



PUTUSAN

Nomor 1402 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

PT INVESTINDO NUSANTARA SEKURITAS, berkedudukan di Plaza Asia lantai 17 Jalan Jenderal Sudirman Kav. 59 Jakarta 12190, diwakili oleh Kang, Jenny, selaku Direktur Utama PT Investindo Nusantara Sekuritas, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ira Widiastuti, S.H.,M.Hum, dan kawan, Para Advokat pada Law Office & Legal Consultant-Ira Widiastuti & Partner, beralamat di Jalan Bukit Tunggal V/C-III Nomor 9 Bukit Permata Puri Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding juga Terbanding;

Melawan

1. **NGO IM MING**, bertempat tinggal di Jalan Arifin Nomor 67 Surakarta atau di Jalan Dr. Rajiman Nomor 322 RT05/RW01, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Surakarta;
2. **LAUW HWAN JONG**, bertempat tinggal di Jalan Arifin Nomor 67 RT02/RW03, Kelurahan Kapatihan Kulon, Kecamatan Jebres, Surakarta;
3. **JOSEPHINE LAETITIA**, bertempat tinggal di Jalan Arifin Nomor 7 Surakarta atau di Jalan Dr. Rajiman Nomor 322 RT 05/RW01, Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Surakarta;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, IV dan V/Pembanding I, IV dan V juga Terbanding;

Dan:

1. **KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro Nomor 141 Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Indra Surya, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Pejabat/Pegawai Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, beralamat di Gedung Djuanda I

Hal. 1 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kementerian Keuangan, Lantai 15 Jalan DR. Wahidin Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Februari 2015;

2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA,

beralamat di Jalan Ki Hajar Dewantoro Nomor 29 Surakarta;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/ Pembanding II/ Terbanding dan Terbanding juga Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah sebuah badan hukum yang bergerak di bidang transaksi dan perdagangan efek didirikan melalui Akta Notariil Nomor 166 tahun 1989 tanggal 26-10-1989 Notaris Drs. H. Saidus Sjahar, S.H., Notaris di Jakarta (dimuat dalam Tambahan Berita Negara (TBN) RI tanggal 13/2-1990 Nomor 13). Diubah berdasar Akta Notariil Nomor 63 tanggal 4-07-1997 Notaris Irawan Soerodjo, S.H., Notaris di Jakarta (dimuat dalam TBN RI tanggal 27/11-1997 Nomor 95), yang telah diubah kembali berdasar Akta Notariil Nomor 15 tanggal 11-10-1999 Notaris Djedjem Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta (dimuat dalam TBN RI tanggal 7/3-2000 Nomor 19). Telah diubah seluruh anggaran dasarnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas melalui Akte Notariil Nomor 137 tanggal 11 Agustus 2008 Notaris Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si (dimuat dalam TBN RI tanggal 3/2-2009 Nomor 10). Terakhir telah diubah melalui Akta Notariil Nomor 64 tanggal 22 Januari 2010 Notaris Johny Dwikora Aron, S.H., Notaris di Jakarta ;
2. Bahwa Tergugat I adalah nasabah Penggugat yang dimulai sejak 2006 sebagaimana Perjanjian Pembiayaan Penyelesaian Transaksi Efek Nomor NGM/INS/PPEM/XI/2006; dimana dalam melakukan kegiatan transaksi efeknya, Tergugat I diberikan Fasilitas Pembiayaan Transaksi Marjin, yaitu transaksi pembelian efek yang dibiayai oleh Penggugat ;

Hal. 2 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tahun 2008, Transaksi Marjin yang dilakukan Tergugat I mengalami kerugian yang cukup besar sehingga Tergugat I harus menyetorkan dana kepada Penggugat untuk deposit selisih kerugian akibat fasilitas pembiayaan tersebut ;
4. Bahwa sebagai akibat Tergugat I belum memenuhi kewajiban kepada Penggugat (menyetorkan dana untuk deposit selisih kerugian akibat fasilitas pembiayaan), maka merujuk pada Perjanjian Pembiayaan Penyelesaian Transaksi Efek Nomor NGM/INS/PPEM/XI/2006, untuk memenuhi kewajibannya tersebut, pada tanggal 22 April dan 22 Mei 2008 pihak Tergugat I berkomitmen kepada Penggugat dengan menyerahkan beberapa jaminan berupa :
 - a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas sebidang tanah dan bangunan seluas \pm 645 m² yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Ngo Im Ming (Tergugat I);
 - b. Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atas sebidang tanah seluas \pm 548,1 m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Josephine Laetitia (Tergugat V);
 - c. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas \pm 2.635 m² Desa/Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Ngo Im Ming (Tergugat I) ;
 - d. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1683 seluas \pm 2.900 m² Desa/Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Irwan Handoyo Kasmaji ;
 - e. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1682 seluas \pm 2.960 m² Desa/Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Irwan Handoyo Kasmaji ;
5. Bahwa kemudian Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk mengembalikan 3 (tiga) buah jaminan sertifikat yang sebelumnya telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana tersebut di atas. Tergugat I beralasan 3 (tiga) buah Sertifikat tersebut akan dijaminkan di bank, dan nantinya uang pinjaman yang diperoleh dari bank akan diserahkan kepada Penggugat untuk memenuhi kewajiban Tergugat I kepada Penggugat. Maka pada tanggal 14 Juli 2008 Penggugat telah menyerahkan/mengembalikan 3 (tiga) buah sertifikat kepada Tergugat I, yaitu :

Hal. 3 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas ± 2.635 m² Desa/Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Ngo Im Ming (Tergugat I) ;
- b. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1683 seluas ± 2.900 m² Desa/Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Irwan Handoyo Kasmaji ;
- c. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1682 seluas ± 2.960 m² Desa/Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Irwan Handoyo Kasmaji ;
6. Bahwa Penggugat masih memegang : Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I dan Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Josephine Laetitia (Tergugat V); dikarenakan Tergugat I masih mempunyai kewajiban untuk menyetorkan dana kepada Penggugat yang dihitung sampai dengan 31 September 2013 mencapai jumlah sebesar Rp95.850.513.434,00 (sembilan puluh lima miliar delapan ratus lima puluh juta lima ratus tiga belas ribu empat ratus tiga puluh empat rupiah) ;
7. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, khususnya terhadap sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas ± 645 m² yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I kepemilikannya telah beralih kepada Lauw Hwan Jong (Tergugat IV), yang tidak lain adalah ibu kandung Tergugat I ;
8. Bahwa ternyata peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 tersebut terjadi karena adanya Permohonan Eksekusi dari Ngo Eng Gwie dan Basuki Wibowo Kasmaji (Kakak dan Adik Kandung Tergugat I) yang didahului adanya gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta, sehingga pada tahun 2009 Pengadilan Negeri Surakarta mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi atas objek berupa : sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas ± 645 m² yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I dan atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan

Hal. 4 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015

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

- Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V ;
9. Bahwa pada tanggal 29-12-2009, Tergugat II telah melakukan Lelang Eksekusi atas sebidang tanah berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I, sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang tanggal Nomor 445/2009 tanggal 29-12-2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Agus Dwi Martono, S.E., M.M. Pejabat Lelang Kelas I pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Surakarta (Tergugat II) ;
 10. Bahwa berdasar Risalah Lelang tersebut di atas, kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I telah beralih kepada Lauw Hwan Jong (Tergugat IV) sebagai pemenang lelang, yang tidak lain adalah ibu kandung dari Tergugat I, Ngo Eng Gwie dan Basuki Wibowo Kasmaji (Pemohon Sita Eksekusi/ Kakak dan Adik Kandung Tergugat I) ;
 11. Bahwa Tergugat I menyatakan tidak menyimpan dan tidak mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah dan Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Josephine Laetitia (Tergugat V) serta menyatakan Sertifikat tersebut tidak dalam keadaan dijaminkan/menjadi penjamin hutang kepada pihak manapun, Padahal Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I dan Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V tersebut nyata-nyata telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tanggal 22 April 2008 sebagai jaminan karena Tergugat I belum dapat menyetorkan dana untuk deposit selisih kerugian akibat fasilitas pembiayaan ;

Hal. 5 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



12. Bahwa Penggugat mengetahui terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah semula tercatat atas nama Tergugat I telah beralih menjadi Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 atas nama Tergugat IV, pada saat Penggugat mengajukan surat tertanggal 3 Desember 2012 untuk mohon informasi perihal Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Sriwedari kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta (Tergugat III);
13. Bahwa tindakan Tergugat I yang mengaku tidak mengetahui keberadaan asli sertifikat hak milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I dan asli perjanjian pengikatan jual beli tanah (PPJBT) atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ terletak di Komplek Perumahan Alam Suteradi Jalan Sutura Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
14. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Kakak dan Adik Kandung Tergugat I kepada Tergugat I telah mengakibatkan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I dan sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ terletak di Komplek Perumahan Alam Sutura di Jalan Sutura Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas nama Tergugat V, telah dilakukan sita eksekusi dan selanjutnya dilelang. Dan ternyata pemenang Lelang Eksekusi atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 adalah Lauw Hwan Jong yang nyata-nyata adalah ibu kandung dari Tergugat I, Ngo Eng Gwie dan Basuki Wibowo Kasmaji (Pemohon Lelang Eksekusi). Patut diduga pengajuan gugatan tersebut sengaja direayasa agar dapat diterbitkan Sertifikat Pengganti untuk selanjutnya dibalik nama kepada pemenang lelang yang tidak lain adalah ibu kandung Tergugat I dan Pemohon Eksekusi ;
15. Bahwa sangat sulit untuk diterima dengan logika apabila pihak-pihak tersebut itu hanyalah kebetulan semata. Penggugat meyakini gugatan yang diajukan oleh Kakak dan Adik Kandung Tergugat I kepada Tergugat I yang berujung pada lelang eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan



berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas nama Tergugat I dan sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atas nama Tergugat V, adalah upaya sistematis dan terencana yang dilakukan oleh Tergugat I agar dia dapat "mendapatkan kembali" Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah dan Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang yang dilakukan secara melawan hukum ;

16. Bahwa bagaimana mungkin Tergugat I dan pemenang lelang (Tergugat IV) dengan status sebagai anak dan ibu kandung, serta memiliki alamat domisili yang sama, keduanya tidak tahu menahu keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah atas nama Tergugat I dan termasuk juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V ;
17. Bahwa lebih tidak masuk akal lagi, saat ini Tergugat I justru mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Inti gugatan tersebut adalah meminta agar Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah dan Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V diserahkan/dikembalikan kepada Tergugat I ;
18. Bahwa dari fakta-fakta tersebut terlihat jelas upaya yang dilakukan oleh Tergugat I, guna memuluskan proses lelang eksekusi Tergugat I bersikukuh tidak mengetahui keberadaan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah dan Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan



Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang. Namun sekarang Tergugat I justru menuduh Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum dan minta kepada Penggugat untuk menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah dan Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang kepada Tergugat I ;

19. Bahwa berdasar fakta hukum di atas, maka tindakan Tergugat II memproses lelang eksekusi atas objek tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas ± 645 m² yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah atas nama Tergugat I, sehingga terjadi peralihan kepemilikan semula atas nama Tergugat I kemudian beralih menjadi atas nama Lauw Hwan Jong (Tergugat IV) yang dinyatakan sebagai pemenang lelang adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum, karena bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Surat Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;

20. Bahwa karena prosedur penerbitan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah oleh Tergugat III yang didasarkan pada pernyataan Tergugat I yang seolah-olah tidak mengetahui keberadaan Sertifikat tersebut, maka terhadap Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah yang sekarang tercatat atas nama Lauw Hwan Jong (Tergugat IV) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun dan kepada Tergugat III diperintahkan untuk mencoret sertifikat tersebut dari Buku Tanah yang sedang berjalan di tempat Tergugat III ;

21. Bahwa demikian pula prosedur Sita Eksekusi terhadap sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Josephine Laetitia (Tergugat V)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT), juga sudah sepatutnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun ;

22. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas \pm 645 m² yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah dan juga termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas sebidang tanah seluas \pm 548,1 m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang; atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya, diwajibkan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat. Apabila tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar pengosongan dan penyerahan obyek sengketa dilakukan dengan upaya paksa dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi) ;

23. Bahwa karena Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah adil dan layak apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yang jumlahnya sebagai berikut :

- Kerugian materiil, berupa hilangnya hak atas objek jaminan, yakni tidak dapat menikmati/memanfaatkan objek jaminan yang ditaksir sejumlah Rp70.960.000.000,00
- Kerugian immateriil, berupa dibohongi oleh Tergugat mengaku tidak mengetahui keberadaan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah apabila dinilai dengan uang sejumlah Rp35.000.000.000,00

Total sejumlah Rp105.960.000.000,00

(seratus lima miliar sembilan ratus enam puluh juta rupiah);

24. Bahwa karena ada kekhawatiran apabila selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, khususnya Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V berusaha memindahtangankan barang miliknya guna menghindari tuntutan Penggugat saat ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR guna menjamin gugatan Penggugat saat ini, maka kiranya perlu diletakkan:

Hal. 9 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



- I. Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Kedua/ Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah (dahulu) tercatat atas nama Tergugat I, (sekarang) tercatat atas nama Tergugat IV ;
 - b. Sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah ;

- II. Sita Persamaan terhadap :

Sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas $\pm 2.635 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kota Sragen, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I ;

25. Bahwa gugatan Penggugat saat ini didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya, oleh karena itu mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun masih dimungkinkan adanya upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;

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

A. Kepada Pengadilan Negeri Surakarta kiranya berkenan untuk memerintahkan melakukan :

- I. Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Kedua/ Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah (dahulu) tercatat atas nama Tergugat I, (sekarang) tercatat atas nama Tergugat IV ;
 - b. Sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah ;

II. Sita Persamaan terhadap :

Sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas $\pm 2.635 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kota Sragen, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I ;
Guna menjamin gugatan Penggugat saat ini ;

A. Kepada Pengadilan Negeri Surakarta melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara kiranya berkenan memutus :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan :

I. Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :

- a. Sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah (dahulu) tercatat atas nama Tergugat I, (sekarang) tercatat atas nama Tergugat IV ;
- b. Sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah ;

II. Sita Persamaan terhadap : Sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas $\pm 2.635 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak: Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kota Sragen, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I ;

Adalah sah, baik dan berharga (*goed en van waarde te verklaren*) ;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menyatakan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Surakarta terhadap sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor

Hal. 11 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015

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)



947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I dan sebidang tanah seluas ± 548,1 m² (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;

5. Menyatakan prosedur lelang eksekusi atas objek lelang berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, yang dilakukan oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum karena bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PMK. 07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Surat Peraturan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor PER-02/PL/2006 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang ;
6. Menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah yang dilakukan oleh Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat IV tidak memiliki kekuatan hukum apapun ;
8. Menghukum Tergugat III untuk mencoret dalam Buku Tanah yang sedang berjalan atas Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat IV ;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan



Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah atas nama Tergugat I dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atas sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V yang saat ini dalam penguasaan Penggugat, tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

10. Menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah serta menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat. Dengan ketentuan apabila Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat, maka pengosongan dan penyerahan obyek sengketa dilakukan secara paksa dengan bantuan alat kekuasaan Negara (polisi) ;
11. Menghukum Tergugat V atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah serta menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat. Dengan ketentuan apabila Tergugat V dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat, maka pengosongan dan penyerahan obyek sengketa dilakukan secara paksa dengan bantuan alat kekuasaan Negara (polisi) ;
12. Menghukum ParaTergugat untuk membayar kepada Penggugat uang ganti rugi secara tunai sebesar Rp105.960.000.000,00 (seratus lima miliar sembilan ratus enam puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian materiil, berupa hilangnya hak atas objek jaminan, yakni tidak dapat menikmati/memanfaatkan objek jaminan yang ditaksir sejumlah Rp70.960.000.000,00
- Kerugian immateriil, berupa dibohongi oleh Tergugat I mengaku tidak mengetahui keberadaan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah apabila dinilai dengan uang sejumlah Rp35.000.000.000,00;

13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun masih dimungkinkan adanya upaya hukum banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;

14. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara berpendapat lain, mohon agar perkara ini diputus dengan memberikan putusan lain yang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang baik (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakuinya.
2. Bahwa memang benar Tergugat I adalah mantan nasabah Penggugat.
3. Bahwa memang benar bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat didasarkan dari perjanjian pembiayaan transaksi efek, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat.
4. Bahwa dalam perjanjian tersebut disepakati bahwa segala perselisihan diselesaikan oleh Badan Arbitrase Penanaman Modal Indonesia/BAPMI.
5. Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan majelis hakim pemeriksa perkara memutus gugatan Penggugat tidak diterima karena yang berwenang mengadili adalah BAPMI.
6. Bahwa putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Penggugat tidak mengajukan banding.
7. Bahwa oleh karena itu, dalam perkara ini Pengadilan Negeri Surakarta juga tidak berwenang mengadili perkara ini.
8. Bahwa untuk itu Tergugat mohon kiranya dapat diputus lebih dahulu tentang kewenangan mengadili dalam perkara ini.

Eksepsi Tergugat II:

Hal. 14 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II dalam jawaban ini;
2. Eksepsi *Persona Standi In Judicio*.
 - 2.1. Bahwa penyebutan person Tergugat II pada halaman pertama gugatan Penggugat kurang tepat, karena seharusnya Penggugat menyebutkan person Tergugat II dengan sebutan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta.
 - 2.2. Bahwa KPKNL Surakarta bukanlah merupakan badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu badan hukum yang merupakan bagian dari Negara yakni Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta, selaku instansi induk Tergugat II;
 - 2.3. Bahwa gugatan Penggugat yang langsung ditujukan kepada Kepala Kantor KPKNL Surakarta tanpa mengaitkan instansi induknya adalah keliru dan tidak tepat, serta berakibat gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), sebagaimana telah ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang mengharuskan gugatan ditujukan kepada Pemerintah Pusat;
3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak:
 - 3.1. Bahwa pada halaman 4 butir 8 gugatan Penggugat yang berbunyi “Bahwa ternyata Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 tersebut ternyata karena adanya permohonan eksekusi dari Ngo Eng Gwei dan Basuki Wibowo Kasmaji (kakak dan adik kandung Tergugat I)..... dst”
 - 3.2. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut jelas menyebutkan adanya pihak lain Ngo Eng Gwei dan Basuki Wibowo Kasmaji yang mengajukan permohonan eksekusi atas obyek sengketa

Hal. 15 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



a quo, dan seharusnya kakak dan adik Kandung Tergugat I tersebut sudah sepatutnya dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

- 3.3. Bahwa dengan tidak diberikannya kesempatan dan tidak dilibatkan Ngo Eng Gwei dan Basuki Wibowo Kasmaji (kakak dan adik kandung Tergugat I) tersebut sebagai pihak dalam perkara *a quo* guna membela kepentingan di muka persidangan, maka pemeriksaan maupun putusan atas perkara gugatan *a quo* menjadi tidak sempurna. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyebutkan “bahwa tidak dapat diterima gugatan ini adalah ada kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat akan tetapi belum digugat” jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1566 K/Pdt/1983 yang menyebutkan: “gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*” oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

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

1. Bahwa dalam perkara ini Tergugat I Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi.
2. Bahwa yang termuat dalam konvensi, mohon secara mutatis mutandis dianggap termuat pula dalam rekonvensi ini.
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah berhutang kepada Tergugat Konvensi, oleh karena itu tidak pernah pula menjaminkan 4 sertifikat tanah dan sebuah PPJB ke Tergugat Rekonvensi.
4. Bahwa saat ini Tergugat Rekonvensi masih menyimpan sebuah sertifikat dan sebuah PPJB, dan Penggugat rekonvensi telah meminta kembali namun permintaan tersebut tidak ditanggapi Tergugat Rekonvensi.
5. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut, telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.
6. Bahwa oleh karena itu Penggugat Rekonvensi menuntut kiranya Tergugat Rekonvensi menyerahkan surat-surat tersebut ke Penggugat Rekonvensi.



7. Bahwa jika Tergugat tidak juga mengindahkan kewajiban tersebut, maka mohon Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 per hari sampai Tergugat Rekonvensi melaksanakan kewajibannya.
8. Bahwa guna menjamin terbayarnya tuntutan Penggugat Rekonvensi, maka mohon dapat dilakukan sita jaminan atas seluruh asset Tergugat Rekonvensi.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan sertifikat SHM Kelurahan Sriwedari, Surakarta, dan PPJB atas tanah di alam sutera atas nama Josephine Laetitia, kepada Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari jika lalai melaksanakan putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau:

Menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang benar (*ex aquo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Ska, tanggal 22 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan :

1. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap :

- a. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas ±645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa



Tengah (dahulu) tercatat atas nama Tergugat I, (sekarang) tercatat atas nama Tergugat IV;

b. Sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah;

2. Sita Persamaan terhadap sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas $\pm 2.635 \text{ m}^2$ (dua ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kota Sragen, Propinsi Jawa Tengah;

Adalah sah dan berharga;

- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Surakarta terhadap sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan prosedur lelang eksekusi atas obyek lelang berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, yang dilakukan oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah yang dilakukan oleh Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat IV tidak memiliki kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat III untuk mencoret dalam Buku Tanah yang sedang berjalan atas Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat IV;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atas sebidang seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V yang saat ini dalam penguasaan Penggugat tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah serta menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat, maka pengosongan dan penyerahan obyek sengketa dilakukan secara paksa dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi);
- Menghukum Tergugat V atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah serta menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat, maka

Hal. 19 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015

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)



pengosongan dan penyerahan obyek sengketa dilakukan secara paksa dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi);

- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSIDAN REKONVENSIS

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V Konvensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.961.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding juga Terbanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 362/Pdt/2014/PT.SMG.tanggal 21 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding, Tergugat I, IV, V/Pembanding I, IV, V; Tergugat II/Pembanding II Tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 22 Mei 2014 Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Ska yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;
- Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dari barang-barang yang disita yakni :

- a. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah (dahulu) tercatat atas nama Tergugat I, (sekarang) tercatat atas nama Tergugat IV, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 17 April 2014 Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Ska;
- b. Sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Mei 2014 Nomor 02.BA/EKS/2014/PN.TNG, Jo. Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Ska;

- c. Sita Persamaan terhadap sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas $\pm 2.635 \text{ m}^2$ (dua ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kota Sragen, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 02 Mei 2014 Nomor 05/Pdt.Sita Jaminan/Sita Persamaan/2014/PN.Srg. Jo. Nomor 34/Pdt.G/2013/PN.Ska;
- d. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding juga Terbanding pada tanggal 20 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding juga Terbanding dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 04/Pdt.Kas/2015/PN.Skt. jo. Nomor 234/Pdt.G/2013/PN. Ska, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding juga Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Tergugat I, IV dan V/Pembanding I, IV dan V juga Terbanding dan kepada Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II dan III/Pembanding II/Terbanding dan Terbanding juga Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 16 Maret 2015 dan 17 Februari 2015;

Kemudian Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II/Terbanding dan Para Termohon Kasasi/Tergugat I, IV dan V/Pembanding I, IV dan V juga Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta masing-masing pada tanggal 2 Maret 2015 dan 26 Maret 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 21 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015

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

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;

❖ Bahwa Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung menyebutkan tentang alasan hukum dalam permohonan kasasi adalah untuk menguji apakah *Judex Facti* dalam memutuskan perkara pada tingkat banding telah melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang ;
2. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;
3. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan ;

❖ Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat pada Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang), sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi uraikan diatas, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya, pertimbangan hukum yang mana membatalkan seluruh pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Surakarta dan mengadili sendiri dengan menerima keberatan dari Termohon Kasasi I, IV, V/Terbanding I, IV, V/Tergugat I, IV, V tanpa mempertimbangkan keberatan/memori banding dari Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat serta tanpa memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pengambilalihan pertimbangan hukum dimaksud. Selain itu *Judex Facti* nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis secara keseluruhan, sehingga putusan yang diberikan tidak mencerminkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

❖ Selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat akan Menguraikan Satu Persatu Keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) sebagai berikut :

I. KEBERATAN PERTAMA

Terhadap pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Nomor 362/Pdt/2014/PT.Smg tertanggal 21 November 2014

Hal. 22 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015

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)



sebagaimana pertimbangan pada halaman 25 angka 1 dan halaman 26 alinea 1 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang a *quoyang* menyatakan:

“Bahwa Penggugat/Pembanding yang mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, utamanya kepada Tergugat I/Pembanding I, adalah berawal dari hubungan antara Tergugat I/Pembanding I dan Penggugat/Pembanding, dimana Tergugat I/Pembanding I sebagai nasabah Penggugat/Pembanding sebagai Badan Hukum yang bergerak di bidang transaksi dan perdagangan efek dan sebagaimana Perjanjian Pembiayaan Penyelesaian Transaksi Efek Nomor NGM/INS/PPEM/XI/2006 dimana dalam melakukan kegiatan transaksi efeknya, Penggugat/Pembanding memberikan fasilitas Pembiayaan Transaksi Marjin yaitu transaksi Pembelian Efek yang dibiayai oleh Penggugat/Pembanding kepada Tergugat I/Pembanding I. Dalam Perjanjian Pembiayaan Penyelesaian Transaksi Efek tersebut telah disepakati oleh Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Pembanding I yang isinya bahwa segala perselisihan diselesaikan oleh Badan Arbitase Penanaman Modal Indonesia (BAPMI)“;

“Menimbang, bahwa dengan masalah hukum tersebut diatas, maka secara hukum dapat diputuskan bahwa Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang mengadili oleh karena yang berwenang adalah Badan Arbitase Penanaman Modal Indonesia (BAPMI)dst...”

Bahwa Pemohon Kasasi Tidak Sependapat Dengan Pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Nomor 362/Pdt/2014/PT.Smg tertanggal 21 November 2014 sebagaimana pertimbangan pada halaman 25 angka 1 dan halaman 26 alinea 1 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang a *quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) tidak mempelajari secara nyata dan mendalam mengenai gugatan yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surakarta menyangkut tentang adanya perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata dilakukan oleh Para Termohon Kasasi sebagaimana diuraikan lengkap dalam dalil gugatan. Dalam hal ini seolah *Judex Facti* telah menutup mata tanpa mempertimbangkan keberatan/memori banding dan bukti-bukti serta tidak memperhatikan kembali fakta-fakta yang ada, sehingga seolah-olah hanya memutus sesuai keinginan dan harapan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I belaka ;

Hal. 23 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



2. Bahwa yang menjadi pokok gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* bukanlah tuntutan pemenuhan suatu prestasi dari Termohon Kasasi I, melainkan gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi I terhadap barang jaminan, yaitu :
 - a. Sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas \pm 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah (dahulu) tercatat atas nama Termohon Kasasi I, (sekarang) tercatat atas nama Termohon Kasasi IV ;
 - b. Sebidang tanah seluas \pm 548,1 m² (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Komplek Perumahan Alam Sutera Tangerang, tercatat atas nama Termohon Kasasi V berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah ;

Yang pernah diserahkan secara sadar dan sukarela oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi sebagaimana telah diuraikan dalam dalil-dalil memori banding, kontra memori banding, gugatan maupun Replik Pemohon Kasasi (yang pada intinya barang jaminan tersebut berada ditangan Pemohon Kasasi dengan sepengetahuan dan diserahkan sendiri oleh Termohon Kasasi I, sehingga berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara, Perbuatan Termohon Kasasi I telah merugikan Pemohon Kasasi. Oleh karenanya Pemohon Kasasi berhak mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Surakarta ;

3. Bahwa hal ini pun telah sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang telah dipertimbangkan dalam putusan sela dan menyatakan bahwa berwenang menangani perkara ini karena perkara Pengadilan Negeri Surakarta ini merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I yang bertempat tinggal di Surakarta bukan di wilayah lain serta melibatkan pihak-pihak lain yang ikut sebagai Tergugat ;
4. Bahwa Termohon Kasasi I selalu mendalilkan kewenangan mengadili adalah Badan Arbitase Penanaman Modal Indonesia/BAPMI karena hubungan antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi



didasarkan dari perjanjian pembiayaan transaksi efek. Dalil Termohon Kasasi I tersebut jelas menunjukkan tidak memahami dan atau berusaha mengalihkan serta mengaburkan menjadi gugatan wanprestasi/pemenuhan prestasi. Dan parahnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang seolah terpengaruh dan condong untuk mengabulkan permohonan Termohon Kasasi I tanpa memperhatikan fakta yang ada ;

5. Bahwa untuk lebih jelasnya perlu sekali Pemohon Kasasi untuk mengulang kembali kronologis gugatan *a quo* ini diajukan, sebagai berikut :

- a. Perkara yang dialami Pemohon Kasasi bermula di tahun 2006, dimana Termohon Kasasi I adalah nasabah di PT Investindo Nusantara Sekuritas (Pemohon Kasasi) sebuah badan hukum yang bergerak di bidang transaksi dan perdagangan efek dengan jumlah nasabah 600 baik dari perorangan maupun badan hukum. Termohon Kasasi I dalam melakukan kegiatan transaksi efeknya, diberikan Fasilitas Pembiayaan Transaksi Marjin, yaitu transaksi pembelian efek yang dibiayai oleh Pemohon Kasasi, sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pembiayaan Penyelesaian Transaksi Efek Nomor NGM/INS/PPEM/XI/2006 ;
- b. Bahwa pada tahun 2008, Transaksi Marjin yang dilakukan Termohon Kasasi I mengalami kerugian yang cukup besar sehingga Termohon Kasasi I harus menyetorkan dana kepada Pemohon Kasasi untuk deposit selisih kerugian akibat fasilitas pembiayaan tersebut ;
- c. Bahwa sebagai akibat Termohon Kasasi I belum memenuhi kewajiban kepada Pemohon Kasasi (menyetorkan dana untuk deposit selisih kerugian akibat fasilitas pembiayaan), maka merujuk pada Perjanjian Pembiayaan Penyelesaian Transaksi Efek Nomor NGM/INS/PPEM/XI/2006, untuk memenuhi kewajibannya tersebut, pada tanggal 22 April 2008 dan 22 Mei 2008 pihak Termohon Kasasi I menyerahkan beberapa jaminan kepada Pemohon Kasasi berupa :
 - i) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas sebidang tanah dan bangunan seluas \pm 645 m² yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I) ;

Hal. 25 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



- ii) Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atas sebidang tanah seluas ± 548,1 m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Josephine Laetitia (Termohon Kasasi V) ;
 - iii) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas ± 2.635 m² Desa/ Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I) ;
 - iv) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1683 seluas ± 2.900 m² Desa/ Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Irwan Handoyo Kasmaji ;
 - v) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1682 seluas ± 2.960 m² Desa/ Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Propinsi Jawa Tengah atas nama Irwan Handoyo Kasmaji ;
- d. Bahwa kemudian Termohon Kasasi I meminta kepada Pemohon Kasasi untuk mengembalikan 3 (tiga) buah jaminan sertifikat yang sebelumnya telah diserahkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi sebagaimana tersebut di atas. Termohon Kasasi I beralasan 3 (tiga) buah Sertifikat tersebut akan dijamin di bank, dan nantinya uang pinjaman yang diperoleh dari bank akan diserahkan kepada Pemohon Kasasi untuk membayar kewajibannya. Maka pada tanggal 14 Juli 2008 Pemohon Kasasi telah menyerahkan/mengembalikan 3 (tiga) sertifikat kepada Termohon Kasasi I, yaitu :
- i) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2009/Kelurahan Krikilan atas nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I);
 - ii) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1683/Kelurahan Krikilan atas nama Irwan Handoyo Kasmaji ;
 - iii) Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1682/Kelurahan Krikilan atas nama Irwan Handoyo Kasmaji ;
- e. Bahwa Pemohon Kasasi masih memegang : Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari, atas nama Termohon Kasasi I dan Asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) Perumahan Alam Sutera atas nama Josephine Laetitia (Termohon Kasasi V) ; dikarenakan Termohon Kasasi I masih mempunyai kewajiban untuk menyetorkan dana kepada Pemohon Kasasi ;



- f. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi, Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari yang semula tercatat atas nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I) telah beralih/berubah kepemilikannya menjadi atas nama Lauw Hwan Jong (Termohon Kasasi V), yang tidak lain adalah Ibu Kandung Termohon Kasasi I;
- g. Bahwa ternyata peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 tersebut terjadi karena adanya Permohonan Eksekusi dari Ngo Eng Gwie dan Basuki Wibowo Kasmaji (Kakak dan Adik Kandung Termohon Kasasi I) yang didahului adanya Gugatan di Pengadilan Negeri Surakarta. Sehingga pada tahun 2009 Pengadilan Negeri Surakarta mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi atas objek berupa : sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari atas nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I) dan atas sebidang tanah seluas ± 548,1 m² terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Josephine Laetitia (Termohon Kasasi V);
- h. Bahwa pada tanggal 29-12-2009, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang/KPKNL Surakarta (Termohon Kasasi II) telah melakukan Lelang Eksekusi atas sebidang tanah berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari tercatat atas nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I), sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang tanggal Nomor 445/2009 tanggal 29-12-2009 yang dibuat oleh dan di hadapan Agus Dwi Martono, SE., MM. Pejabat Lelang Kelas I pada KPKNL Surakarta ;
- i. Bahwa berdasar Risalah Lelang tersebut di atas, kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari tercatat atas nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I) telah beralih kepada Lauw Hwan Jong (Termohon Kasasi IV) sebagai pemenang lelang, yang tidak lain adalah ibu kandung dari Termohon Kasasi I, Ngo Eng Gwie dan Basuki Wibowo Kasmaji (Pemohon Sita Eksekusi/Kakak dan Adik Kandung Termohon Kasasi I) ;
- j. Bahwa Termohon Kasasi I menyatakan tidak menyimpan dan tidak mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari, serta menyatakan Sertifikat tersebut tidak dalam



keadaan dijaminan/menjadi penjamin hutang kepada pihak manapun.

Padahal Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari atas nama Termohon Kasasi I dan Asli PPJBT Perumahan Alam Sutera atas nama Termohon Kasasi V nyata-nyata telah diserahkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 April 2008 dengan surat tanda terima sebagai jaminan karena Termohon Kasasi I belum dapat menyetorkan dana untuk deposit selisih kerugian akibat fasilitas pembiayaan marjin ;

- k. Bahwa Pemohon Kasasi mengetahui adanya perubahan pemegang hak Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari semula tercatat atas nama Termohon Kasasi I beralih menjadi Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 atas nama Termohon Kasasi IV, dari surat jawaban Kantor Pertanahan Kota Surakarta (Termohon Kasasi III) atas surat Pemohon Kasasi tertanggal 3 Desember 2012 untuk mohon informasi perihal Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Sriwedari kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta ;
- l. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Kakak dan Adik Kandung Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi I telah mengakibatkan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari tercatat atas nama Termohon Kasasi I dan sebidang tanah terletak di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung Perumahan Alam Sutera Tangerang berdasar PPJBT atas nama Termohon Kasasi V, telah dilakukan sita eksekusi dan selanjutnya dilelang. Dan ternyata pemenang Lelang Eksekusi atas sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 adalah Termohon Kasasi IV yang tidak lain adalah ibu kandung dari Termohon Kasasi I, Ngo Eng Gwie dan Basuki Wibowo Kasmaji (Pemohon Lelang Eksekusi). Patut diduga pengajuan gugatan tersebut sengaja direkayasa agar dapat diterbitkan Sertifikat Pengganti untuk selanjutnya dibalik nama kepada pemenang lelang yang tidak lain adalah ibu kandung dari Termohon Kasasi I dan juga Ibu Kandung Para Pemohon Eksekusi;
- m. Bahwa sangat sulit untuk diterima dengan logika apabila pihak-pihak tersebut itu hanyalah kebetulan semata. Pemohon Kasasi

Hal. 28 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



meyakini gugatan yang diajukan oleh Kakak dan Adik Kandung kepada Termohon Kasasi I yang berujung pada lelang eksekusi atas sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas nama Ngo Im Ming dan sebidang tanah terletak di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung Perumahan Alam Sutera Tangerang berdasar PPJBT atas nama Josephine Laetitia, adalah upaya sistematis dan terencana yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I agar dia dapat "mendapatkan kembali" Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947/ Kelurahan Sriwedari dan Asli PPJBT Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung Perumahan Alam Sutera Tangerang atas nama Josephine Laetitia yang dilakukan secara melawan hukum ;

- n. Bahwa bagaimana mungkin Termohon Kasasi I dan pemenang lelang (Termohon Kasasi IV) dengan status sebagai anak dan ibu kandung, serta memiliki alamat domisili yang sama, keduanya tidak tahu menahu keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/ Kelurahan Sriwedari atas nama Ngo Im Ming dan termasuk juga PPJBT di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung Perumahan Alam Sutera Tangerang atas nama Josephine Laetitia (Termohon Kasasi V) ;
- o. Bahwa Termohon Kasasi II (KPKNL Surakarta) juga tidak cermat/ ceroboh dan melanggar ketentuan pelaksanaan lelang, yaitu tetap melanjutkan proses lelang, padahal fisik Sertifikat Asli objek lelang tidak ada dan hanya mendasarkan pada Surat Keterangan Nomor 02/Eks/2009/PN.Ska tanggal 29 Desember 2009 dari Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta yang menyatakan dalam pelaksanaan lelang eksekusi Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari atas Nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I) tidak dikuasai oleh Pengadilan Negeri Surakarta ;
- p. Bahwa dari fakta-fakta tersebut terlihat jelas guna memuluskan proses lelang eksekusi Termohon Kasasi I bersikukuh tidak mengetahui keberadaan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947/ Kelurahan Sriwedari dan Asli PPJBT Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung Perumahan Alam Sutera Tangerang atas nama Termohon Kasasi V. Dan bahkan Termohon Kasasi I menandatangani surat pernyataan tertanggal 24 April

Hal. 29 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



2012 yang menyatakan tidak menyimpan dan tidak mengetahui keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari dan menjamin Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari tidak dijaminan kepada pihak manapun. Dan dengan adanya pernyataan tersebut menjadi salah satu dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 atas nama Termohon Kasasi IV sebagai “pemenang lelang”;

- q. Bahwa tindakan Termohon Kasasi I tersebut tentunya sangat kontradiktif, yaitu Termohon Kasasi I telah menandatangani Surat Pernyataan tertanggal 24 April 2012 yang menyatakan tidak mengetahui keberadaan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari atas nama Ngo Im Ming dan juga menyatakan Sertifikat tersebut tidak dijaminan kepada pihak manapun, padahal Termohon Kasasi I sangat tahu Sertifikat tersebut dalam penguasaan Pemohon Kasasi secara sah. Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari diserahkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 April 2008 guna dijadikan sebagai jaminan transaksi marjin yang belum dibayar oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi ;
- r. Bahwa atas Tindakan Termohon Kasasi I yang menyatakan tidak mengetahui keberadaan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari tercatat atas nama Ngolm Ming, maka Pemohon Kasasi telah melaporkan Termohon Kasasi I sebagaimana Tanda Bukti Lapor Nomor Pol : TBL/02.A/I/2013/Reskrimum atas nama Pelapor Drs. Felix Sutandy, MH.Kes. di Kepolisian Daerah Jawa Tengah ;
- s. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang menyidangkan perkara tersebut menyatakan Termohon Kasasi I terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan hanya menjatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun ;
- t. Bahwa atas putusan tersebut, baik JPU Kejaksaan Negeri Surakarta dan Termohon Kasasi I menyatakan Banding, dan Majelis Hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Semarang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta ; Bahwa atas putusan banding tersebut, JPU dan Termohon Kasasi I juga sama-sama menempuh upaya hukum Kasasi ;



6. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum *a quo* Pemohon Kasasi ajukan dikarenakan berasal dari perbuatan Termohon Kasasi I yang membuat surat pernyataan tentang tidak diketahuinya keberadaan Sertifikat HM Nomor 947 padahal Termohon Kasasi I sangat mengetahui secara sadar bahwa sertifikat HM Nomor 947 telah diserahkan sendiri oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi sebagai jaminan atas pemenuhan kewajiban pembayaran atas transaksi Marjin. Dan tindakan Termohon Kasasi I tersebut telah menjadi perkara pidana dan telah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan pemalsuan surat sebagaimana dalam putusan pidana Nomor 196/Pid.B/2013/PN.Ska jo putusan Nomor 72/PID/2014/PT.Smg atas nama Terdakwa Ngo IM Ming (Termohon Kasasi I). Sehingga akibat perbuatan Termohon Kasasi I telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi yang memegang sertifikat asli yang digunakan sebagai jaminan atas transaksi Marjin Termohon Kasasi I ;
7. Bahwa keberadaan sertifikat asli tersebut berada di tangan Pemohon Kasasi sebagai jaminan, maka sudah sangat jelas isi surat pernyataan yang dibuat Termohon Kasasi I adalah tidak benar dan telah dinyatakan palsu, maka segala keputusan terkait dengan surat pernyataan tersebut (sebagai syarat untuk proses peralihan sertifikat HM Nomor 947 semula atas nama Termohon Kasasi I (Ngo Im Ming) menjadi atas nama Termohon Kasasi IV (Lauw Hwan Jong), berawal dari adanya sita eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Surakarta dan dilanjutkan dengan proses lelang atas tanah tersebut oleh Termohon Kasasi II. Kemudian atas dasar hasil lelang tersebut Termohon Kasasi III menerbitkan peralihan hak semula atas nama Termohon Kasasi I menjadi atas nama Termohon Kasasi IV) keseluruhannya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta telah benar dan sangat tepat yang berpendapat perbuatan Termohon Kasasi I yang telah menandatangani Surat Pernyataan dan telah mengakibatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 semula atas nama Termohon Kasasi I beralih kepada Termohon Kasasi IV yang sebelumnya telah didahului dengan adanya sita eksekusi yang dilakukan Pengadilan Negeri Surakarta dan dilanjutkan dengan proses lelang atas tanah tersebut oleh Termohon Kasasi II yang atas



dasar hasil lelang tersebut Termohon Kasasi III menerbitkan peralihan hak dari atas Termohon Kasasi I menjadi atas Termohon Kasasi IV, hal tersebut tentu saja sangat merugikan Pemohon Kasasi yang memegang sertifikat aslinya yang dipergunakan sebagai jaminan atas transaksi marjin Termohon Kasasi I.

Sehingga perbuatan Termohon Kasasi I merupakan perbuatan melawan hukum ;

9. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta telah benar dan sangat tepat pula dengan memutuskan Pengadilan Negeri berwenang untuk mengadili perkara *a quo* karena atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi I dengan melibatkan pihak lain sebagai Termohon Kasasi II, III, IV dan V sebagaimana rentetan peristiwa seperti terurai diatas ;

10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Terbukti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum. Bukan Badan Arbitase Penanaman Modal Indonesia (BAPMI) yang harus mengadili perkara *a quo* melainkan Pengadilan Negeri Surakarta. BAPMI hanya menangani terkait pemenuhan prestasi/wanprestasi terhadap perjanjian antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi tanpa melibatkan orang lain/pihak lain. Sehingga Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan : yang berwenang mengadili perkara *a quo* adalah Badan Arbitase Penanaman Modal Indonesia (BAPMI) tersebut sudah selayaknya ditolak ;

II. KEBERATAN KEDUA

Terhadap pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Nomor 362/Pdt/2014/PT.Smg tertanggal 21 November 2014 sebagaimana pertimbangan pada halaman 25 angka 2 dan halaman 26 alinea 1 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo* yang menyatakan :
"2. Bahwa Tergugat I/Pembanding I atas perbuatannya melakukan tindak pidana "Pemalsuan" sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 196/Pid.B/2013/PN.Ska tanggal 56 Februari 2014 Tergugat I/Pembanding I telah dijatuhi pidana penjara selama 1 (satu) tahun, perkara pidana Tergugat I/Pembanding I tersebut saat ini masih dalam pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI dan belum ada putusan dari Mahkamah Agung RI, sehingga perkara pidana tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap."



“.....dan selain itu oleh karena perkara pidana Tergugat I/ Pemanding I didasarkan pada putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap maka gugatan Penggugat/Pemanding masih *premature* sehingga cukup beralasan menurut hukum gugatan Penggugat/Pemanding harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/N.O*)

Bahwa Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Nomor 362/Pdt/2014/PT.Smg tertanggal 21 November 2014 sebagaimana pertimbangan pada halaman 25 angka 2 dan halaman 26 alinea 1 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa pemakaian putusan Pengadilan Negeri Surakarta dalam perkara pidana Nomor 196/Pid.B/2013/PN.Skadan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara Nomor 72/PID/2014/PT.Smg,yang saat ini dalam tahap pemeriksaan kasasi sebagai dasar hukum dari putusan perkara perdata ini sudah sangat tepat dan benar ;
2. Bahwa gugatan Pemohon Kasasi adalah berdasar pada itikad tidak baik Termohon Kasasi I terhadap barang jaminan (Sertifikat Hak Milik Nomor 947 dan PPJBT Alam Sutera) yang pernah diserahkan secara sadar dan sukarela oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi, dengan menyatakan dalam Surat Pernyataan tidak mengetahui keberadaan sertifikat tersebut dan kemudian surat pernyataan tersebut digunakan dalam proses peralihan hak sertifikat HM Nomor 947 tersebut. Termohon Kasasi I telah dinyatakan secara sah dan menyakinkan bersalah membuat surat palsu sebagaimana perkara pidana Nomor 196/Pid.B/2013/PN.Ska di Pengadilan Negeri Surakarta dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara Nomor 72/PID/2014/PT.Smg ;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta tidak salah dengan menjadikan putusan tersebut sebagai salah satu pertimbangan dalam perkara perdata ini karena kenyataannya Termohon Kasasi I dengan itikad tidak baik dan menggunakan segala cara dalam proses peralihan hak sertifikat HM Nomor 947 tersebut. Dalam proses peralihan hak sertifikat HM Nomor 947 tersebut yang terbukti dari fakta-fakta sebagai berikut :



- Termohon Kasasi I membuat surat pernyataan tidak mengetahui keberadaan sertifikat HM Nomor 947 padahal secara sadar sangat mengetahui sertifikat asli tersebut dipegang oleh Pemohon Kasasi sebagai jaminan transaksi efek yang diserahkan sendiri oleh Termohon Kasasi I secara sukarela kepada Pemohon Kasasi ;
 - Bahwa rekayasa ini juga terlihat adanya sita eksekusi yang dimohonkan atas dasar gugatan yang diajukan oleh kakak kandung Termohon Kasasi I (yaitu Ngo Eng Gwie dan Basuki Wibowo Kasmaji) kepada Termohon Kasasi I yang berakhir dengan perdamaian antara para pihak. Karena sampai batas waktu yang disepakati pihak Termohon Kasasi I belum juga memenuhi kewajibannya kepada kakak kandungnya, maka mendasari Putusan Perdamaian, Pengadilan Negeri Surakarta mengeluarkan penetapan sita eksekusi terhadap : Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ atas nama Termohon Kasasi I dan sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ terletak di Jalan Sutera Cemara Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, di Komplek Perumahan Alam Sutera, Tangerang berdasar PPJBT tercatat atas nama Termohon Kasasi V ;
 - Bahwa rekayasa hukum tersebut juga terlihat adanya pemenang lelang yang *notabene* juga ibu kandung Termohon Kasasi I sendiri yaitu Termohon Kasasi IV (Lauw Hwan Jong) ;
4. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta tentang pemakaian Putusan Pidana tersebut sebagai dasar hukum untuk memutuskan perkara *a quo*, apalagi Salah Satu Anggota Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara *a quo* merupakan Anggota Majelis Hakim yang sama yang mengadili dan menjatuhkan putusan perkara pidana Nomor 72/PID/2014/PT.SMG atas nama terdakwa Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I) ;
5. Bahwa tentu saja hal ini menjadi ??? tanda tanya besar ??? mengapa anggota Majelis Hakim tersebut tidak konsisten dengan putusannya dan seakan tidak yakin dengan putusan yang telah diambilnya. Hal ini terlihat dalam menjatuhkan putusan dalam perkara pidana Nomor 72/PID/2014/PT.Smg dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 196/Pid.B/2013/PN.Ska yaitu menyatakan Terdakwa Ngo Im Ming terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah



melakukan tindak pidana Pemalsuan surat dan menjatuhkan pidana kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun. Namun dalam perkara perdata Nomor 362/Pdt/2014/PT.Smg anggota Majelis Hakim tersebut ikut memberikan pertimbangan bahwa perkara pidana Tergugat I/Pembanding I tersebut saat ini masih dalam pemeriksaan tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI dan belum ada putusan dari Mahkamah Agung RI, sehingga perkara pidana tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap.”

6. Bahwa hal ini menimbulkan pertanyaan apakah Hakim tersebut merasa tidak yakin dengan putusannya dan ragu/takut jika putusan tersebut dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI dan bagaimana para pencari keadilan bisa percaya jika hakim sendiri tidak yakin dengan putusannya sendiri.

Hal tersebut juga mengakibatkan rasa tidak percaya diri terhadap para pencari keadilan jika hakim bersikap tidak konsisten dan tidak yakin dengan putusannya ;

7. Bahwa seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berani mengambil sikap dan memutuskan untuk mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi karena perbuatan yang dilakukan Para Termohon Kasasi tersebut adalah masuk dalam kategori Perbuatan yang Melawan Hukum. Dengan pertimbangan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas nama Termohon Kasasi kepada Termohon Kasasi IV dengan diterbitkannya Sertifikat Pengganti oleh Termohon Kasasi III atas dasar Lelang eksekusi yang dilakukan Termohon Kasasi III, kesemuanya didasarkan atas surat pernyataan yang telah dibuat oleh Termohon Kasasi I dan telah dinyatakan palsu sebagaimana putusan pidananya (*vide* putusan perkara pidana Nomor 196/Pid.B/2013/PN. Ska di Pengadilan Negeri Surakarta dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara Nomor 72/PID/2014/PT.Smg). Maka Majelis Hakim perkara pidana Pengadilan Negeri Surakarta berkesimpulan perbuatan Termohon Kasasi I yang membuat surat pernyataan palsu, perbuatan Termohon Kasasi II yang melakukan proses lelang atas dasar surat pernyataan palsu tersebut, dan perbuatan Termohon Kasasi III yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti/Kedua atas nama Termohon Kasasi IV; keseluruhan tindakan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi ;

Hal. 35 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



8. Bahwa dengan demikian terbukti Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum, karena putusan pidana Nomor 196/Pid.B/2013/PN.Ska di Pengadilan Negeri Surakarta dan telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara Nomor 72/PID/2014/PT.Smg sangat dapat dijadikan dasar hukum atas perkara perdata *a quo* dan secara jelas dan gamblang telah terbukti Termohon Kasasi I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

III. Keberatan Ketiga

Terhadap Pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) mengenai pengangkatan sita jaminan yang telah diletakkan atau dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surakarta.

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang Perkara Nomor 362/Pdt/2014/PT.Smg tertanggal 21 November 2014 sebagaimana pertimbangan pada halaman 26 alinea 2 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo*, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Sita Jaminan dapat diterapkan dalam sengketa tuntutan ganti rugi yang timbul dari perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dalam bentuk ganti rugi materil dan imateril. Untuk menjamin pemenuhan pembayaran ganti rugi yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat berdasarkan PMH, dapat meminta kepada pengadilan agar diletakkan sita jaminan terhadap barang milik Tergugat. (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 339-340, Sinar Grafika) ;
2. Pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Surakarta) dalam petitum kedua yang telah mengabulkan dan telah meletakkan sita jaminan dan sita persamaan sebagaimana dalam Penetapan Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Ska tertanggal 27 Maret 2014 adalah sangat tepat dan benar, dengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa *Judex Facti* telah benar memberikan pertimbangan bahwa permohonan sita jaminan dan sita persamaan diajukan oleh Pemohon Kasasi karena adanya kekhawatiran dimungkinkan pihak Para Termohon Kasasi (khususnya Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V) akan mengalihkan,



atau memindah tanggakan obyek sita jaminan maupun sita persamaan tersebut. Apabila sampai objek tersebut dialihkan atau dipindahtanggakan, tentunya Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V tidak dapat melaksanakan putusan Pengadilan yang bertujuan melindungi serta menjamin terpenuhinya hak dan kepentingan Pemohon Kasasi ;

- b. Bahwa dari alat bukti yang telah diajukan pihak Pemohon Kasasi baik berupa bukti surat dan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dipersidangan di bawah sumpah, *Judex Facti* juga telah dapat menarik kesimpulan bahwa permohonan Pemohon Kasasi agar diletakkan sita jaminan dan sita persamaan atas tanah dan bangunan milik Para Termohon Kasasi (khususnya Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V) tersebut adalah sangat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum. Selain itu guna menghindari agar tuntutan Pemohon Kasasi dapat terpenuhi dengan baik dan agar harta kekayaan Para Termohon Kasasi (khususnya Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi IV dan Termohon Kasasi V) tersebut tidak dialihkan kepada pihak ketiga, maka *Judex Facti* telah memandang permohonan sita jaminan dan sita persamaan tersebut sangat beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga sudah selayaknya permohonan sita tersebut dapat dikabulkan ;

IV. Keberatan Keempat

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menekankan kembali keberatan Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Ska, khusus mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman 53 alinea 1 dalam putusan perkara ini yang berbunyi sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua belas agar Para Tergugat membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tunai sebesar Rp105.960.000.000,00 (seratus lima miliar sembilan ratus enam puluh juta rupiah). Majelis Hakim berpendapat oleh karena dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat ternyata tidak ada satupun yang mendukung dalil dalam petitum tersebut, maka sudah sepatutnya apabila petitum tersebut dinyatakan ditolak ;

Terhadap pertimbangan tersebut, Pemohon Kasasi sangat keberatan karena :

Hal. 37 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



1. Dalam pertimbangan Majelis Hakim jelas menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum (pertimbangan hukum halaman 50 alinea 3);
2. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain ;
3. Bahwa rangkaian perbuatan yang ditimbulkan oleh Para Termohon Kasasi terutama Termohon Kasasi I yaitu telah dilakukan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 kepada Termohon Kasasi IV yang kemudian diterbitkan sertifikat pengganti/sertifikat kedua oleh Termohon Kasasi III atas dasar Lelang Eksekusi yang dilakukan Termohon Kasasi II dan juga adanya sita Eksekusi terhadap tanah berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas nama Termohon Kasasi V berdasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 02/Eks/2009/PN.Ska yang kesemua tindakan tersebut tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi selaku pemegang sertifikat asli dan PPJBT asli. Akibat rangkaian perbuatan tersebut, kerugian yang ditimbulkan adalah keberadaan Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas nama Ngo Im Ming (Termohon Kasasi I) dan asli PPJBT atas nama Josephine Laetitia (Termohon Kasasi V) di tangan/penguasaan Pemohon Kasasi menjadi tidak bernilai ;
4. Bahwa nilai kerugian yang ditimbulkan oleh Para Termohon Kasasi dapat diperhitungkan dan dilihat dari nilai jaminan yang seharusnya dapat dibayarkan oleh Termohon Kasasi I yang apabila dihubungkan dengan kewajiban Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi (sebagaimana bukti P-9) maka nilai jaminan tersebut dapat dinilai jauh dibawah nilai kewajiban Termohon Kasasi I ;
5. Bahwa apabila Majelis Hakim lebih teliti secara mendalam dalam memeriksa bukti-bukti yang telah disampaikan baik oleh Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi, maka nilai kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi yang telah kehilangan nilai ekonomis dari sertifikat/jaminan tersebut dapat dilihat dari bukti-bukti sebagai berikut :
 - i. Bukti P-20 yaitu Putusan Pidana Nomor 196/Pid.B/2013/PN.Ska tanggal 5 Februari 2014 atas nama terdakwa Ngo Im Ming Bin



Ngo Khoeng Nyoek (alm), yang telah dikuatkan dengan Putusan Banding Nomor 72/PID/2014/PT.Smg Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 1 April 2014 (Bukti Tambahan Pemohon Kasasi/Pembanding bertanda : P-23). Dalam putusan tersebut jelas menyebutkan penerbitan sertifikat pengganti dan adanya peralihan hak atas sertifikat SHM Nomor 947 dari atas nama Ngo Im Ming menjadi atas nama Lauw Hwan Jong telah menimbulkan kerugian bagi PT. Investindo Nusantara Sekuritas selaku pemegang sertifikat tersebut dan telah kehilangan manfaat nilai ekonomis dari sertifikat tersebut kurang lebih sekitar Rp11.000.000.000,00 (sebelas miliar rupiah);

- ii. Bukti T.II-25 yaitu Risalah Lelang Nomor 445/2009 tanggal 29 Desember 2009 jelas menyebutkan harga lelang terhadap sertifikat SHM Nomor 947 yang dimenangkan oleh Termohon Kasasi V yang tidak lain adalah ibu kandung dari Termohon Kasasi I, pada tahun 2009 laku/terjual \pm sekitar Rp4.785.000.000,00 (empat miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah), hanya terpaut sedikit dari harga limit yang ditentukan oleh Termohon Kasasi II yaitu Rp4.750.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Mengacu pada kelaziman, nilai harga tanah akan mengalami kenaikan yang signifikan tiap tahunnya begitu pula terhadap nilai harga tanah SHM Nomor 947 ;
- iii. Bukti Tambahan Pemohon Kasasi/Pembanding bertanda P-24 yaitu keterangan perihal informasi harga tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Sriwedari, bahwa berdasar Daftar Tabel Informasi Pertanahan Kota Surakarta Kelurahan Sriwedari Kecamatan Laweyan Tahun 2013 untuk tanah atau bangunan yang terletak di sepanjang Jalan Rajiman NJOP Rp2.508.000,00 sedangkan untuk zona nilai tanah Rp5.931.000,00. Mengacu pada bukti keterangan dari Kelurahan Sriwedari tersebut, jelas terbukti nilai harga tanah selalu mengalami kenaikan yang signifikan setiap tahunnya. *In cassu* – atas objek tanah dan bangunan seluas \pm 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 947/ Kelurahan Sriwedari Kecamatan Laweyan Kota Surakarta Propinsi Jawa Tengah, berdasar informasi yang dikeluarkan oleh

Hal. 39 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



Kelurahan Sriwedari yang membawahi wilayah Jalan Rajiman dimana objek tersebut berada, maka nilai kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi akibat tidak dapat menikmati/ kehilangan manfaat nilai ekonomis dari sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari juga dapat ditaksir/diperhitungkan sebagai berikut :

NJOP Rp2.508.000,00 X 645 m² = Rp1.617.660.000,00 atau mengacu pada zona nilai tanah Rp5.931.000,00 X 645 m² = Rp3.825.495.000,00

Bahwa dari 2 (dua) alat bukti yang ada yaitu Bukti T.II-25 dan Bukti Tambahan Pemohon Kasasi/Pembandingbertanda : P-24, ditemukan fakta sebagai berikut :

- Apabila kita bandingkan nilai ekonomis (harga tanah) atas objek sita jaminan sertifikat SHM Nomor 947 berdasar NJOP tahun 2013 sebesar: Rp2.508.000,00 X 645 m² = Rp1.617.660.000,00 berdasar zona nilai tanah Rp5.931.000,00 X 645 m² = Rp3.825.495.000,00 dibandingkan dengan harga lelang pada tahun 2009 terhadap sertifikat SHM Nomor 947 yang dimenangkan oleh Termohon Kasasi V, objek tersebut laku/terjual dengan harga Rp4.785.000.000,00 (empat miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah) ;
- Dari perbandingan kedua alat bukti tersebut, terdapat keganjilan khususnya dengan alat Bukti T.II-25, yakni harga lelang tahun 2009 lebih tinggi daripada NJOP dan Zona Nilai Tanah tahun 2013. Padahal secara logika nilai tanah akan mengalami kenaikan tiap tahunnya dan bukan mengalami penurunan. Bahwa patut diduga pada tahun 2009 objek lelang terjual dengan harga Rp4.785.000.000,00 (empat miliar tujuh ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan tujuan mendekati harga limit yang ditentukan oleh Termohon Kasasi II yaitu Rp4.750.000.000,00 (empat miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Patut dipertanyakan pula bahwa Termohon Kasasi II dalam menjual objek lelang dan menentukan harga limit tentunya harus tetap mengacu pada NJOP pada tahun 2009, yang



lazimnya tentunya NJOP tahun 2009 lebih rendah daripada NJOP tahun 2013 ;

- iv. Bukti P-14 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 14 Februari 2007 antara PT. Alfa Goldland Realty dengan Termohon Kasasi V (Josephine Laetitia), jelas disebutkan nilai jual beli tanah yang terletak Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong Tangerang pada tahun 2007 sebesar Rp252.537.075,00 (dua ratus lima puluh dua juta lima ratus tiga puluh tujuh ribu tujuh puluh lima rupiah), dan nilai harga tanah yang berlokasi di Alam Sutera tersebut dipastikan saat ini juga mengalami kenaikan yang sangat signifikan ;
- v. Bukti Tambahan Pemohon Kasasi/Pembanding bertanda P-25 yaitu Penawaran penjualan tanah dan bangunan di daerah Alam Sutera Serpong Tangerang. Dari bukti tersebut dapat diketahui harga pasaran tanah dan bangunan di daerah Alam Sutera sekitar Rp8.600.000.000,00 dengan luasan tanah \pm 434 m² dan bangunan \pm 400 m² sehingga dapat diperkirakan harga tanah per meter persegi adalah sekitar Rp20.000.000,00. *In casu* – harga tanah di kompleks perumahan alam sutera di Jalan Sutera Cemara atas nama Termohon Kasasi V dengan luasan tanah \pm 548,1 m² dapat diperkirakan seharga Rp20.000.000,00 X 548,1 m² = Rp10.962.000.000,00 ;
- vi. Bukti P-22.A, P-22.B dan P-22.C yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2009/Kel. Krikilan, SHM Nomor 1682/Kel. Krikilan dan SHM Nomor 1683/Kel. Krikilan berupa tanah yang di atasnya berdiri bangunan pabrik milik Termohon Kasasi I, pada awalnya juga sebagai berlaku sebagai jaminan yang diserahkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi dan atas permintaan Termohon Kasasi I ;
- vii. Bukti Tambahan Pemohon Kasasi/Pembanding bertanda : P-26 yaitu Penawaran tanah dan bangunan di daerah Masaran Sragen. Dari bukti tersebut dapat diketahui harga pasaran tanah dan bangunan di daerah Masaran Sragen adalah sekitar Rp200.000.000.000,00 dengan luas tanah \pm 40.000 m², sehingga dapat diperkirakan harga tanah dan bangunan per meter adalah seharga Rp5.000.000,00. Dengan demikian harga

Hal. 41 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



tanah di daerah Krikilan Masaran atas nama Terbanding I yang merupakan daerah industri dan untuk lokasi pabrik dengan luas tanah $\pm 2.635 \text{ m}^2$ dapat diperkirakan seharga Rp5.000.000,00 X $\pm 2.635 \text{ m}^2 = \text{Rp}13.175.000.000,00$

viii. Bahwa nilai harga tanah selalu mengalami kenaikan yang signifikan setiap tahunnya, sehingga sangatlah wajar jika Pemohon Kasasi menilai taksiran atas hilangnya hak menikmati/kemanfaatan nilai ekonomis atas obyek-objek jaminan tersebut di atas sebesar Rp70.960.000.000,00 (Tujuh puluh miliar sembilan ratus enam puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- Nilai ekonomis SHM Nomor 947 saat gugatan diajukan ditaksir Rp20.000.000.000,00
- Nilai ekonomis PPJBT Alam Sutera saat gugatan diajukan ditaksir Rp10.960.000.000,-
- Nilai ekonomis SHM Nomor 2009, SHM Nomor 1682, SHM Nomor 1683 saat gugatan diajukan ditaksir Rp40.000.000.000,00

6. Bahwa berdasarkan uraian bukti dan fakta hukum di atas, jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Surakarta) tersebut tidak memberi rasa keadilan, saling bertolak belakang dan tanpa memperhatikan fakta-fakta yang sudah dibuktikan di Pengadilan, yaitu:

- i) Di satu sisi, dalam pertimbangannya halaman 50 alinea 3 *Judex Facti* jelas menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum;
- ii) Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain;
- iii) Bahwa bentuk kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi yang ditimbulkan oleh Para Termohon Kasasi (terutama Termohon Kasasi I) adalah tidak dapat menikmati nilai ekonomis dari barang-barang jaminan yang berada dalam penguasaan Pemohon secara sah.



In cassu - Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas nama Termohon Kasasi I dan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJBT) atas nama Josephine Laetitia Termohon Kasasi V berada dalam penguasaan Pemohon Kasasi secara sah sebagai jaminan atas transaksi marjin yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I. Namun ternyata telah terjadi peralihan status kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 kepada Termohon Kasasi IV, dan juga adanya Sita Eksekusi terhadap sebidang tanah berdasarkan PPJBT yang terletak di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong Tangerang atas nama Terbanding V, berdasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 02/Eks/2009/PN.Ska. Semua proses peralihan tersebut terjadi tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi selaku pemegang Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas nama Termohon Kasasi I dan asli PPJBT Alam Sutera atas nama Termohon Kasasi V. Sehingga akibat rangkaian Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi telah kehilangan nilai ekonomis dari Sertifikat Hak Milik Nomor 947 dahulu tercatat atas nama Terbanding I sekarang tercatat atas nama Termohon Kasasi IV dan PPJBT Alam Sutera tercatat atas nama Termohon Kasasi V ;

iv) Bahwa nilai kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi, dapat diperhitungkan dan dilihat dari nilai jaminan yang seharusnya dapat dibayarkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi. Adanya objek jaminan yang diserahkan dari Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi, dikarenakan masih adanya kewajiban yang harus dibayarkan oleh Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi terhitung sampai dengan tanggal 31 September 2013 sebesar Rp95.850.513.434,00 (sembilan puluh lima milyar delapan ratus lima puluh juta lima ratus tiga belas ribu empat ratus tiga puluh empat rupiah) ;

7. Bahwa perlu kami sampaikan pula lebih tidak masuk akal lagi, Ngo Im Ming/Termohon Kasasi I justru pernah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pemohon Kasasi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara Nomor 384/Pdt.G/

Hal. 43 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013/PN.Jkt.Sel. Inti gugatan tersebut adalah meminta agar Asli Sertifikat Hak Milik Nomor 947/Kelurahan Sriwedari atas nama Ngo Im Ming dan PPJBT Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung Perumahan Alam Sutera Tangerang atas nama Josephine Laetitia diserahkan/dikembalikan kepada Termohon Kasasi I ;

8. Bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I/ Ngo Im Ming di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Maret 2014 telah memutus perkara Nomor 384/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. : Menerima Eksepsi dari Tergugat/ Pemohon Kasasi dan Menyatakan Gugatan Penggugat/Ngo Im Ming/Termohon Kasasi I tidak dapat diterima. Dari gugatan tersebut, makin jelas bahwa Termohon Kasasi I/Ngo Im Ming hanya mencari-cari cara untuk lepas dari tanggung jawab hukum. Dan sikap tegas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memutus perkara tersebut sangat layak diapresiasi karena sudah sangat tepat ;

9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) layak untuk dibatalkan dan memberikan putusan yang adil berdasarkan pertimbangan hukum yang baik dan benar ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, terbukti objek sengketa adalah adalah harta gono gini dalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I.

Bahwa dasar gugatan Penggugat perkara *a quo*, adalah masalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Bahwa walaupun perkara pidana sebagai Terdakwa adalah Tergugat I, masih diperiksa di tingkat kasasi. Tetapi terbukti Tergugat I, menyatakan tidak tau keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas nama Tergugat I.

Bahwa atas gugatan saudara kandungnya Tergugat I, Tergugat I langsung mengakui gugatan dan dimenangkan oleh saudara kandungnya, kemudian Tergugat I tidak melakukan upaya hukum apapun, sehingga dilelang dan pembeli lelang adalah ibu kandungnya sendiri.

Hal. 44 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015

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)



Padahal Tergugat I sendiri yang telah mengagunkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 947 atas hutangnya kepada Penggugat dengan menandatangani pemberian agunan dan kuasa menjual, serta sertifikat asli sudah diserahkan oleh Tergugat I pada Penggugat hingga sekarang ada pada Penggugat;

Bahwa pendapat *Judex Facti*/Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan Penggugat menuntut pembatalan lelang yang dimenangkan ibu kandung Tergugat I, agar tetap menjadi jaminan hutang Tergugat I pada Penggugat dapat dibenarkan;

Bahwa terbukti tindakan Tergugat I menyatakan sertifikat hilang, dan tidak menyangkal gugatan saudara kandungnya, serta tidak melakukan upaya hukum adalah perbuatan yang tidak patut karenanya adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa atas barang yang sudah diagunkan tidak dapat lagi disita untuk dilelang oleh orang/kreditur lain, apalagi Penggugat saudara kandungnya Tergugat I dan yang melelang adalah ibu kandungnya Tergugat I, terbukti tidak beriktik baik.

Bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut *Judex Facti*/Pengadilan Negeri telah keliru, tetapi pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri adalah tepat dan benar. Objek sengketa adalah jaminan hutang Tergugat I pada Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT Investindo Nusantara Sekuritas tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 362/Pdt/2014/PT.Smg, tanggal 21 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Ska, tanggal 22 Mei 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, IV dan V/Pembanding I, IV dan V juga Terbanding berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, IV dan V/Pembanding I, IV dan V juga Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

Hal. 45 dari 49 Hal. Put. Nomor 1402 K/Pdt/2015



MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT INVESTINDO NUSANTARA SEKURITAS**,tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 362/Pdt/2014/PT.Smg,tanggal 21 November 2014yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 234/Pdt.G/2013/PN.Ska,tanggal 22 Mei 2014;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan :

1. Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap :

a. Sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah (dahulu) tercatat atas nama Tergugat I, (sekarang) tercatat atas nama Tergugat IV;

b. Sebidang tanah seluas $\pm 548,1$ m² (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah;

2. Sita Persamaan terhadap sebidang tanah dan bangunan berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 2009 seluas ± 2.635 m² (dua ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Krikilan, Kecamatan Masaran, Kota Sragen, Propinsi Jawa Tengah;

Adalah sah dan berharga;

- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Surakarta terhadap sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas ± 645 m² (lebih kurang enam ratus empat



puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Menyatakan prosedur lelang eksekusi atas obyek lelang berupa tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, yang dilakukan oleh Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah yang dilakukan oleh Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat IV tidak memiliki kekuatan hukum;
- Menghukum Tergugat III untuk mencoret dalam Buku Tanah yang sedang berjalan atas Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat IV;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Tergugat I dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah atas sebidang seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V yang saat ini dalam penguasaan Penggugat tetap sah dan mempunyai kekuatan hukum;



- Menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Kedua/Sertifikat Pengganti Nomor 947 seluas $\pm 645 \text{ m}^2$ (lebih kurang enam ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sriwedari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, Propinsi Jawa Tengah serta menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat, maka pengosongan dan penyerahan obyek sengketa dilakukan secara paksa dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi);
- Menghukum Tergugat V atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan sebidang tanah seluas $\pm 548,1 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ratus empat puluh delapan koma satu meter persegi) terletak di Komplek Perumahan Alam Sutera di Jalan Sutera Cemara IV Nomor 8 Kelurahan Pondok Jagung, Kecamatan Serpong, Tangerang, tercatat atas nama Tergugat V berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah serta menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat IV dan siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya tidak segera mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa secara sukarela kepada Penggugat, maka pengosongan dan penyerahan obyek sengketa dilakukan secara paksa dengan bantuan alat kekuasaan Negara (Polisi);
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I, III dan IV/Para Pembanding I, IV dan V juga Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **28 September 2015** oleh **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.**, dan **H. Hamdi, S.H.,M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh **Eko Budi Supriyanto, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

ttt./Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttt./H. Hamdi, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

ttt./Eko Budi Supriyanto, S.H.,M.H.

1. Materai : Rp 6.000,00

2. Redaksi : Rp 5.000,00

3. Administrasi Kasasi :Rp489.000,00

Jumlah: Rp500.000,00

=====

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDITEGUH, S.H.,M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003

