



**PUTUSAN**  
Nomor 656 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**ANTHONY HANDOKO**, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan Utama II, Nomor 30, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arif Hidayat, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kebon Jeruk Raya Nomor 126, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **Ny NANI EKANINGTYAS SOETIKNO**;
2. **MARCO HADIWANA (MARCO)**;
3. **MARIO HADIWANA (MARIO)**, semuanya adalah ahli waris dari Hans Hadiwana dan bertempat tinggal di Jalan Aipda KS Tubun 2 Nomor 39, RT 005 RW 001, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Januar Tjahjadi, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Plaza Property, Komplek Pertokoan Pulomas Blok VIII Nomor 1, Jalan Perintis Kemerdekaan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;  
Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Melarang Tergugat (Anthony Handoko) untuk mengalihkan atau membebanikan objek sengketa, setempat dikenal dengan Jalan Kemanggisan Utama II,

*Halaman 1 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 30, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, dengan sanksi jika melanggar dihukum membayar denda sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari sejak melanggar larangan *a quo* hingga didapatnya suatu putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (dinyatakan dalam keadaan status *quo*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa almarhum Hans Hadiwana semasa hidupnya memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan (bukti P.2) yang berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 241/Palmerah (bukti P.3), yang diterbitkan pada tanggal 6-10-1976 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta tanggal 20-9-1976 Nomor 2013/679/I/HGB/B/1976 seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) atas nama Drs. Willy Irawan yang berakhir haknya pada tanggal 30-9-1996 (bukti P.4), kemudian beralih kepada Hans Hadiwana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 315/2/1983 tanggal 11-2-1983 yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Benny Kristianto, S.H., Notaris di Jakarta (bukti P.5);
2. Bahwa berdasarkan SK Gubernur KDKI Jakarta tanggal 29-7-1986 Nomor 1251 Tahun 1986 (pemekaran wilayah) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 241/Palmerah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan (bukti P.6);
3. Bahwa karena saudara Hans Hadiwana wanprestasi, tanah dengan bukti hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) dilelang Kantor Lelang Negara sesuai Risalah Lelang Kantor Lelang Negara Jakarta Nomor 426/1996-97 tanggal 5-8-1996 dan sebagai pemenang lelang adalah Antonius Zakarias Gunawan (Presiden Direktur PT Central Total Finance) (bukti P.7);
4. Bahwa kemudian selaku pribadi Antonius Zakarias Gunawan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan (bukti P.8) dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tanggal 6-8-1998 Nomor 1.711.2/0930/09-03/794/B/1998 (bukti P.9), diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) atas nama Antonius Zakarias Gunawan pada tanggal 29-9-1998 (bukti P.10);
5. Bahwa Tergugat memperoleh tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter

Halaman 2 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



persegi), berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Ny. Juliana Mensana, S.H., tanggal 12-11-1998, Nomor 26/Palmerah/1998 dari Antonius Zakarias Gunawan (bukti P.11);

6. Bahwa Antonius Zakarias Gunawan memperoleh tanah *a quo* dari Kantor lelang Negara sesuai dengan Risalah Lelang Kantor Lelang Negara Jakarta Nomor 426/1996-97 tanggal 5-8-1996, sebagai pemenang lelang;
7. Bahwa kemudian Tergugat meningkatkan haknya atas tanah *a quo* menjadi Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan, luas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi), atas nama Tergugat/Anthony Handoko (bukti P.12);
8. Bahwa pada semasa hidupnya almarhum Hans Hadiwana telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., (bukti P.13), yang salah satu tujuannya adalah untuk membatalkan lelang *a quo*, dimana Para Pihak adalah:

- PT Beston Inti Perkasa Penggugat I;
- Hans Hadiwana Penggugat II;

Melawan:

1. PT Bank Central Dagang Tergugat I;
  2. Sdr. Stanley Ranti Tergugat II;
  3. PT Central Total Finance Tergugat III;
  4. Notaris/PPAT Ny. Erly Soehardjo, S.H., Tergugat IV;
  5. Notaris/PPAT Lieke L. Tukgali, S.H., Turut Tergugat I;
  6. Pemerintah RI *qq* Departemen Keuangan RI *qq* Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta Turut Tergugat II;
- yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan batal penjualan lelang atas:
  1. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 42/Jatinegara, Gambar Situasi Nomor 24/2114/1981 tanggal 13 Juli 1981 seluas 1.942 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) berikut bangunan yang terletak di Jalan Pulo Kambing II Nomor



16, Jakarta Timur;

2. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan tanggal 25 Oktober 1983 seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) Gambar Situasi Nomor 449/1628/1976 tanggal 2 Oktober 1976 berikut bangunannya yang terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Nomor 30, Jakarta Barat;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp563.000,00 (lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah);
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I, II, III Dalam Rekonvensi/Tergugat I,II,III Dalam Konvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum kepada Tergugat I, II, III Dalam Konvensi/Penggugat I, II, III Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir nihil;

7. Bahwa kemudian dalam perkara Nomor 285/PDT/1998/PT DKI., di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (bukti P.14), dimana Para Pihak adalah sebagai berikut:

1. PT Bank Central Dagang Pembanding I/Tergugat I;
2. Saudara Stanley Ranti Pembanding II/Tergugat II;
3. PT Central Total Finance Pembanding III/Tergugat III;
4. Notaris/PPAT Ny. Erly Soehardjo, S.H., Pembanding IV/Tergugat IV;
5. Notaris/PPAT Lieke L. Tugkali, S.H., Turut Terbanding/Turut Tergugat I;
6. Pemerintah RI *qq* Departemen Keuangan RI *qq* Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta, Turut Terbanding/Turut Tergugat II;

L a w a n :

1. PT Beston Inti Perkasa Terbanding I/Penggugat I;
2. Hans Hadiwana Terbanding II/Penggugat II;

yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV/Pembanding tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Desember 1997 Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., yang dimohonkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding tersebut sebagaimana tersebut dibawah ini;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan batal penjualan lelang atas:
  1. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 42/Jatinegara, Gambar Situasi Nomor 24/2114/1981, tanggal 13 Juli 1981, seluas 1.942 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) berikut bangunan yang terletak di Jalan Pulo Kambing II Nomor 16, Jakarta Timur;
  2. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan, tanggal 25 Oktober 1983, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi Nomor 449/1628/1976, tanggal 2 Oktober 1976 berikut bangunannya yang terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Nomor 30, Jakarta Barat;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- Menyatakan Tergugat IV (Notaris/PPAT Ny. Erly Soehardjojo, S.H.) tidak turut serta untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat I, II dan III dalam Rekonvensi/Tergugat I, II dan III dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, II dan III dalam Konvensi/Tergugat I, II dan III dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp45.000,00 (empat puluh lima ribu rupiah);
8. Bahwa kemudian para pihak mengajukan perkara kasasi dengan Nomor 2608 K/Pdt/1999 (bukti P.15), dimana para pihak adalah:

Halaman 5 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. PT Bank Central Dagang,
2. Saudara Stanley Ranti,
3. PT Central Total Finance, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Pembanding I, II, III;

L a w a n :

1. PT Beston Inti Perkasa,
2. Hans Hadiwana,
3. Notaris/PPAT Ny. Erly Soehardjojo, S.H.,
4. Notaris/PPAT Lieke L. Tukgali, S.H.,
5. Pemerintah RI, *qq* Departemen Keuangan RI, *qq* Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta, Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV, Turut Tergugat I, II/Turut Terbanding;

yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. PT Bank Central Dagang, 2. Stanley Ranti, 3. PT Central Total Finance, dalam hal ini ketiganya diwakili oleh kuasanya Rachmad S. Siregar, S.H., Biro Hukum PT Bank Central Dagang tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

9. Bahwa dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., tanggal 1 Desember 1997, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 285/PDT/1998/PT DKI., tanggal 23 Juli 1998 dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2608 K/Pdt/1999, tanggal 25 Juli 2001, menjadi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang salah satu amar putusan baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tinggi berbunyi sebagai berikut: Menyatakan Lelang batal;

10. Bahwa dengan demikian Tergugat memperoleh haknya dari sesuatu dasar hukum yang telah dibatalkan oleh badan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi perolehan Tergugat ada cacat hukum dan cacat hukum administrasi berupa:

- Risalah Lelang Nomor 426/1996-97 tanggal 5-8-1996 yang menjadi dasar permohonan/penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisian atas nama Antonius Zakarias Gunawan telah dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., tanggal 1-12-1997 *juncto* Nomor

Halaman 6 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016

#### 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

285/PDT/1998/PTDKI., tanggal 23-7-1998 *juncto* Nomor 2608 K/Pdt/1999 tanggal 25-7-2001, sehingga yang bersangkutan tidak berkapasitas lagi sebagai pemegang hak atas tanah;

- Bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan atas nama Antonius Zakarias Gunawan diterbitkan di atas bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan atas nama Hans Hadiwana, yang terdapat sita berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 14/1997 Del *juncto* Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., tanggal 15-4-1997 yang telah diterima Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat tanggal 16-4-1997. Dengan demikian penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan, peralihan hak serta peningkatan hak menjadi Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan atas nama Antony Handoko adalah tidak sah dan batal demi hukum, oleh karena proses pendaftaran dan perubahan Hak Guna Bangunan tersebut dalam keadaan adanya sita jaminan, dan berdasarkan ketentuan Pasal 197 ayat (9) dan Pasal 199 HIR, terhadap barang-barang yang disita dan disimpan (*diconserver*) untuk jaminan tidak boleh dialihkan atau dijual;
- Dalam risalah lelang, nama pembeli lelang disebutkan saudara Rachmad S. Siregar, kuasa dari A.Z. Gunawan (Presiden Direktur PT Central Total Finance), namun dalam permohonan hak diajukan atas nama Antonius Zakarias Gunawan selaku pribadi bukan atas nama PT Central Total Finance (kesalahan subjek hak);
- Pada saat terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan tanggal 29-9-1998, pendaftaran peralihan haknya tanggal 3-3-1999 dan peningkatan haknya menjadi Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan tanggal 25-2-2000, risalah lelang yang menjadi dasar terbitnya hak tersebut masih menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., yang diputus tanggal 1-12-1997 *juncto* Nomor 285/PDT/1998/PTDKI., diputus tanggal 23-07-1998 *juncto* Nomor 2608 K/Pdt/1999 diputus tanggal 25-7-2001, sehingga pendaftaran peralihan haknya telah melanggar ketentuan Pasal 45 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 karena dilaksanakan pada saat masih dalam proses perkara di Pengadilan;

11. Bahwa dengan adanya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan

Halaman 7 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK 53/HM/BPN.31-BTL/2013, tanggal 28 Maret 2013, yang isinya adalah membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan atas nama Anthony Handoko (d/h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi), karena cacat hukum administrasi, yang untuk jelasnya dapat kami sitir bunyinya adalah sebagai berikut (bukti P.16):

## MEMUTUSKAN:

Menetapkan: Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan (d/h. Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan) atas nama Anthony Handoko seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Blok H Nomor 111 Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta karena cacat hukum administrasi;

Kesatu : Membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan (d/h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan) atas nama Anthony Handoko seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Blok H Nomor 111 (dikenal/disebut juga Jalan Kemanggisan Utama II Nomor 30), Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

Kedua : Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan (d/h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan) atas nama Anthony Handoko tersebut tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah, serta menyatakan status tanahnya kembali ke status semula;

Ketiga : Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk:

- a. Mencatat Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan (d/h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan) atas nama Anthony Handoko sebagaimana *diktum* kesatu keputusan ini pada buku

Halaman 8 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



tanah, daftar umum dan daftar lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah, serta mematkan buku tanah tersebut;

b. Menarik dari peredaran Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan (d/h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan) atas nama Anthony Handoko seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Blok H Nomor 111 (dikenal/disebut juga Jalan Kemanggisan Utama II Nomor 30) Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta;

c. Apabila penarikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan (d/h. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan) atas nama Anthony Handoko tersebut tidak dapat dilaksanakan, agar diumumkan dalam Surat Kabar Harian yang beredar umum di Jakarta mengenai isi *diktum* kesatu keputusan ini atas beban biaya Pemohon;

Keempat : Kepada mereka yang berhak dan memenuhi syarat dapat mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dengan melengkapi Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan dan untuk proses permohonan haknya akan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Kelima : Apabila dikemudian hari terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam penetapannya, keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya;

12. Bahwa Tergugat selalu mengatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, tetapi itu tidak benar berdasarkan sebagai berikut:

a. Surat Pernyataan Hans Hadiwana tanggal 26 Mei 2008 yang ditujukan kepada Direktur Penanganan Sengketa Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI (bukti P.17), yang isinya berupa:

1. Alasan bahwa Tergugat tidak beritikad baik:

- Yang bersangkutan kenal baik/bertetangga sebelah menyebelah dengan saya ± tahun 1984 di Jalan Kemanggisan Utama II/30 dan



Kemanggisan Utama II/32;

- Yang bersangkutan tidak menanyakan dahulu kepada saya mengenai permasalahan atas tanah tersebut sebelum membelinya;
  - Yang bersangkutan sudah saya beri tahu dan mengerti bahwa rumah/tanah milik saya tersebut dalam sengketa/perkara dengan Bank, bahkan mengetahui pada saat di eksekusi oleh Bank;
  - Yang bersangkutan sudah diberikan salinan putusan Pengadilan Negeri (Desember 1997) dan putusan Pengadilan Tinggi (Juli 1998) yang antara lain putusannya membatalkan lelang atas rumah/tanah milik saya tersebut;
  - Yang bersangkutan tetap membeli rumah/tanah milik saya tersebut sesudah ada putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi pada Desember 1998, yang putusannya membatalkan lelang rumah/tanah tersebut (SK BPN terbit setelah putusan Pengadilan Tinggi);
  - Yang bersangkutan telah saya berikan salinan putusan Mahkamah Agung RI (Juli 2001);
  - Yang bersangkutan mengetahui rumah/tanah tersebut disita eksekusi dengan Penetapan Maret 2003 (lihat Berita Acara Sita Eksekusi);
  - Meskipun yang bersangkutan telah mengetahui permasalahan tersebut di atas, namun pada tahun 2005 rumah saya di Jalan Kemanggisan Utama II/30 dirobohkan dan dibangun baru yang saya duga untuk menghilangkan bukti kepemilikan saya atas rumah/tanah tersebut;
2. Juga perlu diketahui guna pengamanan hak atas tanah tersebut, saya telah meletakkan sita jaminan atas tanah tersebut pada bulan April 1997 dan telah dilaporkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Barat untuk dicatat didalam buku tanah namun ternyata kepemilikan atas tanah tersebut tetap dialihkan;
- b. Penetapan Pengadilan Negeri Pusat Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., tanggal 14 Maret 1997 (bukti P.18) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Penetapan Nomor 14/1997 Del, *juncto* Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., tanggal 14-4-1997 (bukti P.19) dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 14/1997 Del, *juncto* Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., tanggal 15 April 1997 (bukti P.20),

Halaman 10 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



dilanjutkan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 097/2002/Eks., tanggal 19-9-2002 untuk dilakukan tegoran/peringatan terhadap Para Termohon Eksekusi (bukti P.21), dilanjutkan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Daft. Nomor 097/2002/Eks tanggal 30-12-2002 (bukti P.22) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat, didahului dengan Surat Nomor W7.Dc.Ht.097/2002/Eks., tanggal 7 Januari 2003 perihal Permintaan bantuan untuk melakukan sita eksekusi perkara Nomor 097/2002/Eks. (bukti P.23), dilanjutkan dengan penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 02/2003 Del. *juncto* Nomor 097/2002/Eks, tanggal 28-3-2003 (bukti P.24) dengan Berita Acara Sycls Pendapat Nomor 02/2003 Del, *juncto* Nomor 097/2002/Eks., tanggal 4 April 2003, akan tetapi tidak dapat dilaksanakan Sita Eksekusi dimaksud karena berlainan Sertifikat disebabkan sudah berubah menjadi SHM Nomor 1065/Kemanggisian atas nama Tergugat (Anthony Handoko) (bukti P.25);

13. Bahwa dengan adanya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor SK 53/HM/BPN.31-BTL/2013 tanggal 28 Maret 2013, yang isinya adalah membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian, Tergugat/Anthony Handoko mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dengan Nomor 68/G/2013/PTUN, yang telah diputus pada tanggal 11 September 2013 (bukti P.26), yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Penundaan:

Menolak permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa yang dimohon oleh Penggugat;

II. Dalam Eksepsi:

14. Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima (*niet ontvankelijik verklaard*);

III. Dalam Pokok Sengketa:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp322.000,00 (tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Bahwa kemudian atas putusan dari PTUN *a quo* Tergugat/Anthony Handoko tetap mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara dengan menyatakan banding pada tanggal 17 September 2013 (bukti P.26) dan menyerahkan memori banding pada tanggal 10 Oktober 2013 yang sekarang masih dalam proses;

15. Bahwa dengan adanya Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 2 ayat (e) yang bunyinya sebagai berikut:
16. "Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";  
Maka badan Peradilan Tata Usaha Negara hingga Mahkamah Agung Tata Usaha Negara RI, seharusnya menolak gugatan Tergugat dari perkara *a quo*;
17. Bahwa kemudian setelah Tergugat membeli dari Antoni Zakarias Gunawan kemudian membongkar bangunan 2 (dua) lantai milik almarhum Hans Hadiwana rata dengan tanah lalu membangun rumah di atas tanah *a quo*;
18. Bahwa atas tindakan Tergugat sebagaimana diuraikan dalam butir 14 di atas karena asal usul pemilikan dibatalkan, sudah sepatutnya Penggugat menuntut ganti atas pembongkaran rumah 2 lantai sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah);
19. Bahwa begitu juga atas penghunian Tergugat dengan bangunan barunya di atas Persil/tanah *a quo* menjadi suatu perbuatan melanggar hukum;
20. Bahwa Tergugat juga patut untuk dihukum langsung mengosongkan Persil/tanah *a quo* dari segala sesuatu yang ada di atasnya, termasuk pihak-pihak yang mendapat hak dari padanya tanpa kecuali;
21. Bahwa Para Penggugat mohon agar kiranya Tergugat dapat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan hingga pelaksanaan pengosongan tanah *a quo*;
22. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan dengan bukti bukti yang otentik yang mustahil dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat, maka sudah sepantasnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada banding, kasasi, *verzet* dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

Halaman 12 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



1. Mengabulkan permohonan provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah) karena telah membongkar bangunan rumah 2 (dua ) lantai milik almarhum Hans Hadiwana di atas tanah/persil setempat dikenal dengan Jalan Kemanggisan Utara II Nomor 30, Jakarta Barat, dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan persil/tanah setempat dikenal dengan Jalan Kemanggisan Utara II Nomor 30, Jakarta Barat, termasuk pihak-pihak yang mendapat hak dari padanya tanpa kecuali dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan hingga pengosongan dilaksanakan;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada banding, kasasi, *verzet* dan peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Biaya-biaya menurut hukum;

Atau memberikan putusan sesuai rasa keadilan (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- A. Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat (*error in persona*);
  1. Bahwa apabila dicermati antara *posita* dan *petitum* gugatan Para Penggugat, maka terlihat jelas tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat;
  2. Bahwa hal ini terlihat jelas sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat pada butir 3 halaman 2 yang mendalilkan "Suami dan orang tua Para Penggugat (Hans Hadiwana) *wanprestasi* sehingga sertifikat atas tanah objek sengketa *a quo* dilelang";
  3. Bahwa sebenarnya Tergugat membeli tanah dengan Sertifikat Hak Guna



Bangunan Nomor 1346/Kemanggisian dari Antonius Zakarias Gunawan (sebagai Pemenang Lelang) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 26/Palmerah/1998, tanggal 12 Nopember 1998 dengan pihak penjual Antonius Zakaria Gunawan, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ny. Julia Mensana, S.H., yang kemudian Tergugat tingkatkan statusnya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian, sehingga sangat jelas antara Para Penggugat dengan Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum;

4. Bahwa seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap PT Bank Central Dagang sebagai penerima dan atau pemegang hak tanggungan, saudara Stanley Ranti sebagai pihak yang ditunjuk oleh PT Bank Central Dagang untuk melakukan Pengikatan Jual Beli atas tanah SHGB Nomor 42/Jatinegara, seluas 1.942 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), Gambar Situasi tanggal 13 Juli 1981 Nomor 24/2114/1981 atas nama PT Beston Inti Perkasa, Badan Piutang dan Lelang Negara Jakarta sebagai pelaksana lelang serta PT Central Total Finance sebagai pemenang lelang (Antonius Zakaria Gunawan selaku Presiden Direktur PT Central Total Finance) dan penjual tanah *a quo* kepada Tergugat dan bukannya mengajukan gugatan terhadap Tergugat, oleh karena jelas tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, dan Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik seharusnya dilindungi undang-undang;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:

- Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26-12-1958 "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";
- Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15-4-1975 "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
- Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 2-3-1982 "Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

5. Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat, maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

1. Bahwa sebagaimana diuraikan pada butir 2 dalam eksepsi tersebut di atas, maka jelas-jelas tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat



dengan Tergugat;

2. Bahwa sebagaimana putusan perkara Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., sebagaimana didalilkan Para Penggugat, hubungan hukum yang ada adalah antara suami dan orang tua Para Penggugat (Hans Hadiwana) dan PT Beston Inti Perkasa dengan PT Bank Central Dagang, saudara Stanley Ranti, PT Bank Central Total Finance dan Badan Piutang dan Lelang Negara dan dengan tidak ditariknya Bank Central Dagang, saudara Stanley Ranti, PT Bank Central Total Finance dan Badan Piutang dan Lelang Negara Jakarta yang mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*, menjadikan gugatan Para Penggugat kekurangan pihak (*plurium litis consortium*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan:

“Suatu gugatan perdata yang dalam *petitumnya* menuntut dan pencabutan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah (Agraria), maka Pemerintah RI *cq* Kepala Kantor Pendaftaran Tanah/Agraria harus ditarik sebagai Tergugat, demikian pula tuntutan untuk membatalkan Surat Ipeda, maka Pemda/Kepala Kantor Ipeda yang bersangkutan juga harus ditarik sebagai Tergugat”;

C. Eksepsi gugatan Para Penggugat prematur (*eksepsi diktori*);

1. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang prematur, oleh karena apa yang dijadikan dasar gugatan Para Penggugat sebagaimana butir 13 halaman 9 *posita* gugatan Para Penggugat yaitu adanya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor SK 53/HM/BPN.31-BTL/2013, tanggal 28 Maret 2013 tentang pembatalan Sertifikat Hak Milik Tergugat, Tergugat sedang melakukan upaya hukum dengan mengajukan pembatalan terhadap Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor SK 53/HM/BPN.31-BTL/2013, tanggal 28 Maret 2013 tersebut dengan Nomor Perkara 08/G/2013/PTUN.Jkt., dan sekarang sedang diperiksa ditingkat banding dengan Nomor perkara 285/B/2013/PT TUN.JKT;
2. Bahwa dengan belum adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara Nomor

Halaman 15 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

68/G/2013/PTUN.Jkt., *juncto* 285/B/2013/PT TUN.JKT., sebagaimana pada butir 1 tersebut di atas, maka sangat jelas gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah prematur;

D. *Exceptio plurium litis concertium*, Penggugat tidak mempunyai *legal standing*/tidak mempunyai kapasitas sebagai Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo*;

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing*/tidak mempunyai kapasitas bertindak sebagai Para Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*;
2. Bahwa sebagaimana didalilkan pada butir 8 halaman 2 dimana Para Penggugat mendalilkan bahwa dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., yang bertindak sebagai pihak Penggugat adalah PT Beston Inti Perkasa dan Hans Hadiwana (suami dan orang tua Para Penggugat) untuk membatalkan lelang;
3. Bahwa dalam perkara *a quo* Para Penggugat hanya bertindak sendiri tanpa melibatkan PT Beston Inti Perkasa sebagai pihak Penggugat, padahal jelas-jelas PT Beston Inti Perkasa adalah pihak yang juga sebagai penerima kuasa dan memasang Hak Tanggungan atas sertifikat HGB milik Hans Hadiwana Nomor 224/Kemanggisian kepada PT Bank Central Dagang;
4. Bahwa dengan demikian jelas Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing*/tidak mempunyai kapasitas bertindak sebagai Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, tanpa melibatkan PT Beston Inti Perkasa sebagai pihak Penggugat dalam perkara *a quo* (*legitima persona standi in judicio*) untuk mengajukan gugatan *a quo*, dan sudah seharusnya gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Nomor 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973 yang menyatakan:  
"Gugatan dari seseorang yang tidak berhak memajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

E. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas (*obscur libel*);

1. Bahwa setelah Tergugat mempelajari dan mencermati gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, maka sangat jelas terdapat pertentangan/kontradiksi antara *posita* dan *petitum*, serta *petitum* gugatan Para Penggugat yang tidak didukung oleh *posita* gugatan, diantaranya Para Penggugat dalam *posita* tidak secara jelas menyebutkan perbuatan

Halaman 16 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat;

2. Bahwa dengan demikian jelas gugatan Para Penggugat yang terdapat pertentangan/kontradiksi antara *posita* dan *petitum* serta *petitum* gugatan Penggugat yang tidak didukung oleh *posita* gugatan, menjadikan gugatan Para Penggugat tersebut kabur/obscur, dan sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor Register 1075 K/Sip/1980, tanggal 8 Desember 1982 yang menyebutkan:

“PT tidak salah menerapkan hukum, karena *petitum* bertentangan dengan *posita* gugatan, gugatan tidak dapat diterima”

Maka sudah seharusnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang Tergugat/Penggugat Rekonvensi uraikan dalam eksepsi dan dalam konvensi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi ini;
2. Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Antonius Zakarias Gunawan telah membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 26/Palmerah/1998, tanggal 12 Nopember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ny. Julia Mensana, S.H., atas tanah dan bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan yang ada di atas bangunan rumah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Blok H Nomor 111 Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
3. Bahwa sebelum dibuat Akta Jual Beli Nomor 26/Palmerah/1998, tanggal 12 Nopember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ny. Julia Mensana, S.H., Penggugat Rekonvensi telah terlebih dahulu melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat tentang status tanah dan bangunan objek jual beli *a quo* dan dinyatakan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dalam keadaan bersih tidak ada sita jaminan maupun dalam perkara;
4. Bahwa setelah jual beli, Penggugat Rekonvensi melakukan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Blok H Nomor 111 Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat yang selanjutnya dilakukan peningkatan status menjadi Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan atas nama Penggugat Rekonvensi;

Halaman 17 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



5. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas Penggugat Rekonvensi adalah pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor:
  - Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26-12-1958 “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
  - Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 1237 K/Sip/1973, tanggal 15-4-1975 “ Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”
  - Putusan Mahkamah Agung RI, Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 2-3-1982 “Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;Oleh karena terbukti secara jelas sebelum dilakukannya jual beli Penggugat Rekonvensi melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat, dan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dinyatakan dalam keadaan bersih tidak dalam perkara atau sengketa;
6. Bahwa hal ini juga terbukti dengan dikabulkannya permohonan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisian yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Kemanggisian Utama II Blok H Nomor 111 Kelurahan Kemanggisian dan dikabulkannya peningkatan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian atas nama Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa adalah benar Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik atas tanah dan bangunan untuk melakukan pembongkaran dan pembangunan, dengan demikian tidak benar gugatan Para Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai dan membongkar tanah objek sengketa *a quo*;
8. Bahwa oleh karena terbukti Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah dan objek sengketa *a quo* dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian atas nama Penggugat Rekonvensi, maka dengan ini Penggugat Rekonvensi mohon dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *a quo*;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mohon agar Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi, yang oleh karena antara lain:
  - a. Mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian atas nama Penggugat Rekonvensi ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sehingga terbit Surat Keputusan Pembatalan



Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian atas nama Penggugat Rekonvensi Nomor SK 53/HM/BPN.31-BTL/2013 dari saudara Hans Hadiwana tanggal 15 Desember 2008, padahal jelas jelas Para Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai alas hak mengajukan permohonan pembatalan sertifikat tersebut sebagaimana diuraikan pada halaman 5 butir 4;

b. Mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* adalah tidak benar dan tidak berdasar karena Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli dan pemilik yang sah berhak melakukan pembongkaran;

Dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut jelas Para Tergugat Rekonvensi telah melanggar hak-hak substitusional Penggugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan :

“Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) oleh karena:

- Penggugat Rekonvensi harus membayar Jasa Advokat sejak Para Tergugat Rekonvensi melakukan permohonan pembatalan Sertifikat milik Penggugat Rekonvensi tahun 2008 jika dijumlahkan keseluruhan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

- Maupun kerugian secara immateriil oleh karena Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan waktu dan pikiran serta menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat Rekonvensi diperhitungkan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

11. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan *a quo* dan atau agar gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan milik Para Tergugat Rekonvensi yang akan Penggugat Rekonvensi ajukan secara terpisah;

12. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini timbul akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka wajar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara *a quo*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Antonius Zakarias Gunawan dengan Penggugat Rekonvensi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 26/Palmerah/1998, tanggal 12 Nopember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ny Julia Mensana, S.H., adalah sah;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Blok H Nomor 111 Kelurahan Kemanggisan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisan, Jakarta Barat;
5. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
  - b. Immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
7. Meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Para Tergugat Rekonvensi yang akan Penggugat Rekonvensi ajukan secara terpisah;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara *a quo*;  
Atau *ex aequo et bono*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor 677/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar., tanggal 14 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Halaman 20 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut untuk membayar biaya perkara, dalam tingkat pertama ditetapkan sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 286/PDT/2015/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 677/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar., tanggal 14 Mei 2014 sepanjang menyangkut mengenai pokok perkara yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan persil/tanah tempat tinggal di Jalan Kemanggisan Utama II Nomor 30 Jakarta Barat, termasuk pihak-pihak yang mendapat hak daripadanya tanpa kecuali;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, hingga pengosongan dilaksanakan;
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 27 Oktober 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 677/Pdt.G/2013/PN Jkt.Bar., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 24 November 2015, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 7 Desember 2015;

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

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

Para Termohon Kasasi telah keliru dengan tidak menarik Para Tergugat dalam perkara Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

1. Bahwa *Judex Facti* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 286/PDT/2015/PTDKI., tanggal 31 Agustus 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 677/Pdt.G/2013/PN Jkt.Br., tanggal 13 Mei 2014 adalah putusan yang tidak tepat, keliru dan salah dalam menerapkan hukum, serta tidak sesuai dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 286/PDT/2015/PTDKI., tanggal 31 Agustus 2015, oleh karena seharusnya PT Bank Central Dagang, Sdr. Stanley, PT Central Total Finance, dan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Republik Indonesia yang merupakan pihak dalam perkara Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., dan Badan Pertanahan Nasional ditarik juga

Halaman 22 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



sebagai pihak dalam perkara *a quo*, oleh karena jelas antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum, hal mana telah dipertimbangkan dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat 677/Pdt.G/2013/PN Jkt.Br., tanggal 13 Mei 2014 halaman 48 alinea 5 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dalam posisi demikian adalah beralasan dan terbukti dalil sangkalan Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat, mengingat bahwa dalam bukti P -13 di atas jelas Tergugat secara hukum bukan sebagai pihak yang dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan disamping itu Tergugat tidak pernah melakukan hubungan hukum baik dalam bentuk perjanjian maupun dalam perbuatan lain yang terkait dengan Bank dan proses lelang tersebut”;

3. Bahwa berdasar uraian-uraian tersebut, maka sangat tepat pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 47 alinea ke-6 dan halaman 48 alinea ke - 4, yang menyatakan:

Halaman 47 alinea ke-6

“bahwa dengan berlandaskan putusan tersebut, tidak beralasan secara hukum jika ditafsirkan dan diperluas pertanggungjawaban ke pihak lainnya yaitu Tergugat dalam perkara *a quo*, yang sama sekali tidak terlibat dalam sengketa Perjanjian Kredit antara Penggugat (Hans Hadiwana) dengan pihak bank”;

Halaman 48 alinea ke-4

“Menimbang, bahwa benar Tergugat (bukti T-2a) adalah sebagai pihak yang telah membeli objek tanah yang semula objek lelang dari pemenang lelang Antonius Zakarias Gunawan, namun demikian secara hukum seperti dinyatakan di atas tidak tepat bahwa tanggungjawab pelaksanaan lelang yang dinilai cacat ikut dibebankan pada Tergugat, sebab Tergugat tidak terkait dengan proses pelaksanaan lelang dan juga tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat maupun dengan pihak Bank yang menerima kuasa menjual objek jaminan hutang melalui lelang;

4. Bahwa dengan demikian sejalan dengan pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka pembatalan perjanjian jual beli tidak dapat dimintakan oleh Para Termohon Kasasi tanpa mengikutsertakan pihak-pihak dalam perkara Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., hal mana pertimbangan tersebut telah sesuai dengan

Halaman 23 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 938 K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972 menyatakan:

“Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikuti sertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara”;

Danurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 938 K/Sip/1971, tanggal 30 September 1972 menyebutkan:

“Putusan Pengadilan Tinggi yang berisi pembatalan hubungan hukum antara Tergugat dengan pihak ketiga harus dibatalkan, karena untuk itu pihak ketiga harus diikuti sertakan sebagai Tergugat;

5. Bahwa demikian juga dengan harus ditariknya Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan:

“Suatu gugatan perdata yang dalam *petitumnya* menuntut dan pencabutan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah (Agraria), maka Pemerintah RI *cq.* Kepala Kantor Pendaftaran Tanah/Agraria harus ditarik sebagai Tergugat, demikian pula tuntutan untuk membatalkan Surat Ipeda, maka Pemda/Kepala Kantor Ipeda yang bersangkutan juga harus ditarik sebagai Tergugat;

6. Bahwa dengan demikian maka sangat jelas *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru dengan tidak mempertimbangkan pihak-pihak yang seharusnya juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dalam hal ini PT Bank Central Dagang, saudara Stanley, PT Central Total Finance dan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Republik Negara yang merupakan pihak dalam perkara Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., dan Badan Pertanahan Nasional;

Kekeliruan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 286/PDT/2015/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2015;

7. Bahwa kekeliruan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 286/PDT/2015/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2015 terlihat dengan diabaikannya hakikat yang menjadi sumber timbulnya perkara *a quo*, sehingga pertimbangan-pertimbangan yang dijadikan dasar dijatuhkannya putusan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara *a quo* justru nyata-nyata akan melahirkan permasalahan-permasalahan yang baru, yang pada akhirnya tujuan dari kepastian hukum yang diidam-idamkan oleh pihak-pihak yang berperkara menjadi tidak tercapai;
8. Bahwa adapun kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

286/PDT/2015/PTDKL., tanggal 31 Agustus 2015 terlihat dalam pertimbangan putusannya pada halaman 4 alinea ke-2 (dua) yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisian seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) atas nama Hans Hadiwana, yang dilelang oleh Kantor Lelang Negara Jakarta Nomor 426/1996-97, tanggal 0-8-1996 dan sebagai pemenang lelang adalah Antonius Zakarias Gunawan, Presiden Direktur PT Central Total Finance (objek sengketa)”;

9. Bahwa agar inti dari permasalahan *a quo* menjadi terang, maka Pemohon Kasasi akan menguraikan secara rinci hakikat permasalahan yang menjadi sumber timbulnya permasalahan *a quo*, yang juga telah dipertimbangkan secara jelas dan tegas dalam pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang selengkapny akan Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:
  - a. Bahwa awal mula timbulnya permasalahan *a quo* adalah karena adanya pinjaman PT Beston Inti Perkasa dan Hans Hadiwana (ahli waris Para Termohon Kasasi) dan/atau fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Central Dagang sebesar Rp1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), dimana kemudian sebagai jaminan atas peminjaman tersebut PT Beston Inti Perkasa dan Hans Hadiwana memberikan beberapa bidang tanah yang salah satunya adalah tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo*;
  - b. Bahwa kemudian antara PT Beston Inti Perkasa dengan PT Bank Central Dagang telah dicapai kesepakatan bahwa penyelesaian hutang dilakukan secara damai tanpa melalui proses peradilan, dengan cara PT Beston Inti Perkasa sebagai penerima fasilitas kredit menjual barang jaminan kepada pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank Central Dagang dan hasilnya digunakan untuk melunasi hutang PT Beston Inti Perkasa kepada Bank Central Dagang;
  - c. Bahwa kemudian untuk melaksanakan kesepakatan tersebut PT Beston Inti Perkasa dan saudara Staniey Ranti atas permintaan dan persetujuan dari PT Bank Central Dagang telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli, akan tetapi Pengikatan Jual Beli tidak pernah diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli karena PT Bank Central Dagang tidak pernah

Halaman 25 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan roya atas tanah dan bangunan jaminan tersebut, yang kemudian peristiwa hukum tersebut dijadikan dasar oleh Pengadilan untuk membatalkan lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Amar putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 25 Juli 2001 Nomor 2608 K/Pdt/1999:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. PT Bank Central Dagang, 2. Stanley Ranti, dan 3. PT Central Total Finance, dalam hal ini ketiganya diwakili oleh kuasanya Rachmad S. Siregar, S.H., Biro Hukum PT Bank Central Dagang tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 23 Juli 1998 Nomor 285/PDT/1998/PT DKI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV/Pembanding tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Desember 1997 Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., yang dimohonkan banding tersebut sebagai mana tersebut dibawah ini;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan batal penjualan lelang atas:
  1. Sebidang tanah HGB Nomor 42/Jatinegara, Gambar Situasi Nomor 24/2114/1981, tanggal 13 Juli 1981, seluas 1.942 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) berikut bangunan yang terletak di Jalan Pulo Kambing II Nomor 16 Jakarta Timur;
  2. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan, tanggal 25 Oktober 1983, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi Nomor 449/1628/1976,

Halaman 26 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016

#### 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

tanggal 2 Oktober 1976 berikut bangunannya yang terletak di Jalan Kemanggisan Utama II Nomor 30 Jakarta Barat;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- Menyatakan bahwa Tergugat IV (Notaris/PPAT Ny. Erly Soehardjojo, S.H.) tidak turut serta untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I, II dan III dalam Rekonvensi/Tergugat I, II dan III dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I, II dan III dalam Konvensi/Penggugat I, II dan III dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan Rp45.000,00 (empat puluh lima ribu rupiah);

Amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Desember 1997, Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan batal perjanjian lelang atas:
  1. Sebidang tanah HGB Nomor 42/Jatinegara, Gambar Situasi Nomor 24/2114/1981, tanggal 13 Juli 1981, seluas 1.942 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) berikut bangunan yang terletak di Jalan Pulo Kambing II Nomor 16 Jakarta Timur;
  2. Sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan, tanggal 25 Oktober 1983, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi Nomor 449/1628/1976, tanggal 2 Oktober 1976 berikut bangunannya yang terletak di

Halaman 27 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kemanggisan Utama II Nomor 30 Jakarta Barat;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp563.000,00 (lima ratus enam puluh tiga ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekopensi dari Penggugat I, II dan III dalam Rekopensi/Tergugat I, II dan III dalam Konvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Tergugat I, II dan III dalam Konvensi/Penggugat I, II dan III dalam Rekopensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir nihil;

10. Bahwa oleh karenanya pokok permasalahan yang menjadi awal mula permasalahan *a quo* adalah adanya pinjaman PT Beston Inti Perkasa dan Hans Hadiwana (ahli waris Para Termohon Kasasi) berupa fasilitas kredit ke PT Bank Central Dagang sebesar Rp1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), yang diikuti dengan pemberian jaminan berupa:

- a. Sertifikat Hipotik Nomor 182/1996, tanggal 6 Mei 1992 *juncto* Akta Hipotik Nomor 192 /Cakung/1992, tanggal 22 April 1992 atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 42/Jatinegara, tanggal 25 Januari 1983, seluas 1.942 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), Gambar Situasi Nomor 24/2114/1981, tanggal 13 Juli 1981 atas nama PT Beston Inti Perkasa;
- b. Sertifikat Hipotik Nomor 394/1992, tanggal 29 Mei 1992 *juncto* Akta Hipotik Nomor 183/G Pertamb/1992, tanggal 16 April 1992 atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan, tanggal 25 Oktober 1983 seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi Nomor 449/1628/1976, tanggal 2 Oktober 1976 atas nama Hans Hadiwana;

sehingga adalah keliru apabila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 286/PDT/2015/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2015 menyatakan bahwa inti dari permasalahan *a quo* adalah sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi) atas nama Hans Hadiwana, yang dilelang oleh Kantor Lelang Negara Jakarta Nomor 426/1996-97, tanggal 0-8-1996, sebab pertimbangan tersebut justru menimbulkan pertanyaan-pertanyaan hukum:

Halaman 28 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



- a. Siapa yang bertanggungjawab terhadap pengembalian uang atas pembelian sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 224/Kemanggisan, tanggal 25 Oktober 1983, seluas 483 m<sup>2</sup> (empat ratus delapan puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi Nomor 449/1628/1976, tanggal 2 Oktober 1976 atas nama Hans Hadiwana yang telah diterima oleh PT Bank Central Dagang melalui Kantor Lelang Negara, padahal tanah dan bangunan yang telah dilelang sudah beralih kepada Pemohon Kasasi yang bukan merupakan pihak dalam putusan pembatalan lelang?;
- b. Apakah sistem Hukum Pertanahan Indonesia mengatur pembebanan pertanggungjawaban yang dibebankan kepada Pemohon Kasasi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak lain dan atas kesalahan yang dilakukan oleh Pejabat Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional?;

11. Bahwa demikian juga dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 286/PDT/2015/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2015 yang pada halaman 10 alinea ke-1 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa dalil sangkalan Tergugat yang perlu dibuktikan apakah Tergugat sebagai pembeli beritikad baik, sedangkan alasan *wanprestasi* adanya hutang Hans Hadiwana dan kemudian dilelang tidak perlu dipertimbangkan, karena telah diputus oleh Pengadilan (bukti P.13, P.14, P.15) dan lelang tersebut dinyatakan batal”;

adalah pertimbangan yang keliru, oleh karena bagaimana mungkin putusan Pengadilan Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., yang dijadikan sebagai bukti tidak dipertimbangkan, padahal dalam putusan tersebut sangat jelas terlihat bahwa Pengadilan Negeri dalam perkara Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., bukan memeriksa, mengadili dan memutus tentang adanya *wanprestasi* Hans Hadiwana yang lalai untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar dan/atau melunasi fasilitas kredit yang diberikan oleh PT Bank Central Dagang, tetapi tentang adanya kesepakatan damai yang tidak dilaksanakan oleh PT Bank Central Dagang dan Sdr. Stanley, sebagaimana pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., *juncto* (*vide* Bukti P.13, P.14, P.15) pada halaman 33 alinea ke-5 (lima) yang menyebutkan:

“Untuk penyelesaian hutang tersebut Penggugat I (PT Beston Inti Perkasa) dan Tergugat I (PT Bank Central Dagang) telah dicapai kata sepakat dengan jalan damai, yaitu menjual barang jaminan kepada pihak ketiga

Halaman 29 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



yang ditunjuk oleh Tergugat I dan hasilnya untuk melunasi utang-utang Penggugat I kepada Tergugat I;

Bahwa akan tetapi ternyata pengikatan jual beli sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 97 tanggal 10 Oktober 1992/Produk P-4 tidak pernah diikuti dengan pembuatan Akta Jual Beli karena Tergugat I tidak melakukan apa yang telah dijanjikan sendiri, yaitu melakukan roya atas tanah dan bangunan yang dijaminan tersebut bahwa uang yang sejumlah Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) yang disetorkan oleh Tergugat II ke dalam rekening Penggugat di tempat Tergugat I tidak dikreditkan baik oleh Tergugat I maupun Tergugat II ke dalam rekening Penggugat oleh Tergugat I untuk mengurangi hutang Penggugat kepada Tergugat;

Kemudian dalam pertimbangannya pada halaman 36 alinea ke I dan alinea ke III menyebutkan:

Alinea I:

“Menimbang, bahwa akan tetapi ternyata Tergugat I tidak membebaskan pengikatan dari jaminan dan justru memasang hipotik yang kedua produk P-6 dan T-1, II, III (10) atas tanah dan bangunan yang telah disetujui sendiri oleh Tergugat I, sehingga Majelis berpendapat bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tanah dan bangunan yang telah dijual-belian dengan persetujuan Tergugat sendiri Tergugat I berani memasang Hipotik”;

Alinea III:

“Menimbang, bahwa oleh sebab produk P-4 & TI, II, III (11) merupakan suatu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II, maka Tergugat II tidak dapat mencabut kembali akta tersebut tanpa mendapat persetujuan dari Penggugat, sedangkan Penggugat dengan telah memberikan kuasa untuk menjual tanah dan bangunan tersebut untuk melunasi hutangnya, sehingga apabila dikompensasikan hutang Penggugat dengan hasil penjualan tanah dan bangunan menjadi Rp1.950.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) hasil penjualan dikurangi Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagai ganti rugi sehingga sisa hutangnya menjadi Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

12. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian-uraian pertimbangan Pengadilan Negeri Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., maka jelas Pengadilan bukan memeriksa, mengadili dan memutus mengenai *wanprestasi* adanya hutang



Hans Hadiwana sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, akan tetapi tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT Bank Central Dagang yang meletakkan Hipotik kedua terhadap jaminan hutang Hans Hadiwana (ahli waris Para Termohon Kasasi), namun pada dasarnya walaupun seluruh jaminan berupa tanah dan bangunan yang dijaminan dijual dan/atau PT Bank Central Dagang dan saudara Stanly menindaklanjuti Pengikatan Jual beli dengan membuat Akta Jual Beli, maka Hans Hadiwana (pewaris Para Termohon Kasasi) masih memiliki pokok hutang sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

13. Bahwa kemudian kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 286/PDT/2015/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2015 juga terlihat dalam pertimbangannya pada halaman 12 poin ke-4 yang menyebutkan:
  4. Pada saat terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisian tanggal 29-9-1998, pendaftaran peralihan haknya tanggal 3-3-1999 dan peningkatan haknya menjadi Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian tanggal 25-2-2000, risalah lelang menjadi dasar terbitnya hak tersebut masih menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., yang diputus tanggal 1-12-1997 *juncto* Nomor 285/PDT/1998/PT DKI., diputus tanggal 23-07-1997 *juncto* Nomor 2608 K/Pdt/1999 diputus tanggal 25-7-2001, sehingga pendaftaran peralihan haknya telah melanggar ketentuan Pasal 45 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, karena dilaksanakan pada saat dalam proses di Pengadilan”;
14. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI tersebut adalah pertimbangan yang keliru, karena jelas-jelas penerbitan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta Nomor 1.711.2/0930/09-03/794/B/1998, tanggal 6 Agustus 1998 tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Anthonius Zakarias Gunawan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisian atas nama Anthonius Zakarias Gunawan telah sesuai berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
15. Bahwa apabila penerbitan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta Nomor 1.711.2/0930/09-03/794/B/1998, tanggal 6 Agustus 1998 tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Anthonius Zakarias Gunawan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisian atas nama Anthonius Zakarias Gunawan telah



melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan alasan tanah yang dimohonkan tersebut menjadi objek sengketa di Pengadilan, maka pertimbangan Pengadilan tersebut justru bertentangan dengan ketentuan Pasal 45 ayat (5) dan (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa:

- (5) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu;
- (6) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas pemohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan;

Sebab apabila penerbitan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta Nomor 1.711.2/0930/09-03/794/B/1998 tanggal 6 Agustus 1998 tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Anthonius Zakarias Gunawan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan atas nama Anthonius Zakarias Gunawan masih menjadi objek sengketa di Pengadilan, maka seharusnya sesuai ketentuan Pasal 45 ayat (5) dan (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional menolak permohonan Anthonius Zakarias Gunawan maupun Pemohon Kasasi untuk mendapatkan hak atas tanah;

Faktanya permohonan hak tersebut tidak pernah ditolak, bahkan diterbitkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta Nomor 1.711.2/0930/09-03/794/B/1998, tanggal 6 Agustus 1998 tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Anthonius Zakarias Gunawan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan atas nama Anthonius Zakarias Gunawan;

16. Bahwa dengan demikian jelas terbukti bahwa Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta-lah yang telah melanggar ketentuan perundang-undangan, dan terhadap pelanggaran tersebut tentu tidak dapat dibebankan kepada Pemohon Kasasi, terlebih-lebih sebelum dilakukannya jual beli atas tanah objek sengketa *a quo* antara Pemohon Kasasi dengan Anthonius Zakarias Gunawan, Pemohon Kasasi telah terlebih dahulu melakukan pengecekan (*due dilligent*) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan dan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dinyatakan dalam keadaan bersih (*clean*), barulah Pemohon Kasasi dengan Anthonius Zakarias Gunawan membuat Akta Jual Beli, yang selanjutnya



Sertifikat HGB tersebut ditingkatkan haknya menjadi Hak Milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian atas nama Pemohon Kasasi;

17. Bahwa sehingga pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 286/PDT/2015/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2015 halaman 13 alinea ke-4 yang menyebutkan:

“Menimbang bahwa *petitum* ad. 2 yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, adalah beralasan untuk dikabulkan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Tergugat telah membeli, membongkar dan meningkatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi hak milik Nomor 1065/Kemanggisian terhadap objek sengketa, padahal objek sengketa tersebut masih dalam keadaan sengketa, bahkan sudah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan bahwa penjualan lelang objek sengketa adalah batal, sehingga peralihan hak atas objek sengketa dari Antonius Zakarias Gunawan kepada Tergugat adalah tidak sah adalah pertimbangan yang tidak berdasar, karena jelas-jelas terbukti Pemohon Kasasi sebelum membeli tanah dan bangunan objek perkara sesuai dengan prinsip kehati-hatian telah dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat dan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, tanah dan bangunan tersebut dinyatakan dalam keadaan bersih (*clean*), terlebih-lebih harga tanah dan bangunan telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi secara tunai dan terang;

18. Bahwa demikian juga dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 286/PDT/2015/PT DKI., tanggal 31 Agustus 2015 halaman 13 alinea ke-5 dan halaman 14 alinea 1 yang menyebutkan:  
13 alinea ke-5:

“Menimbang bahwa *petitum* ad.2 yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, adalah beralasan untuk dikabulkan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas Tergugat telah membeli, membongkar, dan meningkatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Nomor 1065/Kemanggisian terhadap objek sengketa, padahal objek sengketa tersebut masih dalam keadaan sengketa, bahkan sudah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan bahwa penjualan lelang objek sengketa adalah batal, sehingga peralihan hak atas objek sengketa dari Antonius Zakarias Gunawan kepada Tergugat adalah tidak sah”;

Halaman 33 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



halaman 14 alinea 1:

“Menimbang, bahwa mengenai *petitum* nomor ad. 3 agar Tergugat dihukum membayar ganti rugi karena telah membongkar objek sengketa, juga beralasan untuk dikabulkan sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, karena Tergugat telah membongkar objek sengketa karena telah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta yang menyatakan bahwa penjualan lelang objek sengketa telah dibatalkan, akan tetapi tetap saja Tergugat membongkar objek sengketa” adalah pertimbangan yang keliru, oleh karena sebelum dilakukan pembelian terhadap tanah dan bangunan objek perkara *a quo*, sesuai dengan prinsip kehati-hatian Pemohon Kasasi telah terlebih dahulu melakukan pengecekan (*due dilligent*), baru kemudian dibuatkan Akta Jual beli, dan harga tanah dan bangunan telah dibayarkan oleh Pemohon Kasasi secara tunai dan terang, dimana telah juga memenuhi unsur jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang menyebutkan:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk menyerahkan harga yang telah dibayarkan”;

Dan jual beli dalam perkara *a quo* tersebut telah sesuai dengan Undang Undang Pokok Agraria dimana telah memenuhi syarat materiil dan syarat formil:

- a. Syarat materiil: penjual berhak menjual dan pembeli (Pemohon Kasasi) berhak membeli tanah dalam perkara *a quo* sebagaimana surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta Nomor 1.711.2/0930/09-03/794/B/1998, tanggal 6 Agustus 1998 tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Anthonius Zakarias Gunawan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisian atas nama Anthonius Zakarias Gunawan;
- b. Syarat Formil: Bahwa setelah syarat materiil terpenuhi, maka antara Pemohon Kasasi dengan Antonius Zakarias Gunawan melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ny. Julia Mensana, S.H., dan dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 26/Palmerah/1998, tanggal 12 November 1998 dan kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Sehingga bagaimana mungkin pembongkaran atas tanah dan bangunan

Halaman 34 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016



yang telah diterima dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi sebagai akibat adanya pembayaran sejumlah uang kepada Antonius Zakarias Gunawan, dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, sebaliknya Pemohon Kasasi telah melakukan pembelian tanah atau objek perkara *a quo* secara terang dan tunai, selanjutnya telah memenuhi syarat materil (subjektif dan objektif) dan formil (dilakukan di hadapan PPAT dan didaftar pada Kantor Pertanahan), demi hukum harus dilindungi oleh hukum sebagai pembeli beritikad baik;

19. Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah suatu pertimbangan yang keliru, sebab sebagai landasan hukum adanya perbuatan melawan hukum adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut”;

Bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya karena adanya perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat;

20. Bahwa namun apakah Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan hukum terhadap Para Termohon Kasasi? Maka selanjutnya akan Pemohon Kasasi uraikan dikaitkan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum serta peristiwa dan fakta-fakta hukum dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

a. Adanya perbuatan melawan hukum tidak hanya karena adanya hal yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur berikut:

- Bertentangan dengan hak orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

Bahwa adanya perbuatan hukum Pemohon Kasasi yang membeli



sebidang tanah dan bangunan yang sebelum Akta Jual Beli dilaksanakan telah melakukan pengecekan (*due dilligent*) ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, lalu kemudian setelah dilakukan jual beli, sebagai pemilik kemudian Pemohon Kasasi membongkar bangunan, dan pembongkaran yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi tidaklah dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, karena dilakukan dalam kapasitas sebagai pemilik dimana peralihan hak dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya tentang pendaftaran tanah;

b. Adanya unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku. Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta, tidak terlihat dan terbukti adanya kesalahan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi, justru yang terbukti melakukan kesalahan adalah Antonius Zakarias Gunawan dan khususnya Badan Pertanahan Nasional, yang terlihat dengan tindakan-tindakan sebagai berikut:

- Pada saat Pemohon Kasasi melakukan pengecekan (*due dilligent*) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat menyatakan tanah dan bangunan tersebut dinyatakan dalam keadaan bersih (*clean*), karena tidak mungkin Pemohon Kasasi membeli tanah yang menjadi objek perkara *a quo* apabila Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat menyatakan tanah dan bangunan tersebut sedang dalam objek sengketa;
- Adanya penerbitan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta Nomor 1.711.2/0930/09-03/794/B/1998, tanggal 6 Agustus 1998 tentang pemberian Hak Guna Bangunan kepada Anthonius Zakarias Gunawan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1346/Kemanggisan atas nama Anthonius Zakarias Gunawan, bagaimana mungkin Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta terhadap tanah yang masih dalam objek sengketa di Pengadilan;

c. Adanya kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum:

Bahwa sangat jelas kerugian yang dialami oleh Para Termohon Kasasi telah hapus dengan adanya kompensasi sejumlah uang yang diberikan oleh para pihak dalam perkara Nomor 2608 K/Pdt/1999 *juncto* Nomor 285/PDT/1998/PT DKI., *juncto* Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst.,



sehingga tidak tepat apabila kemudian Para Termohon Kasasi mendalilkan telah mengalami kerugian dan meminta ganti kerugian kepada Pemohon Kasasi, karena Pemohon Kasasi telah dilindungi oleh hukum sebagai pembeli beritikad baik karena telah melakukan peralihan dan peningkatan hak objek perkara *a quo* sesuai dengan proses yang telah diatur oleh Undang Undang;

- d. Unsur sebab-akibat dimaksudkan untuk meneliti hubungan klausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan;

Bahwa berdasarkan unsur sebab-akibat, sangat jelas syarat adanya pertanggungjawaban adalah adanya hubungan hukum, sementara dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi membeli tanah dan bangunan dari Anthonius Zakarias Gunawan, sehingga terbukti antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tidak mempunyai hubungan hukum;

21. Bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian-uraian yuridis tersebut di atas, maka sangat tidak tepat apabila pertanggungjawaban atas cacatnya proses lelang tanah *a quo* dan atau pertanggungjawaban atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT Bank Central Dagang, saudara Stanly, PT Beston Inti Perkasa, PT Central Total Finance dan Kantor Lelang Negara dibebankan kepada Pemohon Kasas selaku pembeli yang beritikad baik;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara seksama memori kasasi tanggal 23 November 2015 dan jawaban memori kasasi tanggal 7 Desember 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat membeli objek sengketa dari Anthonius Zakarias Gunawan pada tanggal 12 November 1998, padahal objek jual beli *in casu* objek sengketa ketika dilakukan transaksi jual beli masih dalam sengketa yaitu dalam perkara Nomor 70/Pdt.G/1997/PN Jkt.Pst., *juncto* Nomor 285/PDT/1998/PT DKI., *juncto* Nomor 2608 K/Pdt/1999, yang baru diputus pada tanggal 25 Juli 2001, oleh karenanya Tergugat bukan pembeli yang beritikad baik sehingga tidak dilindungi;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil



pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ANTHONY HANDOKO tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANTHONY HANDOKO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/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 musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 15 Juni 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd/ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/ Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

- |                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. M e t e r a i.....       | Rp 6.000,00           |
| 2. R e d a k s i.....       | Rp 5.000,00           |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00 +</u> |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00          |

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**

Halaman 39 dari 39 hal. Put. Nomor 656 K/Pdt/2016