



PUTUSAN

Nomor 1432 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SRI DENDANG, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan mewakili kepentingan anak-anaknya yang bernama: **1. RIAN ADIPUTRA, 2. VALDY SAPUTRA AFANDI, 3. VALDA JELITA**, kesemuanya para ahli waris Fandi, S.E., bertempat tinggal di Jalan Pajajaran Blok M7 Nomor 16 Komplek Bea Cukai RT 013 RW 007, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nathanel A. Pangandaheng, S.H., Advokat, berkantor di Komplek Grand Boutique Center (GBC) Blok D.7 Jalan Mangga Dua Raya Kavling 8, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

LEE HANG JOO, Warga Negara Korea Selatan, selaku Direktur Keuangan PT Johun Urindo, bertempat tinggal di Apartemen Bumi Mas Unit N 11 A Jalan Tarogong Raya Nomor 18 Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhajirin Tohir, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal A. Yani Kav. 8B Bypass Utan Kayu Selatan, Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat hendak mengajukan gugatan terhadap:

Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Objek Sengketa;

Bahwa, yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah kepemilikan atas 1 (satu) unit Apartemen seluas 95,56 m² yang didirikan di atas Tower yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 756/Cilandak Barat, seluas 26.640 m² yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Selatan Kecamatan Cilandak Kelurahan Cilandak Barat, setempat dikenal sebagai Apartement Hill Top (Apartemen Bumimas) Tower North Lantai 11 Unit A Type 2 BR terletak di Jalan Terogong Raya Nomor 18 (near JIS-Pondok Indah);

II. Alasan-Alasan Gugatan;

1. Bahwa pada awal mulanya antara Penggugat yang berkewarganegaraan asing dan Almarhum Fandi, S.E., yang berkewarganegaraan Indonesia bekerja pada Perusahaan yang sama yakni: di Korindo Group selama 4 (empat) tahun sejak tahun 1988-1992 dan di PT Reuni Pratama Bizkomindo selama 6 (enam) tahun sejak tahun 1994-2000 dan berteman baik dengan Almarhum Fandi, SE hingga akhir hayatnya;
2. Bahwa Penggugat pada tahun 1994 sewaktu bekerja bersama dengan Almarhum Fandi, SE di PT Reuni Pratama Bizkomindo berkeinginan untuk memiliki tempat tinggal di Indonesia dengan cara pengambilan kredit Apartemen di Hilltop, dan diajukanlah oleh Penggugat permohonan tersebut ke Bank Internasional Indonesia. Didapat penjelasan bahwa "apartemen dengan sertifikat SHGB untuk dan atas nama perorangan asing belum dapat dilakukan karena peraturannya dari pemerintah belum ada, yang ada peraturan pemerintah yang sudah dikeluarkan untuk orang asing adalah sertifikat hak pakai selama 25 tahun (dapat diperpanjang kembali) diperuntukkan untuk pembelian rumah kecuali apartemen. Sehingga proses kredit untuk atas nama perorangan tidak bisa dilakukan kecuali atas nama Perusahaan";
3. Bahwa mendapat penjelasan tersebut Penggugat menyampaikan kepada rekan/mitra kerjanya di PT Reuni Pratama Bizkomindo yakni Almarhum Fandi SE., bahwa Penggugat tidak bisa memiliki Apartemen kecuali atas nama perusahaan maka atas dasar kepercayaan antara Penggugat dan Almarhum Fandi, SE menyetujui untuk dilakukan pinjam nama dan untuk pengurusan pembelian Apartement dilakukan oleh PT Reuni Pratama Bizkomindo, selanjutnya Penggugat akan membayar

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya-biaya tersebut dengan cara transfer ke rekening peminjaman atas nama Almarhum Fandi, SE.;

4. Bahwa atas hal tersebut sekitar bulan September 1994 PT Reuni Pratama Bizkomindo telah deal/setuju untuk pengurusan pembelian objek sengketa seharga USS.103.731,63 dimana selama kurun waktu bulan Oktober 1994 sampai dengan Juni 1996 angsuran dilakukan dalam bentuk USS sebesar 1.296,65. Dan sisanya menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Apartemen di Bank International Indonesia dan untuk itulah pada tanggal 23 Oktober 1996 antara Penggugat dan Almarhum Fandi, SE dibuatlah akta pengakuan hutang, akta pengikatan jaminan secara cessie dan 2 (dua) buah akta garansi di hadapan Notaris FX Budi Santoso Isbandi, SH.;
5. Bahwa setelah urusan pembayaran angsuran uang muka, sekitar bulan Desember 1996 PT Reuni Pratama Bizkomindo mendapat undangan dari Apartemen Bumimas untuk pemeriksaan dan penyerahan fisik (kunci) Unit N-11-A Apartemen Bumimas (objek sengketa), untuk pelaksanaan tersebut Almarhum Fandi, SE memberikan kuasa kepada Penggugat untuk memeriksa dan menerima kunci apartemen dimaksud;
6. Bahwa selanjutnya sekitar tahun 1997 Penggugat sudah menempati objek sengketa hingga saat ini (tahun 2014) kurang lebih 17 (tujuh belas) tahun Penggugat menempati objek sengketa secara terus menerus, tak pernah putus dengan itikad baik sebagaimana ditentukan perundang-undangan. Disamping itu Penggugat selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya terhitung tahun 1997 sampai dengan 2014;
7. Bahwa selama kurun waktu sekitar bulan Desember tahun 2000 (sejak Almarhum Fandi SE meninggal dunia) hingga tahun 2014 kurang lebih 14 (empat belas) tahun penghunian dan kepemilikan Penggugat atas objek sengketa tidak ada tuntutan ataupun gangguan dari pihak lain dalam hal ini Tergugat;
8. Namun sekitar bulan Mei, Juni dan Juli 2014, secara mengejutkan Tergugat (Para Ahli Waris Almarhum Fandi, SE) meminta kepada Penggugat untuk mengosongkan objek sengketa *a quo* karena Tergugat mengklaim kepemilikan objek sengketa *a quo* adalah milik Almarhum Fandi, SE dan Tergugat selaku ahli waris berhak untuk mengambil alih objek sengketa *a quo*;
9. Bahwa selain meminta pengosongan Tergugat telah pula melaporkan Penggugat kepada Pihak Kepolisian Cq Polres Metro Jakarta

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Selatan atas dugaan memasuki pekarangan tanpa ijin yang berhak (masih dalam proses penyelidikan);

10. Bahwa Penggugat telah berusaha menjelaskan kepada Tergugat bahwa kepemilikan objek sengketa hanyalah meminjam nama Fandi SE (Suami Tergugat), dimana semua biaya kredit pemilikan Apartemen di Bank International Indonesia setiap bulannya dibayar oleh Penggugat hingga lunas tahun 2004. Namun Tergugat tidak mengubrisnya dan tetap menyatakan objek sengketa tersebut milik Almarhum Fandi SE bukan milik Penggugat;

11. Bahwa Tergugat berusaha melakukan tindakan-tindakan intimidasi kepada Penggugat dengan cara menyuruh orang-orang suruhan untuk mengusir Penggugat sampai meminta kepada pengelola Apartemen untuk melakukan tindakan pemutusan arus listrik dan PAM atas unit apartemen yang dihuni oleh Penggugat;

12. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini secara win-win solution dengan mengajukan opsi untuk menjual objek sengketa *a quo* dan membagi dua hasil penjualannya, atau membelikan Penggugat sebuah tempat tinggal yang layak namun ditolak oleh Tergugat dan Tergugat tetap meminta seluruhnya;

13. Bahwa atas tindakan-tindakan Tergugat tersebut telah jelas merugikan hak subyektif penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak mengindahkan adanya hak-hak Penggugat atas kepemilikan atas objek sengketa *a quo*, untuk itu Penggugat selaku warga negara asing meminta perlindungan hukum dan keadilan melalui Pengadilan;

14. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *cq* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar penghunian Penggugat maupun kepemilikan atas objek sengketa *a quo* yang dimiliki/dikuasai oleh Tergugat untuk sementara waktu berstatus *a quo* sampai adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap;

15. Bahwa berdasarkan alasan-alasan seperti tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat sangat beralasan sehingga patut untuk dikabulkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas 1 (satu) Unit Apartemen Hilltop (Apartemen Bumimas) Tower North



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lantai 11 Unit A Type 2 BR terletak di Jalan Terogong Raya Nomor 18 (near JIS – Pondok Indah) dan patut dilindungi;

3. Menyatakan menurut hukum, bahwa kepemilikan dan penghunian objek sengketa oleh Penggugat adalah sah menurut hukum yang berlaku dan patut dilindungi;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang telah berupaya mengusir, menguasai dan mengklaim atas objek sengketa *a quo* milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerakan bukti kepemilikan objek sengketa *a quo* kepada Penggugat dan membantu Penggugat dalam pembalik namaan bukti kepemilikan dimaksud menjadi atas nama Penggugat;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan/atau kasasi maupun peninjauan kembali (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh gugatan Penggugat, kecuali diakui secara tegas kebenarannya;

0. Gugatan Penggugat cacat hukum;

Bahwa surat gugatan Penggugat menggugat Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah keliru menulis nama dan dan alamat Tergugat;

Bahwa yang benar adalah bernama Ryan Adi Putra, sehingga mengakibatkan tidak sempurnanya gugatan Penggugat;

Bahwa surat gugatan Penggugat, tertulis alamat Tergugat adalah Jalan Pajajaran Blok M7 Nomor 16, Komplek Bea Cukai RT 013, RW 007, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara, tetapi yang sebenarnya alamat Tergugat adalah Komplek Bea Cukai, Jalan Pajajaran Nomor 18, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara;

Bahwa oleh karena itu senyatanya menurut hukum, bahwa gugatan

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Penggugat, mengandung cacat hukum, mengenai nama Tergugat dan alamat Tergugat, yang tertulis dalam gugatan Jalan Pajajaran Nomor 16 adalah rumah kosong;

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa gugatan Penggugat dalam surat gugatannya menjelaskan tentang objek sengketa adalah kepemilikan atas apartemen seluas 26.640 m², dengan bukti hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 756/Cilandak Barat, yang terletak di Jalan Terogong Raya Nomor 18, Cilandak Barat, Jakarta Selatan, milik PT Bumimas, untuk menggugat Tergugat keliru dan tidak tepat;

Bahwa seharusnya Penggugat menggugat pemilik hak guna bangunan tersebut yakni PT Bumimas untuk dijadikan pihak dalam perkara ini, oleh karenanya menjadikan tidak sempurnanya gugatan Penggugat menggugat Tergugat, sehingga mengakibatkan tidak sempurnanya gugatan Penggugat, maka haruslah Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mencampuradukkan objek sengketa, yang membuat semangkin kelirunya gugatan Penggugat, tertulis dalam gugatannya adalah Apartemen Bumimas Tower North Lantai 11 Unit A Type 2 BR, terletak di Jalan Terogong Raya Nomor 18, keliru dan tidak tepat, sedangkan kepemilikan Tergugat adalah Apartemen Bumimas Tower North, Unit N Lantai 11. A, dengan bukti hak kepemilikan berupa Sertifikat Satuan Rumah Susun, Nomor 576/X/II/Cilandak Barat, atas nama Fandi, SE; Bahwa Penggugat dalam gugatan tidak dapat menunjukkan objek sengketa dengan bukti hak yang dimiliki oleh Penggugat, hal ini menunjukkan gugatan Penggugat *error in persona*, Penggugat tidak punya hak untuk menggugat Tergugat, mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Oleh karenanya Tergugat, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *in casu* untuk menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat asal akan mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat dalam perkara ini, selanjutnya disebut sebagai berikut:

- Tergugat asal (dalam konvensi) menjadi Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan:

- Penggugat asal (dalam konvensi) menjadi Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diungkapkan oleh Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, dalam bagian konvensi mohon kembali terulang dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian Rekonvensi;
3. Bahwa bulan Oktober 1994, Almarhum Fandi, SE (pewaris Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), membeli Apartemen Bumimas, dengan membayar uang muka I sebesar 5 % dan uang muka ke II sejumlah 70 %, tanggal 25 Oktober 1996 dan tanggal 30 Desember 1996 dan pada bulan November membayar angsuran I dan seterusnya;
Bahwa pada tanggal 12 Desember 1995, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, membeli pendingin Ruang AC untuk apartemen Bumimas seharga Rp3.700.000,00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);
4. Bahwa apartemen sengketa yang dikenal dengan Apartemen Bumimas, Tower North Unit N, Lantai 11.A, dengan bukti Sertifikat Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Nomor 576/XII/Cilandak Barat, atas nama Fandi, SE adalah milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tidak memiliki bukti hak kepemilikan atas apartemen sengketa dalam perkara ini;
5. Bahwa tahun 1996 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mulai bekerja di perusahaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yakni PT Reuni Pratama Bizkomindo, dengan jabatan sebagai Marketing dan dengan janji kepada Almarhum Fandi, SE, untuk membawa klien dari Korea ke PT Reuni Pratama Bizkomindo;
6. Bahwa pada tahun 1997 Almarhum Fandi, SE mengatakan kepada istrinya Sri Dendang (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), meminta izin dan memberitahukan apartemennya akan ditempati oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mulai bekerja di perusahaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan saat itu juga Almarhum Fandi, SE, membeli 2 (dua) unit kendaraan bermotor, merek Timor atas nama Almarhum Fandi, SE, dan salah satunya dipakai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan pada tahun 2000 Almarhum Fandi, SE membeli lagi 3 (tiga) unit mobil, salah satunya dipakai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yakni mobil Merck Toyota Kijang;

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



7. Bahwa sebelum meninggalnya Fandi, SE, pada bulan April 2001, dimana keadaan Almarhum Fandi, SE, mulai sakit-sakitan dan jarang masuk kantor, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mulai melakukan perbuatan beretikat buruk, tidak pernah melaporkan perkembangan perusahaan kepada Fandi, SE dan keluarga, lampiran tersebut sangat ditunggu dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tetapi tetap tidak melapor sampai terjadinya Laporan Polisi yang tersebut di atas, dan sampai terjadinya gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mengharapkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, datang menemuinya untuk melaporkan keadaan transaksi keuangan, karena sejak Fandi, SE sakit berat mulai bulan April 2001 sampai sekarang, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tidak pernah melaporkan transaksi keuangan;

9. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi hanya datang ke tempat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, pada saat meninggalnya Fandi, SE pada tanggal 29 Desember 2001, khusus datang melayat, setelah itu tidak datang-datang walaupun telah ditunggu-tunggu oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

10. Bahwa setelah meninggalnya suami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yakni Almarhum Fandi, SE, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, meminta unit apartemen sengketa yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan juga berusaha meminta laporan perkembangan keuangan perusahaan milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tidak pernah memberikannya;

11. Bahwa selain menguasai tanpa hak apartemen sengketa yang bukan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, berusaha memutarbalikkan fakta-fakta hukum dan mencoba memalsukan surat-surat kepemilikan apartemen sengketa, dan perbuatan pidana tersebut telah dilakukan laporan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ke Penyidik Polda Metro Jaya dan saat ini sedang dalam penyidikan dan statusnya akan ditingkatkan menjadi Tersangka, karena bukti surat kuasa adalah tanda-tangan Almarhum Fandi, SE dipalsukan;

12. Bahwa akibat perbuatan tersebut dan sampai saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tidak ada niat baiknya untuk mengembalikan dan menyerahkan dalam keadaan kosong, apartemen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berupa Apartemen Bumimas, Tower North Unit N, Lantai 11.A, dengan bukti Sertifikat Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Nomor 576/X/II/Cilandak Barat, atas nama Fandi, SE;

13. Bahwa akibatnya perbuatan tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, karena banyak mengeluarkan biaya untuk meminta kembalinya apartemen sengketa yang dikuasai tanpa hak oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, kerugiannya materil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

14. Bahwa kerugian materil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tersebut di atas, sudah selayaknya dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada saat putusan berkekuatan hukum tetap;

15. Bahwa selain itu juga, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tidak memberitahukan keberadaan kendaraan bermotor milik perusahaan atas nama Fandi, SE, yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, hal ini akan dilakukan Laporan Polisi tersendiri dan Laporan Polisi yang telah dibuat oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

16. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, meminta kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, untuk segera keluar dan apartemen sengketa yang bukan miliknya yang dikuasai tanpa hak, dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang patut menurut hukum, agar diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, tanpa syarat, sejak perkara ini diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

17. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, terbukti secara hukum, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah melakukan itikat tidak baik dan menurut hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

18. Bahwa sepatutnya menurut hukum, dengan didasarkan bukti yang kuat, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menyatakan, bahwa apartemen sengketa dalam perkara ini adalah milik Penggugat

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang berupa Apartemen Bumimas, Tower North Unit N, Lantai 11.A, dengan bukti sertifikat satuan rumah susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Nomor 576A/I/Cilandak Barat, atas nama Fandi, SE, bukan milik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

19. Bahwa sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan apartemen sengketa dan menghukum untuk mengosongkan apartemen sengketa yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setelah putusan dibacakan;

20. Bahwa berdasarkan kepada bukti-bukti autentik, agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, mohon agar supaya dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari semenjak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara *in casu* secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berdasarkan bukti-bukti sah secara hukum dan sesuai dengan fakta hukum, maka guna menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, tidak sia-sia, dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, tidak lari dari tanggungjawab, maka Majelis Hakim berkenan kiranya untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang akan diajukan terpisah dalam gugatan rekonvensi ini;

22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, didasarkan bukti-bukti yang diakui secara hukum, oleh karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan kiranya untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi;



2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan apartemen sengketa yang dikenal dalam perkara ini, yang disebutkan Apartemen Bumimas, Tower North Unit N, Lantai 11.A, dengan bukti Sertifikat Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Nomor 576/X/II/Cilandak Barat, atas nama Fandi, SE adalah milik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bukan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, untuk mengembalikan dan memberikan apartemen sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, setempat dikenal dan terletak di Apartemen Bumimas Tower North Unit N, Lantai 11.A, Sertifikat Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 576/X/II/Cilandak Barat, atas nama Fandi, SE tanpa syarat dan seketika setelah putusan ini dibacakan;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, menyerahkan dalam keadaan kosong apartemen sengketa, milik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang terletak di Apartemen Bumimas Tower North Unit N, Lantai 11.A, Sertifikat Satuan Rumah Susun yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Jakarta Selatan Nomor 576/X/II/Cilandak Barat, atas nama Fandi, SE tanpa syarat dan seketika setelah putusan ini dibacakan;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sejak putusan ini dibacakan;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) terhitung sejak lalai melaksanakan isi putusan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa mengadili serta memutus perkara *in casu* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 794/Pdt.G/2014/PN Jkt.Sel., tanggal 15 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Lee Hang Joo) untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat (Lee Hang Joo) adalah pemilik sah objek sengketa yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 576/X/I, Kelurahan Cilandak Barat, Rusun Hunian Apartemen Bumimas, Jalan Terogong RT 005 RW 010 Nomor 1.11.01 Lt. 11, Blok 1, Jakarta Selatan luas 80 m² atas nama Fandi, SE dan AJB tanggal 26 Desember 1997 Nomor 2986/Cilandak/1997 atas nama Fandi, SE dan patut dilindungi;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Kepemilikan dan Penghunian Objek Sengketa yaitu Rusun Hunian Apartemen Bumimas, Jalan Terogong RT 005 RW.010 Nomor 1.11.01 Lt. 11, Blok 1, Jakarta Selatan luas 80 m² atas nama Fandi, SE oleh Penggugat (Lee Hang Joo) adalah sah menurut hukum yang berlaku dan patut dilindungi;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa tindakan/perbuatan Tergugat yang telah berupaya mengusir, menguasai dan mengklaim atas objek sengketa *a quo* milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat (Sri Dendang, Rian Adiputra, Valdy Saputra Afandi, Valda Jelita) untuk membantu Penggugat dalam membalik namakan bukti kepemilikan dimaksud dari atas nama Fandi, SE menjadi atas nama pihak lain sesuai persetujuan dari Penggugat (Lee Hang Joo);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 325/Pdt/2016/PT DKI., tanggal 15 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 21 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 September 2016 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 794/Pdt.G/2014/PN Jkt Sel, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat pada tanggal 26 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 8 November 2016;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat/Termohon Kasasi dalam gugatannya tanggal 22 Desember 2014 adalah Pemilikan atas 1 (satu) unit Apartemen seluas 95.56 m² yang didirikan di atas Tower yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 756/Cilandak Barat, seluas 26.640 m² yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Cilandak Barat, setempat dikenal sebagai

Halaman 13 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017

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)



Apartement Hilltop (Apartement Bumi Mas) Tower North, Lantai 11 Unit A Type 2 BR terletak di Jalan Terogong Raya Nomor 18 (*vide*: angka 1 halaman 1 gugatan);

Bahwa sesuai identitas dalam gugatan tersebut, Penggugat bernama Lee Hang Joo adalah Warga Negara Korea Selatan yang tidak boleh memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di atas tanah yang bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB). Hal ini diatur dalam Pasal 36 ayat (1) huruf a dan b Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria" yang berbunyi:

- (1). Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Dengan demikian, karena Penggugat/Lee Hang Joo adalah Warga Negara Korea Selatan (Orang Asing) tidak diperkenankan menurut hukum memiliki Apartement di atas yang didirikan di atas tanah hak guna bangunan;

Hal ini juga dipertegas dan diperjelas dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang "Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia" yang berbunyi:

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah:

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:
 - a. Hak Pakai atas Tanah Negara;
 - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah;
2. Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah Negara;

Pasal 1 ayat (2) PP Nomor 41 Tahun 1996 di atas, juga mensyaratkan bahwa orang asing yang boleh memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi Pembangunan Nasional;

Bahwa sesuai ketentuan dan persyaratan di atas maka jelas Penggugat/Lee Hang Joo sebagai orang asing tidak boleh memiliki Apartement Hilltop (Apartement Bumimas) Apartement Hilltop (Apartement Bumimas) Tower North, Lantai 11 Unit A yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 756/Cilandak Barat, seluas 26.640 m² atas nama PT. Bumimas Megahprima. Dengan demikian, angka 1, 2, 3 dan 5 amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 794/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Desember



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik atas Hilltop Residence North 11-A yang dibeli oleh almarhum Fandy, SE dari PT Bumimas Megahprima di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 756/Cilandak Barat, seluas 26.640 m², putusan mana selanjutnya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta sesuai Putusan tanggal 15 Agustus 2016 Nomor 325/PDT/2016/PT.DKI adalah amar putusan yang bertentangan dengan peraturan hukum dan bahkan merupakan suatu perbuatan "penyeludupan hukum";

Keberatan Kedua:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta kurang dalam pertimbangan hukumnya;

Bahwa kedudukan Termohon Kasasi/Lee Hang Joo selaku penanggung hutang (*borgtocht*) dalam bukti P-4 tidak dapat diteguhkan sebagai pemilik atas barang jaminan. Seorang penanggung hutang (*borgtocht*) hanya berhak meminta pengembalian kerugian dan biaya yang disebabkan kelalaian debitur/kredit macet upaya hukum yang dilakukan seorang penanggung hutang (*borgtocht*) menurut hukum perikatan ialah mengajukan permohonan penyitaan dan pelelangan atas barang jaminan, menggantikan kedudukan pihak yang berpiutang karena debitur telah melepaskan hak istimewanya. Pertanggungn hutang tidak dapat dipersangkakan seperti yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Lee Hang Joo, dimana pada tahun 2000 secara diam-diam tanpa sepengetahuan almarhum Fandi, SE yang lagi sakit parah dan terbaring lemah di Rumah Sakit, menyetor uang ke Rekening alm. Fandi, SE di Bank Internaional Indonesia (BII) agar supaya menimbulkan persangkaan seolah-olah Termohon Kasasi/Lee Hang Joo yang membayar angsuran objek sengketa, tetapi harus dinyatakan secara tegas dan terperinci dalam suatu perjanjian yang bersifat autentik tentang hak-hak pihak berpiutang *in casu* Bank Internasional Indonesia yang dialihkan /disubsitusikan kepada Lee Hang Joo manakala debitur lalai/kredit macet dan telah melepaskan hak istimewanya. Penanggung hutang (*borgtocht*) hanya dapat mengajukan permohonan penyitaan dan pelelangan atas barang jaminan dan menerima ganti-rugi dan segala biaya yang dikeluarkannya berkaitan dengan pemberesan hutang debitur, bukan menggugat di pengadilan minta dinyatakan sebagai pemilik barang jaminan *in casu* objek sengketa seperti dalam perkara *a quo*. Dengan demikian, amar putusan *Judex Facti* di atas bertentangan dengan apa yang diatur dalam Bab. XVII Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPerdata tentang Penanggungan Hutang. Olehnya, karena gugatan Termohon Kasasi/Lee Hang Joo adalah berkaitan dengan pemilikan objek sengketa maka selayaknya gugatan Penggugat ditolak;

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017

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

Keberatan Ketiga:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta, kurang dalam pertimbangan hukumnya;

Pemohon Kasasi di tingkat banding telah mengajukan bukti tambahan yaitu BT-3 s/d BT-15 berkaitan dengan pembelian Hiltop Residence North 11-A dari PT Bumimas Megahprima. Seharusnya dengan adanya bukti-bukti baru tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo*, tidak boleh secara serta merta mengambil-alih begitu saja pertimbangan hukum Hakim Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanpa mempertimbangkan bukti-bukti tambahan di atas, karena bukti-bukti tersebut tidak pernah diajukan dan di pertimbangkan dalam putusan Hakim Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Bukti-bukti tambahan tersebut justru mengungkap kebohongan dari bukti-bukti Penggugat sebab adalah suatu hal yang tidak masuk akal sehat dan logika hukum apabila alm. Fandy, SE membayar angsuran pembelian Hiltop Residence North 11-A dari PT Bumimas Megahprima sejak tanggal 2 November 1994 (*vide*: BT-3/angsuran I) sampai dilunasi tanggal 25 Oktober 1996 (*vide*: BT-15), kemudian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta secara serampangan menyatakan bahwa hal tersebut merupakan pengulangan dan bersifat penilaian terhadap pertimbangan fakta-fakta hukum yang sudah dipertimbangkan dengan seksama dan tepat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama padahal bukti-bukti tersebut baru diajukan sebagai bukti tambahan pada pemeriksaan tingkat banding;

Bahwa dengan adanya BT-3 s/d BT-15, seharusnya Pengadilan Tinggi Jakarta mempertimbangkan bukti-bukti tersebut dan mengaitkan dengan Akta Jual Beli Nomor 2986/Cilandak/1997 antara PT Bumimas Megahprima dengan almarhum Fandy, SE selaku pembeli (*vide* bukti T-3), selanjutnya dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 576/X/I tanggal 16 Desember 1997 (*vide* bukti T-4 sesuai aslinya), sehingga diperoleh suatu persesuaian bukti-bukti dalam menilai bahwa proses jual-beli Hiltop Residence North 11-A antara PT Bumimas Megahprima dengan almarhum Fandy, SE telah dilakukan secara sah dan benar menurut hukum;

Bahwa sejak awal pembayaran Hiltop Residence North 11-A dari PT Bumimas Megahprima oleh almarhum Fandy, SE sampai pada proses Jual-Beli dan Balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun Nomor 576/X/I tanggal 16 Desember 1997 atas nama almarhum Fandy, SE, Penggugat/Lee Hang Joo (Termohon Kasasi) tidak memiliki bukti-bukti apapun yang dapat melumpuhkan

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keabsahan pembayaran/pembelian maupun Pemilikan Hiltop Residence North 11-A atas nama Fandy, SE;

Bahwa sekiranya benar penjelasan saksi-saksi Termohon Kasasi/Lee Hang Joo, bahwa uang yang dipakai untuk membeli Hiltop Residence North 11-A dari PT. Bumimas Megaprima adalah uang milik Termohon Kasasi/Lee Hang Joo dan hanya pinjam pakai nama almarhum Fandy, SE maka tentunya ada Kesepakatan atau Perjanjian tertulis antara Termohon Kasasi/Lee Hang Joo dengan almarhum Fandy, SE berkaitan dengan Pembelian Hiltop Residence North 11-A karena hal tersebut haruslah dinyatakan secara tegas menurut hukum atau setidaknya tanda-terima uang pembayaran angsuran pembelian Hiltop Residence North 11-A dari PT Bumimas Megahprima sampai dilunasi tahun 1997, memakai nama Termohon Kasasi/Lee Hang Joo namun ternyata fakta-fakta hukum dalam persidangan membuktikan bahwa Termohon Kasasi/Lee Hang Joo sejak awal pembayaran Hiltop Residence North 11-A dari PT Bumimas Megahprima oleh almarhum Fandy, SE sampai pada proses jual-beli dan balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun Nomor 576/X/I tanggal 16 Desember 1997, Termohon Kasasi/Lee Hang Joo sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan pembelian Hiltop Residence North 11-A;

Keberatan Keempat:

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta tidak benar pertimbangan hukumnya karena hanya didasarkan pada kebohongan dari Termohon Kasasi/Lee Hang Joo. Hal ini terlihat pada keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang menjelaskan bahwa:

- PT Reuni Pratama Bizkomindo adalah milik Penggugat/Lee Hang Joo padahal ternyata Perusahaan tersebut bukanlah Penanaman Modal Asing (PMA) tetapi sesuai bukti BT-2 adalah Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) dimana almarhum Fandy, SE selaku Direktur Utama dan Pemilik Saham sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen);
- Menurut keterangan saksi-saksi Penggugat bahwa modal Perusahaan adalah milik Penggugat/Lee Hang Joo padahal Perusahaan tersebut tidak membutuhkan modal dalam melaksanakan usahanya karena hanya menjual Jasa Profesional almarhum Fandy, SE selaku Konsultan Pajak Sedangkan Penggugat/Lee Hang Joo tidak memiliki Struktur apapun di PT Reuni Pratama Bizkomindo dan hanya bertindak sebagai calo atau istilah kerennya "marketing" yang memperantarai perusahaan-perusahaan asing yang membutuhkan Jasa almarhum Fandy, SE selaku Konsultan Pajak;

Halaman 17 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan Kelima:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta keliru dalam pertimbangan hukumnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena bukti T-3 sesuai aslinya yakni Akta Jual Beli Nomor 2986/Cilandak/1997 dan bukti T-4 sesuai aslinya yakni Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 576/X/I tanggal 16 Desember 1997 adalah bersifat akta autentik (*authentieke acten*) yang tidak dapat dibantah oleh Termohon Kasasi/Lee Hang Joo. Bahwa di bawah tanggal 16 Desember 1997, Termohon Kasasi/Lee Hang Joo tidak memiliki bukti apapun yang dapat meneguhkan pemilikan objek sengketa. Olehnya, pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Hakim Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah bertentangan dengan hukum karena bukti T-3 sesuai aslinya dan T-4 sesuai aslinya merupakan bukti terkuat dan terpenuh menurut hukum sehingga sangat beralasan apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini berkenan meolak gugatan Penggugat/Lee Hang Joo;

Keberatan Keenam:

Bahwa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 576/X/I tanggal 16 Desember 1997 (*vide*: bukti T-4 sesuai aslinya) adalah harta bersama (gono-gini) yang diperoleh selama dalam pernikahan Pemohon Kasasi/Sri Dendang dengan almarhum Faldy, SE. Bahwa harta bersama (gono-gini) atas persetujuan Pemohon Kasasi/Sri Dendang (bukan Lee Hang Joo) telah dijadikan jaminan hutang pada Bank Internasional Indonesia. Halmana dilakukan secara baik dan benar sesuai Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Olehnya, dengan meninggalnya almarhum Fandy, SE maka telah terjadi pengalihan resiko penyelesaian pembayaran hutang tersebut kepada pihak asuransi sehingga Bank Internasional Indonesia (BII) Kantor Cabang Thamrin mengeluarkan Surat Keterangan Nomor S.2005.017/Dir4-Komersial-LC2 tanggal 13 Januari 2005 yang menyatakan bahwa hutang Almarhum Fandy, SE telah lunas sejak tanggal 13 Januari 2004 (*vide*: bukti 1-2 sesuai aslinya). Bahwa dengan adanya pelunasan dan diserahkannya Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor: 576/X/I tanggal 16 Desember 1997 (*vide*: bukti T-4 sesuai aslinya) kepada Pemohon Kasasi/Sri Dendang maka Hilltop Residence North 11-A menjadi harta bersama (gono-gini) yang bebas dari beban/jaminan apapun sehingga sesuai Pasal 90 Kompilasi Hukum Islam, Pemohon Kasasi sebagai istri/Janda almarhum Fandy, SE wajib menjaga harta bersama tersebut demi kepentingan dan pendidikan anak-anak yang masih sekolah;

Halaman 18 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017

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

Keberatan Ketujuh:

Bahwa perbuatan Termohon Kasasi menyetor/mentransfer sejumlah ke rekening almarhum Fandy, SE di Bank Internasional Indonesia (BII) tanpa sepengetahuan Fandy, SE yang waktu itu dalam keadaan sakit parah dan terbaring lemah di rumah sakit sampai meninggal dunia tanggal 20 Desember 2001 adalah perbuatan sepihak dan berdasarkan kemauan Termohon Kasasi/Lee Hang Joo sendiri yang tidak pernah ada legalitas/kuasa dari almarhum Fandy, SE sehingga perbuatan Termohon Kasasi tidak dapat dianggap sebagai pembayaran angsuran hutang almarhum Fandy, SE. Olehnya jika Termohon Kasasi/Lee Hang Joo mengajukan bukti P-10 s/d P-44 dianggap sebagai pembayaran angsuran objek sengketa sebagaimana yang dipertimbangkan dalam putusan Hakim Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maka hal tersebut adalah keliru karena objek sengketa sudah dibayar lunas (sudah tidak mencicil) dan yang diangsur/dicicil oleh almarhum Fandy, SE. adalah hutang-piutang. Olehnya, perbuatan Termohon Kasasi/Lee Hang Joo menyetor sejumlah uang setiap bulan ke Rekening almarhum Fandy, SE di BII adalah perbuatan illegal dengan harapan supaya dianggap membayar angsuran karena ingin memiliki objek sengketa;

Bahwa Termohon Kasasi/Lee Hang Joo dalam ambisinya ingin memiliki objek sengketa sampai-sampai sudah buta mata (bukan mata gelap lagi) tidak merasa telah dibodohin orang, karena hutang almarhum Fandy, SE di BII telah lunas pada tanggal 13 Januari 2004 (*vide*: bukti T-2 sesuai aslinya) akan tetapi Termohon Kasasi/Lee Hang Joo pada tanggal 19 Januari 2004 dan tanggal 27 Oktober 2004 (*vide*: bukti P-43 sesuai aslinya dan bukti P-44 sesuai aslinya) masih memasukan uang/menyetor ke rekening almarhum Fandy, SE di BII padahal pada tanggal 13 Januari 2004 Pemohon Kasasi/Sri Dendang datang menerima penyerahan surat keterangan lunas (*vide*: bukti T-2) dan Pemohon Kasasi/Sri Dendang juga diminta untuk menanda-tangani aplikasi penutupan rekening almarhum Fandy, SE di BII. Olehnya, Slip Setoran BII yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Lee Hang Joo patut dipertanyakan menurut hukum sebab bisa saja setoran-setoran tersebut adalah bukti-bukti rekayasa/palsu untuk memiliki objek sengketa;

Keberatan Kedelapan:

Bahwa Pemohon Kasasi menyadari bahwa pemeriksaan di tingkat kasasi tidak lagi memberikan penilaian dan penghargaan atas bukti-bukti yang telah diajukan tetapi untuk melengkapi kebenaran alasan-alasan Pemohon Kasasi maka Pemohon Kasasi juga melampirkan seluruh bukti-bukti yang telah Kami ajukan

Halaman 19 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017

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

baik pada pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun pada pemeriksaan tingkat banding serta bukti pembayaran PBB objek sengketa tahun 2016 untuk menjadi koreksi yang Mulia Majelis Hakim Agung;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi mampu membuktikan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat Konvensi dengan didukung alat-alat bukti autentik;
- Bahwa Penggugat Konvensi telah melakukan pembayaran dan pelunasan melalui transfer atau setoran tunai atas objek sengketa dan objek sengketa telah diserahkan secara fisik kepada Penggugat Konvensi;
- Bahwa lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: SRI DENDANG, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan mewakili kepentingan anak-anaknya yang bernama: 1. RIAN ADIPUTRA, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: **SRI DENDANG, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan mewakili kepentingan anak-anaknya yang bernama: 1. RIAN ADIPUTRA, 2. VALDY SAPUTRA AFANDI, 3. VALDA JELITA,** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 27 September 2017, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

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

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 1432 K/Pdt/2017

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)



Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001