tidak mempertimbangkan Pemohon Kasasi/Pembantah sebagai pembeli yang beritikad baik (*te goede trouw*), yang harus dilindungi oleh hukum;
18. Bahwa sesuai kebiasaan dalam Hukum Islam, apabila terjadi peristiwa hukum, baik itu peristiwa kematian, warisan, wasiat maupun masalah harta gono gini, yang dalam setiap penyelesaian permasalahan tersebut Hukum Islam selalu berbicara yaitu selesaikan dahulu hak/kewajiban-kewajiban terhadap pihak ketiga (orang lain), baru kemudian selesaikan hak-hak keluarga, begitulah hukum tidak tertulis yang berlaku dalam Agama Islam yang dianut oleh Termohon Kasasi I/Terbantah I dan Termohon Kasasi II/Terbantah II, dan semestinya *judex facti* Pengadilan Agama dan *judex facti* Pengadilan Tinggi Agama, haruslah memahami dan mengedepankan Hukum Islam tersebut, bukan sebaliknya dengan mengabaikan fakta-fakta hukum yang telah diajukan dalam persidangan,

Hal. 15 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



dan bahkan cenderung memihak kepada Termohon Kasasi I/Terbantah I;

19. Bahwa apabila pihak Pengadilan membiarkan hal ini terjadi maka sama saja pihak Pengadilan membiarkan Termohon Kasasi I/Terbantah I dan Termohon Kasasi II/Terbantah II mendholimi Pemohon Kasasi/Pembantah, yang jelas-jelas adalah pembeli yang beritikad baik (te goede trouw) dalam transaksi jual beli tanah tersebut;
20. Bahwa melihat fakta-fakta persidangan pada Pengadilan Agama, yaitu pada Jawaban dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi II/Terbantah II sangat jelas menyatakan bahwa Termohon Kasasi II/Terbantah II juga mengakui bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Pemohon Kasasi/Pembantah dengan Termohon Kasasi II/Terbantah II jauh sebelum didaftarkan gugatan cerai dari Termohon Kasasi I/Terbantah I, dan dalil-dalil tersebut bukanlah hal yang mengada-ada, karena Majelis Hakim Yang Mulia pada Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat melihat sendiri dalam jawaban Termohon Kasasi II/Terbantah II dalam surat jawaban tertanggal 5 September 2007 dan dalam Duplik Termohon Kasasi II/Terbantah II tertanggal 26 September 2007 pada pemeriksaan persidangan Pengadilan Agama perkara a quo (perkara No. 273/Pdt.G/2007/PA.JP);
21. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta, dalam menjatuhkan putusannya hanya berdasarkan 3 paragraf pertimbangan tanpa menyebutkan dan menguraikan landasan hukumnya, yaitu sebagaimana tercantum dalam halaman 5 paragraf 2, 3 dan 4, terkutip sebagai berikut :

Paragraf 2 :

Menimbang, bahwa sita marital terhadap objek harta bersama merupakan suatu upaya hukum yang bersifat assesoir terhadap pokok perkara, yaitu sengketa harta bersama dan bukan merupakan perkara yang berdiri sendiri terpisah dari pokok perkara, demikian pula tentunya mengenai bantahan terhadap sita yang kebetulan objeknya sudah beralih menjadi milik pihak ketiga sebagaimana dalam kasus ini dengan demikian, maka baik sita maupun bantahan terhadap sita bukanlah perkara yang dapat berdiri sendiri melainkan selalu bersifat assesoir terhadap pokok perkara;

Paragraf 3 :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka bantahan terhadap sita marital oleh pihak ketiga semestinya diajukan

Hal. 16 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



dalam bentuk intervensi (tussenkomst) sehingga pihak ketiga masuk menjadi pihak dalam perkara untuk membela kepentingannya; atau apabila perkara a quo tentang harta bersama telah diputus, maka pihak ketiga (Pembantah) sebagai pemilik objek perkara dapat mengajukan gugatan tersendiri dalam bentuk derden verzet agar perkara pokok dapat diputus;

Paragraf 4 :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, ternyata bahwa Pembantah telah salah dalam memilih upaya hukum untuk melindungi kepentingannya sendiri dan oleh sebab itu, bantahan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Tanggapan Pemohon Kasasi/Pembantah atas pertimbangan hukum pada paragraf 2 dan 3 tersebut: bahwa pernyataan judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta yang pada pokoknya menyatakan :

- a. "Sita marital merupakan suatu upaya hukum yang bersifat assesoir terhadap pokok perkara";
- b. "Bantahan terhadap sita marital oleh pihak ketiga diajukan dalam bentuk intervensi (tussenkomst) atau bila sudah diputus dalam bentuk derden verzet";

Adalah tidak berlandaskan pada ketentuan hukum yang berlaku maupun doktrin hukum, oleh karena itu judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta telah sewenang-wenang dengan menyimpulkan bahwa :

- (i) "Sita maupun bantahan terhadap sita bukanlah perkara yang dapat berdiri sendiri";
- (ii) "Upaya hukum bantahan dilakukan dengan intervensi atau bila sudah diputus dengan derden verzet";

Dan selanjutnya dalam paragraf 4, judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta menjadikannya sebagai dasar dan alasan untuk menyatakan bahwa kesalahan dalam memilih upaya hukum tersebut pada butir (ii) (in casu adalah merupakan pendapat pribadi judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta) menyebabkan "bantahan Pembantah harus dinyatakan tidak dapat diterima", hal ini menunjukkan bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta tersebut tidak sempurna dan tidak lengkap serta tidak dapat dipertanggung jawabkan serta telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan;

Menurut doktrin hukum para ahli hukum perdata, yaitu :



- a. M. Yahya Harahap, dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” diterbitkan oleh Penerbit Sinar Grafika cetakan pertama April 2005, pada halaman 347, berpendapat bahwa :
“... sita jaminan barang tidak bergerak dapat diajukan bantahan oleh tersita (Tergugat) dapat diminta dan diajukan tersita (Tergugat) dalam sidang insidentil yang khusus untuk itu ...”;
“... Kalau bantahan dari pihak ketiga berpedoman kepada Pasal 724 Rv maka derden verzet atas sita jaminan (verzet door derden tegen beslag) merujuk kepada ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR atau Pasal 378 Rv, atas alasan :
 - Barang yang disita bukan milik Tergugat, tetapi milik Pelawan;
 - Perlawanan diajukan dalam bentuk gugatan perlawanan dengan cara menarik Penggugat (Pemohon sita) dan Tergugat (tersita) sebagai pihak terlawan”;
- b. Sudikno Mertokusumo, dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Indonesia”, diterbitkan oleh Penerbit Liberty Yogyakarta edisi keenam cetakan pertama Pebruari 2002, pada halaman 250, berpendapat bahwa : “HIR tidak mengatur tentang perlawanan pihak ketiga terhadap sita conservatoir”;
- c. Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek”, diterbitkan oleh Penerbit CV. Mandar Maju Bandung cetakan kesepuluh 2005, pada halaman 143, berpendapat bahwa:
 - “Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan, baik yang berupa sita conservatoir atau sita revindicatoir bukan merupakan upaya hukum luar biasa”;
 - “perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan tidak diatur dalam HIR”;

Sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap tersebut, maka bantahan terhadap sita tidak menjadi suatu keharusan untuk menjadi satu dengan perkara sita atau dengan kata lain antara perkara bantahan terhadap sita dengan perkara sita dapat berdiri sendiri;

Selain itu ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR atau Pasal 378 Rv hanya mengatur syarat-syarat tentang 2 alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan derden verzet terhadap sita, namun yang Pasal 195 ayat 6 HIR atau Pasal 378 Rv tidak mengharuskan perkara sita yang diajukan derden verzet (perlawanan pihak ketiga) tersebut telah diputus oleh

Hal. 18 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



judex facti dan hal ini didukung dengan doktrin hukum yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, Sudikno Mertokusumo, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, dengan demikian judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta dengan ternyata telah salah dalam menerapkan ketentuan hukum yang berlaku;

22. Bahwa sesuai dengan uraian di atas maka ternyata bahwa judex facti Pengadilan Agama dan judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta telah melampaui batas kewenangannya serta telah salah menerapkan dan/atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-22:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, karena judex facti Pengadilan Agama Jakarta Pusat dan judex facti Pengadilan Tinggi Agama Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Pembantah adalah Pembantah yang benar, karena Pembantah telah memiliki bukti autentik yang diperoleh secara benar menurut hukum;
- Bahwa Terbantah I sebagaimana pengakuannya dalam perkara No. 610/Pdt.G/2006/PA.JP, Terbantah II sudah tidak pernah se rumah dengan Terbantah I sejak tahun 1987, sedangkan objek sengketa dibeli oleh Terbantah II pada tahun 1981, oleh karenanya putusan dalam perkara No. 610/Pdt.G/2006/PA.JP tersebut dibenarkan bahwa objek sengketa adalah termasuk harta bersama Terbantah II dengan kedua isterinya;
- Bahwa dengan demikian bagian Terbantah I dalam objek sengketa I.C. hanya 1/3 bagian dan 2/3 bagian lainnya menjadi bagian Terbantah II dan Ny. Kuswidarti;
- Bahwa oleh karena Pembantah telah memegang SHGB sebagai bukti kepemilikan yang sah dan resmi, maka haknya harus dilindungi sebagai pembeli yang beriktikad baik;
- Bahwa karena objek sengketa dalam perkara No. 610/Pdt.G/2006/PA.JP ada 3 (tiga) objek sengketa, maka dalam perkara I.C. dikonpensasikan dengan cara mengurangi bagian yang seharusnya diperoleh oleh Terbantah II dan Ny. Kuswidarti dengan 1/3 dari objek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk

Hal. 19 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ny. MERY TANDIARY** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amar selengkapya sebagaimana akan disebutkan di bawah ini;

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

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004, Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Ny. MERY TANDIARY** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Agama Jakarta Nomor : 78/Pdt.G/2008/PTA.JK, tanggal 27 Oktober 2008 M. bertepatan dengan tanggal 27 Syawal 1429 H;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
3. Menyatakan batal sita jaminan terhadap bidang tanah seluas 753 m², milik Pembantah, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 24/ Utan Kayu Utara, berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Agama Jakarta Pusat tertanggal 18 Januari 2007, Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP, yang telah dilakukan oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Pengadilan Agama Jakarta Timur pada tanggal 13 Pebruari 2007;
4. Memerintahkan kepada Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Pengadilan Agama Jakarta Timur, untuk mengangkat sita jaminan dalam perkara Nomor: 610/Pdt.G/2006/PA.JP, yang telah diletakkan sita jaminan pada tanggal 13 Pebruari 2007 oleh Pengadilan Agama Jakarta Pusat melalui Pengadilan Agama Jakarta Timur terhadap bidang tanah seluas 753 m² milik Pembantah dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 244/Utan Kayu Utara;

Hal. 20 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan sah jual beli atas bidang tanah seluas 753 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 244/Utan Kayu Utara, yang telah dilakukan antara Terbantah II dengan Pembantah, dengan akta jual beli dibuat di hadapan George Handojo Hermawi, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur, tertanggal 10 Oktober 2006 Nomor: 53/2006;
6. Menyatakan Pembantah sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 753 m² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00244/Utan Kayu Utara;
7. Menyatakan Pembantah tidak berkaitan dengan Terbantah I dan II dalam perkara No. 610/Pdt.G/2006/PA.JP;
8. Menyatakan bidang tanah seluas 753 M² dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00244 yang telah dijual oleh Terbantah II dengan akta jual beli No. 53/2006, bukan merupakan objek sengketa dan tidak berkaitan/berhubungan dengan perkara No. 610/Pdt.G/2006/PA.JP;
9. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Menghukum para Termohon Kasasi/para Terbantah untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000.- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **18 Agustus 2009** dengan **Drs. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Drs. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H.** dan **Drs. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Drs. H. NURUL HUDA, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

ttd

ttd

Drs. H. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H **Drs. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.**

ttd

Drs. H. Habiburrahman, M.Hum

Biaya Kasasi:

Panitera Pengganti,

1. M e t e r a i Rp. 6.000;

ttd

2. R e d a k s i Rp. 5.000;

Drs. H. Nurul Huda, S.H., M.H.

3. Administrasi Kasasi Rp. 489.000;

Jumlah Rp. 500.000;

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata Agama

Drs. Purwosusilo, S.H., M.H.
NIP. 150 197 389.

Hal. 21 dari 21 Hal. Put. No. 355 K/AG/2009