



**P U T U S A N**  
Nomor 49 K/Pdt/2015

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

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

**JOHANES LUKMAN HONDO WIDJAJA**, bertempat tinggal di Jalan Malabar Nomor 50 RT 003/05, Kotamadya Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ulrikus Laja, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Fatmawati Nomor 4K, Cilandak, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding II;

L a w a n

1. **AHMAD AMIR HARRIS**, bertempat tinggal di Jalan Perum Buncit Utama Kavling 20 RT 001/05, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding;

dan

1. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Sentra Timur, Baru Primer, Pulo Gebang, Jakarta Timur;  
2. **LUKAS WIDYAWAN TJANDRANIMPUNO**, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari ahli waris alm. Handoko Tjandranimpuno, yaitu Ny. Tam Kim Ian, Julia Tjandranimpuno, Jenni Tjandranimpuno dan Maria Tjandranimpuno, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Puan Timur INBI Nomor 17 RT 001/012, Kelurahan Pengangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Para Turut Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,III/ Pembanding/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dan tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00399 Luas 2005 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00091/2004, yang terletak di Jalan Raya Gedong, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00136 luas 3745 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00092/2004, yang terletak di Jalan Raya Gedong, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;
2. Bahwa objek sengketa tersebut dibeli oleh Penggugat berdasarkan proses jual beli yang sah sesuai peraturan perundang-undangan, dimana Penggugat telah membeli objek sengketa dimaksud dari Tergugat I selaku Ahli Waris dari Handoko Tjandranimpuno dan mewakili Ahli waris yang lain dari alm. Handoko Tjandranimpuno, yaitu Ny. Tam Kim Ian, Julia Tjandranimpuno, Jenny Tjandranimpuno dan Maria Tjandranimpuno, berdasarkan Akta Nomor 2 tentang Surat Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris Asih Wahyuni Martaningrum, S.H., tertanggal 6 September 2005;
3. Bahwa proses jual-beli tersebut dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli dan dimana terhadap jual beli tersebut baik Penggugat telah melakukan kewajibannya kepada Negara dengan membayar pajak jual beli kepada Negara sebagaimana: 1) Lembar Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) a/n Penggugat sebesar Rp211.775.750,00 (dua ratus sebelas juta tujuh ratus tujuh puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan 2) Lembar Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) a/n Penggugat sebesar Rp100.483.065,00 (seratus juta empat ratus delapan puluh tiga ribu enam puluh lima rupiah);
4. Bahwa selain itu berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 11 November 2008, Tergugat I menyatakan pada intinya bahwa objek sengketa tersebut tidak dalam keadaan dijaminkan/digadaikan kepada pihak manapun dan tidak berada dalam keadaan sengketa fisik maupun surat-suratnya;

Hal. 2 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, sehingga oleh karenanya Penggugat harus dilindungi oleh undang-undang;
6. Bahwa kemudian Penggugat terkejut, karena pada saat Penggugat akan melakukan balik nama objek sengketa tersebut, ternyata Tergugat II tanpa alas hak hendak mengambil alih objek sengketa tersebut dengan cara menggugat Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur/Tergugat III tanpa menggugat pemilik yang sah atas objek sengketa dimaksud karena hingga saat ini objek sengketa dan sertifikat objek sengketa masih ada dan dikuasai oleh Penggugat;
7. Bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II, ternyata Akta Jual Beli Tanah Nomor 4529/2003 tanggal 2 Oktober 2003, Akta Jual Beli Tanah Nomor 4530/2003 tanggal 2 Oktober 2003, Kuitansi Penerimaan Uang dan Surat Pernyataan alm. Handoko Tjandranimpuno tertanggal 1 Desember 1995 adalah tidak benar dan merupakan rekayasa Tergugat II;
8. Bahwa berdasarkan Surat tertanggal 19 Februari 2009 dari Notaris Mutiara Hartanto, S.H yang merupakan pemegang protokol dari Notaris Darsono Purnomosidi S.H menyatakan Kuitansi Penerimaan Uang dan Surat Pernyataan alm. Handoko Tjandranimpuno tertanggal 1 Desember 1995 tidak ada dalam reportorium Notaris Darsono Purnomosidi, S.H., sehingga oleh karenanya surat-surat tersebut di atas terbukti adalah hasil rekayasa;
9. Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang sah dan beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang, karena pada saat akan balik nama sertifikat atas objek sengketa, terhalangi oleh perbuatan Tergugat II yang secara akal-akalan hendak menguasai objek sengketa secara hukum dengan hanya menggugat Tergugat III, padahal faktanya objek sengketa dan sertifikat atas objek sengketa ada pada Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut di atas maka perbuatan Tergugat II adalah melanggar hak subjektif Penggugat dan karena kesalahannya telah menimbulkan kerugian dan terhadap kerugian yang ditimbulkan ada hubungan *causa* dengan perbuatan Tergugat II tersebut sehingga perbuatan dimaksud memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara;
11. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi *iilusoir* oleh karena adanya kekhawatiran yang beralasan bahwa Tergugat akan mengalihkan harta miliknya, dengan ini Penggugat memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita

Hal. 3 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015



Jaminan terhadap objek sengketa yang mana perinciannya akan kami ajukan dalam Permohonan Sita Jaminan secara tersendiri;

12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti *otentik* yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Bahwa karena bukti-bukti dari Penggugat adalah tidak terbantahkan, maka layak kiranya bahwa Gugatan dari Penggugat ini dapat dikabulkan dan selanjutnya Tergugat dibebani untuk membayar biaya perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas kedua objek sengketa tersebut;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas kedua objek sengketa yaitu: Sebidang tanah, Hak Milik Nomor 00399 luas 2005 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00091/2004 dan Sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 00136 luas 3745 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00092/2004, yang seluruhnya terletak di Jalan Raya Gedong, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur adalah sah beserta akibat hukumnya;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan pembeli yang beritikad baik atas kedua objek sengketa tersebut dan harus dilindungi oleh undang-undang;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Tanah Nomor 4529/2003 tanggal 2 Oktober 2003, Akta Jual Beli Tanah Nomor 4530/2003 tanggal 2 Oktober 2003, Kuitansi Penerimaan Uang dan Surat Pernyataan alm. Handoko Tjandranimpuno tertanggal 1 Desember 1995 serta surat-surat milik Tergugat II yang diperoleh secara tidak benar dan melawan hukum atas kedua objek sengketa tersebut;
6. Menghukum Tergugat III untuk membantu proses balik nama atas kedua objek sengketa tersebut dari alm. Handoko Tjandranimpuno kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dan pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 00399 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00136;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain untuk mengosongkan kedua objek sengketa tersebut dari siapapun juga dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat.
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak:

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat menurut hemat Tergugat II merupakan gugatan yang kurang pihak karena secara *Exceptio Ex Jury Terti*, yaitu tangkisan yang diajukan karena ada Pihak Ketiga yang terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai pihak (*vide* Buku M. Yahya Harahap, S.H Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika: Jakarta, Cetakan ke-2: 2005 halaman 439). Ternyata ada setidaknya terdapat 2 (dua) pihak yang disebut-sebut dalam gugatan Penggugat tidak ditarik sebagai pihak, yaitu Notaris Asih Wahyuni Martaningrum, S.H., (lihat point 2 posita gugatan), Notaris Mutiara Hartanto, S.H., (lihat point 8 posita gugatan), sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut merupakan gugatan kurang pihak;

Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscur libel*);

3. Bahwa selain itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat juga merupakan gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur Libel*) karena alamat tujuan dari Tergugat I, yaitu Sdr. Lukas Widyawan Tjandranimpuno selaku kuasa dari almarhum Handoko Tjondronimpuno adalah kabur dan tidak jelas karena ternyata yang bersangkutan dipanggil melalui alamat di Jalan Kelapa Puan Timur INBI Nomor 17 RT 001/RW 012, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara tidak pernah terindikasikan dan

Hal. 5 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah hadir dan lagi pula domisili hukum tersebut dipilih dalam kerangka pemberian kuasa di hadapan Notaris, yaitu Akta Nomor 6/2005 tentang Keterangan Hak Waris yang dibuat di hadapan Notaris Milwani Ibrahim, S.H dan Akta Nomor 2 tentang Surat Kuasa Menjual tanggal 6 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Asih Wahyuni Martaningrum, S.H dan bukan merupakan alamat domisili hukum untuk mengajukan gugatan perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

4. Bahwa untuk itu seharusnya Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur melakukan pemanggilan langsung kepada Ahli Waris Prinsipal dari almarhum Handoko Tjondronimpuno dan bukannya langsung melakukan pemanggilan melalui Walikota ataupun koran/surat kabar yang tentunya akan sangat merugikan kepentingan hukum para Tergugat;

Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

5. Bahwa terhadap gugatan perkara ini sebenarnya sama dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara Nomor 260/PDT/G/2010/PN.JKT.TIM. yang diputus pada tanggal 20 April 2011 (Bukti T-II.1) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 349/PDT/2011/PT.DKI tanggal 28 November 2011 (Bukti T-II. 2) dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkraeht Van Geisde*) sebagaimana Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Bukti T-II.3);
6. Bahwa materi dari perkara *a quo* adalah sama persis dengan materi gugatan dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 200/PDT/G/2010/PN.JKT.TIM. tanggal 20 April 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), sehingga gugatan Penggugat adalah bersifat *Nebis in idem* dan oleh karena itu sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 558 K/SIP/1973 tanggal 3 Oktober 1973 yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

"Karena dalil gugatan yang diajukan maupun objek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu dan perkara lalu tersebut telah mendapat Putusan MA tanggal 19 Desember 1970 Nomor 350 K/SIP/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat *nebis in idem*, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa selain itu perlawanan para Pelawan tersebut melanggar Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 619 K/PDT/1984 tanggal 15 Januari 1985 yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:

Hal. 6 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dikatakan, apa yang digugat dan diperkarakan sama dengan apa yang dipersengketakan dengan perkara Nomor 50/1977 dan ternyata atas perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap sedang subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan perkara yang terdapat dalam perkara Nomor 50/1977. Oleh karena itu berdasar Pasal 1917 KUHPerdara, dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur *nebis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima”;

Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Untuk Mengajukan gugatan;

7. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan perkara ini karena apabila diperhatikan lebih jauh dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang mengaku sebagai pemilik atas tanah yang menjadi objek sengketa hanyalah merupakan Akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 6 September 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Asih Wahyuni Martaningrum, S.H. Sedangkan dalil Penggugat yang mengatakan telah melakukan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli hanyalah merupakan dalil-dalil kosong belaka karena dalam gugatan sama sekali tidak tertera identifikasi nomor, tanggal, tahun akta serta pejabat yang membuatnya dan lebih hebatnya serta sangat menggelikan dalam petitum Nomor 2 justru Penggugat mohon akta pengikatan jual beli dan akta jual beli yang antah berantah dan tidak dimana berada dinyatakan sah beserta akibat hukumnya;
8. Bahwa dengan demikian sudah merupakan fakta hukum yang tidak mungkin dipungkiri lagi kebenarannya Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan karena berdasarkan prinsip *legal standing* Penggugat bukanlah merupakan pemilik atas tanah yang menjadi objek sengketa;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka dengan semangat penegakan keadilan langit akan runtuh serta terciptanya peradilan yang *fair* dan tidak memihak Penggugat mohon agar Majelis Hakim perkara *a quo* secara objektif memeriksa dan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut di atas dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa atas hal-hal yang telah tercantum dan terurai dalam bagian konvensi mohon dianggap satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan (*Integral*) dengan bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa adalah fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri lagi kebenarannya berdasarkan bukti-bukti antara lain Putusan Nomor 260/PDT/G/2010/PN.JKT.TIM. yang diputus pada tanggal 20 April 2011 (Bukti T-II.1) Jo.

Hal. 7 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 349/PDT/2011/PT.DKI tanggal 28 November 2011 (Bukti T-II.2) dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van geisde*) sebagaimana dapat dibuktikan melalui Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Bukti T-I.3) serta bukti adanya Peneguran kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur untuk segera melaksanakan isi putusan, sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur 06/2012 Eks. Jo. Nomor 260/PDT/G/2010/PN.JKT.T1M. tanggal 13 April 2010 (Bukti T-II.4) dan Berita Acara Peneguran Nomor 062012 Eks Jo. Nomor 260/PDT/G/2010/PN.JKT.TIM bukti T-II.5) serta Pelaksanaan eksekusi Putusan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur 06/2012 Eks. Jo. Nomor 260/PDT/G/2010IPN.JKT.TIM. tanggal 27 Juli 2012 (Bukti T-II.6) dan Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Nomor 062012 Eks Jo. Nomor 260/PDT/G/2010/PN.JKT.TIM tanggal 13 Agustus 2012 (Bukti T-II.7), maka Penggugat Rekonvensi Tergugat II Konvensi merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa;

3. Bahwa sebaliknya terbukti penguasaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas Sertifikat Hak Milik Nomor 00136/Gedong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00399/Gedong merupakan penguasaan yang melawan hukum karena tidak didasarkan pada jual beli atas tanah sengketa secara baik dan benar dan lagi pula secara yuridis Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mempunyai kualifikasi sebagai pemilik hak atas tanah sengketa berdasarkan fakta-fakta yang telah secara saksama diuraikan pada bagian konvensi diatas;
4. Bahwa selain itu adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara sempurna telah membuktikan terbukanya tirai yang selama ini merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tentang keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 00136/Gedong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00399/Gedong yang seharusnya berada dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selaku pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa;
5. Bahwa selain itu terbukti dalam dalam Putusan Nomor 260/PDT/G/2010/PN.JKT.TIM. yang diputus pada tanggal 20 April 2011 (Bukti T-II.1) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 349/PDT/2011/PT.DKI tanggal 28 November 2011 (Bukti T-II.2) yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) terdapat perintah penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 00136/Gedong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00399/Gedong

Hal. 8 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 00136/Gedong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00399/Gedong yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara melawan hukum adalah tidak berlaku dan harus ditarik atau dimusnahkan;

6. Bahwa dengan demikian terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi) Tergugat II Konvensi, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *In Casu* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
7. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat II Konvensi mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *In Casu* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 00136/Gedong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00399/Gedong yang dikuasainya secara sepihak dan melawan hukum kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur untuk selanjutnya dimusnahkan;
8. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai untuk menjalankan isi putusan diatas, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *In Casu* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan efektif terhitung sejak gugatan rekonvensi ini diputus sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
9. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi didukung oleh bukti-bukti *otentik* dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna seperti halnya antara lain Putusan Nomor 260/PDT/G/2010/PN.JKT.TIM. yang diputus pada tanggal 20 April 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 349/PDT/2011/PT.DKI tanggal 28 November 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Geisde*) sebagaimana dapat dibuktikan melalui Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri

Hal. 9 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



Jakarta Timur *In Casu* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar putusan yang dijatuhkan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad verklard*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

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

1. Menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengembalikan Sertifikat Hak Milk Nomor 00136/Gedong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00399/Gedong yang dikuasainya secara sepihak dan melawan hukum kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur untuk selanjutnya ditarik atau dimusnahkan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan efektif terhitung sejak gugatan rekonvensi ini diputus sampai dengan dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
5. Menyatakan putusan yang dijatuhkan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad verklard*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;

Eksepsi Tergugat III :

**A. Penggugat Tidak Berkualitas**

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas 2 (dua) bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 00399 dan Hak Milik No. 00136 Kelurahan Gedong, yang diperoleh berdasarkan Akta Kuasa menjual No. 2 tanggal 6 September 2005 dari Tergugat I, yang kemudian dituangkan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli;

Bahwa padahal kedua Sertipikat Hak Milik No. 00399 dan Hak Milik No. 00136 Kelurahan Gedong dimaksud telah dijual oleh pewaris sendiri (Handoko Tjandranimpuno) selaku pemegang hak, melalui kuasanya Musyanti berdasarkan Akta Kuasa No. 36 tanggal 27 November 1995, yang dibuat oleh Fransiscus Jacobus Mawati, Notaris di Jakarta, kepada Johannes Lukman Hando Widjaya berdasarkan AJB No. 4530/2003

Hal. 10 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 Oktober 003 (untuk sertipikat 399/Gedong), dan No. 4529/2003 tanggal 2 Oktober 2003 (untuk sertipikat 136/Gedong).

Dengan demikian maka cukup jelas bahwa Penggugat telah tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek perkara *a quo*, sehingga cukup alasan hukum untuk menegaskan disini bahwa Penggugat tidak berkualiatas mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*.

## B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memperoleh berdasarkan Akta Kuasa Menjual No.2 tanggal 6 September 2005, yang sudah dituangkan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli, (dalam gugatannya tidak menyebut nomor dan tanggal Akta, serta nama Notaris pembuat akta), Namun ternyata Penggugat tidak menarik Notaris/PPAT yang membuat akta-akta tersebut sebagai pihak.

Dengan demikian maka cukup alasan hukum untuk menegaskan disini bahwa gugatan Penggugat kurang pihak.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim tanggal 7 Mei 2013 yang amarnya sebagai berikut:

### I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan II seluruhnya;

### II. Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas kedua objek sengketa yaitu sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 00399 luas 2005 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00091/2004 dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00136 luas 3745 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 00092/2004, yang kedua objek sengketa tersebut terletak di Jalan Raya Gedong, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, adalah sah beserta akibat hukumnya;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan pembeli yang beritikad baik atas kedua objek sengketa tersebut dan harus dilindungi oleh Undang-Undang;
4. Memberi izin/kuasa kepada Penggugat untuk dan atas Tergugat I melakukan proses Akta Jual Beli atas kedua objek sengketa tersebut di hadapan Notaris PPAT agar bisa balik nama atas kedua Sertifikat tersebut keatas nama Penggugat;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli tanah Nomor 4529/2003 tanggal 02 Oktober 2003, Akta Jual Beli tanah Nomor 4530/2003 tanggal 2 Oktober 2003, kwitansi penarikan uang dan surat-surat milik Tergugat II yang diperoleh secara tidak benar dan melawan hukum atas kedua objek sengketa tersebut;
6. Menghukum Tergugat III untuk membantu proses balik nama atas kedua objek sengketa tersebut dan Ahil Waris alm. Handoko Tjandranimpuno kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dan pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 00399 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00136;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain untuk mengosongkan kedua objek sengketa tersebut dan siapapun juga dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp4.722.000,00 (empat juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

## III. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi II untuk seuruhnya;

## IV. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 627/PDT/2013/PT.DKI tanggal 3 Maret 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat III dan Pembanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 200/Pdt. G/2012/PN.JKT.TIM., tanggal 7 Mei 2013 yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai format dan redaksi amar putusan, sehingga amar putusan yang selengkapanya berbunyi sebagai berikut:

## I. Dalam Konvensi:

### A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi seluruhnya;

### B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;

Hal. 12 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi atas kedua objek sengketa yaitu sebidang tanah, Sertifikat Hak Milik Nomor 00399 luas 2005 m<sup>2</sup>, surat ukur Nomor 00091/2004 dan sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 00136 luas 3745 m<sup>2</sup> Surat Ukur Nomor 00092/2004, yang kedua objek sengketa tersebut terletak di Jalan Raya Gedong, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, adalah sah beserta akibat hukumnya;
  3. Menyatakan Penggugat Konvensi sebagai pemilik yang sah dan pembeli yang beritikad baik atas kedua objek sengketa tersebut dan harus dilindungi oleh Undang-Undang;
  4. Memberi izin/kuasa kepada Penggugat Konvensi untuk dan atas Tergugat I Konvensi melakukan proses akta jual beli atas objek sengketa tersebut dihadapan PPAT agar bisa balik nama atas kedua sertifikat tersebut keatas nama Penggugat Konvensi;
  5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli tanah Nomor 4529/2003 tanggal 2 Oktober 2003, Akta Jual Beli tanah Nomor 4530/2003 tanggal 2 Oktober 2003, kwitansi penarikan uang dan surat-surat milik Tergugat II Konvensi yang diperoleh secara tidak benar dan melawan hukum atas kedua objek sengketa tersebut;
  6. Menghukum Tergugat III Konvensi untuk membantu proses balik nama atas kedua objek sengketa tersebut dari ahli waris alm. Handoko Tjandranimpuno kepada Penggugat Konvensi selaku pemilik yang sah dan pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 00399 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00136;
  7. Menghukum Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi atau pihak lain untuk mengosongkan kedua objek sengketa tersebut dari siapapun juga dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat Konvensi;
  8. Menolak gugatan Penggugat Konvensi yang selain dan selebihnya;
- II. Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
- III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi;
1. Menghukum Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp2.361.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);
  2. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp0,00 (nihil);

Hal. 13 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 2 Juni 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Juni 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 627/PDT/2013/PT.DKI jo. Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding pada tanggal 3 Oktober 2014;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat III Konvensi/Pembanding I pada tanggal 19 Agustus 2014;
3. Turut Termohon Kasasi/Tergugat I Konvensi/Turut Terbanding pada tanggal 9 September 2014;

Kemudian Termohon Kasasi I/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 Oktober 2014;

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 II Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, tidak melaksanakan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 50 Ayat (1);

1. Bahwa yang menjadi pokok keberatan kami adalah pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dalam putusannya halaman 5 alinea 2 yang bunyinya:

"Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan cermat dan saksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara dan salinan resmi putusan

Hal. 14 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. tanggal 7 Mei 2013, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang menolak eksepsi dari Pembanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Terbanding semula Tergugat I Konvensi maupun alasan dalam pertimbangan hukum yang mengabulkan sebagian gugatan dari Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam putusan perkara *a quo*, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;“

2. Bahwa dari kutipan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di atas, terbukti bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak memberikan dasar atau alasan hukum apapun untuk tiba pada kesimpulan, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum yang diuraikan oleh majelis tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar;
3. Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mempertimbangkan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum untuk tiba pada kesimpulan: “sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur;” maka cara mengadili semacam ini, jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 50 (1) yang mewajibkan setiap putusan Pengadilan harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili, oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi *a quo* patut dibatalkan;

Dibawah ini kami akan mengajukan keberatan terhadap pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menjadi pertimbangannya;

## B. Majelis Salah Menerapkan/Melanggar Hukum Yang Berlaku;

4. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada halaman 28 dan 29 dari putusan, yang intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang karena Akta Jual Beli (bukti P. 4) sudah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I,

Hal. 15 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015

### Disclaimer

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



didukung oleh keterangan hak waris Nomor 06/2005 tanggal 15 Juli 2005 (bukti P. 5) dan akta Nomor 2 tentang kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris Asih Wahyuni Martaningrum (bukti P. 6). Dan menurut *Judex Facti* bahwa walaupun Akta Jual Beli (bukti P. 4) belum sempat dibuat Nomor dan isi dari objek sengketa/belum sempurna, karena Tergugat I kabur, maka Akta Jual Beli tersebut adalah sah, karena Tergugat I sudah menerima pembayaran dan sudah menyerahkan kedua Sertifikat Hak Milik dari objek sengketa. Selain itu menurut *Judex Facti* Tergugat I sah secara hukum sebagai kuasa menjual karena adanya (bukti P.6);

5. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tentang Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi undang-undang diatas adalah keliru, karena Akta Jual Beli (bukti P. 4) di atas adalah tidak sah, sebagaimana diakui sendiri oleh *Judex Facti* bahwa Akta Jual Beli tersebut belum dibuat Nomor dan isi dari objek sengketa belum sempurna, ditambah lagi Akta tersebut tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, karena itu Akta tersebut tidak bisa digunakan sebagai dasar adanya pengalihan hak objek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat begitupun juga dengan pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa karena Penggugat sudah membayar maka Akta Jual Beli (bukti P.4) adalah sah, pertimbangan ini adalah keliru karena pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I tidak menghapus cacatnya Akta Jual Beli dimaksud;
6. Bahwa pertimbangan Majelis *a quo* bertentangan dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 23 dan Pasal 37 pada intinya menyatakan bahwa, beralihnya hak atas tanah dari satu pihak ke pihak yang lain harus berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dipertegas lagi dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 992 K/SIP/1979 yang berbunyi sebagai berikut: "Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli";
7. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang melegalkan hak waris dari Tergugat I (bukti P.5) dan kuasa menjual dari Tergugat I (bukti P.6), sebagaimana yang disampaikan dalam butir 9 di atas, adalah keliru, karena sebagaimana dimuat dalam putusan halaman 20, disebutkan



bahwa bukti P.5 dan bukti P.6 hanya foto copy saja tidak ada asli, sehingga secara hukum kedua bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian dan tidak dapat dijadikan dasar pijakan untuk suatu perbuatan hukum dan pertimbangan ini jelas-jelas melanggar prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Begitupun juga dengan pertimbangan hukum majelis tentang bukti P.17 mengenai Akta Jual Beli, tidak ada di Kantor Notaris yang menerbitkan, pertimbangan ini keliru karena bukti P.17 ini tidak ada aslinya dan hanya foto copy saja, karenanya pertimbangan di atas harus dikesampingkan;

8. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* terhadap eksepsi Tergugat II, tentang Kurang Pihak, yang menyatakan: “bahwa dalam hukum acara Penggugat diberi hak untuk menentukan siapa yang harus ditarik sebagai pihak yang merugikan kepentingannya dan menurut Majelis gugatan Penggugat sudah tepat dan sempurna adalah pertimbangan yang keliru, karena tidak dijelaskan hukum acara yang mana yang mengatur tentang alasan majelis *a quo*, dan pihak Notaris adalah pihak yang sangat terkait dengan kepentingan Penggugat, karena itu seharusnya Notaris Asih Wahyuni dari Notaris Mutiara Hartanto harus diikutkan sebagai pihak dalam perkara ini. Begitupun juga dengan pertimbangan hukum tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas serta Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan sebagaimana yang sudah disampaikan dalam jawaban;
9. Bahwa kepemilikan Pemohon Kasasi atas objek sengketa sejak tahun 2003 didasarkan atas Akta Jual Beli Tanah Nomor 4529/2003 tanggal 2 Oktober 2003 dan Akta Jual Beli Tanah Nomor 4530/2003 tanggal 2 Oktober 2003 yang dibuat di hadapan Notaris H. Harjono Moekiran, S.H. Sebagai PPAT, (bukti P.1 dan P.2) dalam perkara Nomor 260/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 0098 Kel. Gedong dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00136/Kel. Gedong (bukti P.4) dalam perkara Nomor 260/Pdt.G/PN.Jkt.Tim;
10. Bahwa kepemilikan Pemohon Kasasi di atas telah diperkuat oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 260/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 20 April 2011 (bukti T.II.1) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 349/Pdt/2011/PT.DKI tanggal 28 November 2011 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti T.II.2) dan juga sudah dilakukan eksekusi (bukti T. II, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan T.11);



11. Bahwa dengan demikian kepemilikan Pemohon Kasasi atas objek sengketa beserta suratnya adalah sempurna secara hukum, sehingga adanya putusan *Judex Facti a quo* menimbulkan pertentangan hukum karena bertentangan dengan putusan Pengadilan Negeri yang sama yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 260/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim tanggal 20 April 2011 (bukti T. II, 1) Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 349/Pdt/2011/PT.DKI tanggal 28 November 2011 yang sudah memunyai kekuatan hukum tetap;

**C. Majelis Hakim Tidak Berwenang Atau Melampaui Batas Wewenang;**

12. Bahwa *Judex Facti* telah mengabulkan lebih dari yang diminta oleh Penggugat, hal ini dapat dilihat dengan jelas pada halaman 5 putusan, petitum Penggugat tidak mencantumkan permintaan: "Memberi izin/kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I melakukan proses Akta Jual Beli atas kedua objek sengketa tersebut di hadapan Notaris PPAT agar bisa balik nama atas kedua sertifikat tersebut keatas nama Penggugat;" namun pada halaman 33 tentang dictum putusan, butir 4 *Judex Facti* menambahkan permintaan Penggugat dengan: "Memberi izin/kuasa kepada Penggugat untuk dan atas nama Tergugat I melakukan proses Akta Jual Beli atas kedua objek sengketa tersebut dihadapan Notaris PPAT agar bisa balik nama atas kedua sertifikat tersebut keatas nama Penggugat"; Bahwa putusan *Judex Facti* yang memberikan putusan yang lebih dari yang diminta oleh Penggugat jelas melampaui batas wewenangnya karenanya cukup beralasan untuk dibatalkan;

13. Bahwa selain itu pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 30 alinea 3 jelas-jelas melampaui batas wewenangnya, karena mengadili/ mengoreksi putusan Majelis Hakim dalam perkara yang lain yaitu dalam perkara Nomor 260/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. untuk jelasnya kami kutip: "Menimbang bahwa dalam surat bukti P.25 = surat bukti T.2-1 yaitu salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 260/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim yaitu halaman 10 yaitu dari P.1 sampai dengan P.9 tidak ada aslinya, serta berdasarkan surat bukti P-15, P-16 a, P-16 b, P-17, P-18 a, P-18 b tentang Akta Jual Beli, tidak ada di kantor Notaris yang menerbitkan, oleh karenanya menurut Majelis Tergugat II dalam mengajukan gugatan perdata dalam perkara Nomor 260/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim. dimana yang digugat hanya Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur, serta tidak mengikutsertakan pemilik atas objek sengketa tersebut, dan menurut Majelis Tergugat II dalam surat





gugatannya tersebut memakai alas hak yang tidak benar, karena surat bukti Tergugat II dalam perkara Nomor 260/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim P.1 sampai dengan P.9 tidak ada aslinya dan juga tidak ada/terdaftar dalam *repotorium* Notaris Darsono Purnomosidi, S.H., Dan gugatan Nomor 260/Pdt.6/PN.Jkt.Tim seharusnya diadili di Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan mengenai perbuatan melawan hukum;”

14. Bahwa perkara Nomor 260/Pdt.G/2010/PNJkt.Tim sudah dipertimbangkan secara cermat oleh Majelis yang menanganinya dan diperkuat oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dan sudah berkekuatan hukum tetap, dan putusannya sudah dieksekusi. Dalam putusan tersebut sangat jelas dikatakan bahwa Akta Jual Beli Tanah Nomor 4529/2003 tanggal 2 Oktober 2003 dan Akta Jual Beli Tanah Nomor 4531/2003 tanggal 2 Oktober 2003 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dan menghukum Kantor Pertanahan Jakarta Timur segera menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 00136/Kel. Gedong, sertifikat Hak Milik Nomor 00399/Kel. Gedong menjadi atas nama Penggugat Johannes Lukman Hondo Widjaya. Oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim *a quo* patut dibatalkan karena melanggar batas kewenangannya dan bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Bahwa keberatan-keberatan yang kami kemukakan terhadap putusan *Judex Facti* di atas cukup beralasan, oleh karena itu putusan *Judex Facti a quo* patut dibatalkan untuk menghindari terjadinya ketidakpastian hukum karena adanya dua putusan Pengadilan yang berbeda terhadap suatu objek perkara;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan apa yang disampaikan merupakan keberatan-keberatan mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor

Hal. 19 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Johanes Lukam Hondo Widjaja tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JOHANES LUKMAN HONDO WIDJAJA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 Mei 2015 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., dan Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Mei 2015 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H. Ttd./Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H.,S.IP.,M.Hum.

Hal. 20 dari 21 hal. Put. Nomor 49 K/Pdt/2015



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

Panitera Pengganti,  
Ttd./Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai : Rp 6.000,00
2. Redaksi : Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi : Rp489.000,00
- Jumlah : Rp500.000,00  
(lima ratus ribu rupiah)

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

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

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