



PUTUSAN

Nomor 1256 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

NY. ELLY NINGSIH SUHENLY, bertempat tinggal di Karet Gang Tiong Nomor 4 RT.007 RW.001, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Witdiyahningsih, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pangeran Kejaksaan Nomor 12, Kelurahan Babakan, Kecamatan Sumber, Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

m e l a w a n

H. YULHAIZAR HAROEN, bertempat tinggal di Jalan Jambu Nomor 34 RT.005 RW.02 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Muhammad Mukhlas, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Graha Anugerah Lantai 6.04, Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 17 A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2013;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding;

d a n

TIRTA GUNAWAN, bertempat tinggal di Jalan Karet Gang Tiong Nomor 4 RT.004/RW.001, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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 dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah mengajukan perlawanan terhadap Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Terlawan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan adalah Pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Rt.001/002, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, seluas 941 m², berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Kebayoran Lama;
2. Bahwa Pelawan memperoleh hak atas objek perkara adalah dengan riwayat sebagai berikut:
 - 2..a Bahwa pada tahun 1984, telah terjadi jual beli atas objek perkara antara Ny. Tjung Siu Tjie alias Chitra Tjoegito selaku pembeli dengan Ny. Kartini Kurnia selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 57 tertanggal 20 Februari 1984 senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) (Bukti P-1);
 - 2..b Bahwa pada tahun 1994, Pelawan membeli objek perkara *a quo* secara tunai dari Ny. Tjung Siu Tjie alias Chitra Tjoegito sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), sebagaimana tertuang dalam segel bukti pembayaran yang dibuat secara di bawah tangan bermaterai cukup tertanggal 10 Januari 1994 (Bukti P-2);
 - 2..c Bahwa selanjutnya di atas objek perkara tersebut, Pelawan mendirikan sebuah bengkel kendaraan bermotor, dimana sejak tahun 1995 Pelawan meminta Turut Terlawan untuk mengurus dan menjalankan bengkel kendaraan bermotor milik Pelawan tersebut;
3. Bahwa Pelawan secara terus menerus dan tetap melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah dan bangunan dari objek perkara milik Pelawan *a quo* ke Kantor PBB terakhir sebagaimana pembayaran PBB tahun 2005 (bukti P-3);

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

4. Bahwa ternyata Pelawan mengetahui adanya perkara perdata antara Tergugat dengan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana Putusan Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. (bukti P-4), yang amar selengkapnya berbunyi:

Mengadili

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil dengan sepatutnya menurut hukum telah tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian diluar hadirnya Tergugat (*Verstek*);
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan terhadap:
 - Bangunan bertingkat di bagian depan berupa bengkel cat oven mobil dan seluruh perlengkapan peralatannya, yang terletak di Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Rt. 001/002 Kebayoran Lama, Jakarta Selatan sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan tertanggal 5 Pebruari 2008 Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. yang dilaksanakan oleh Budi Utama, S.H. Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
 - Sebidang tanah luas $\pm 2.575 \text{ m}^2$ Sertifikat Hak Milik Nomor 1263/Petukangan Selatan berikut bangunan di atasnya, Gambar Situasi Nomor 3193/1993 tanggal 25 Agustus 1993 atas nama Tirta Gunawan, berikut dengan segala turutannya setempat diketahui dan dikenal oleh umum terletak di Jalan Kemajuan Rt.007/04 Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta selatan;
Dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat: Pagar tembok pembatas dengan tanah milik Tamrin;
 - Sebelah Utara: Jalan K.K.N;
 - Sebelah Timur: Pagar Tembok Pembatas/bak sampah;
 - Sebelah Barat: Pagar Tembok pembatas dengan tanah milik adat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

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. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan hak Penggugat berupa uang sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dimana jika Tergugat tidak mau mengembalikan hak Penggugat, maka tanah Tergugat yang terletak di Jalan Kemajuan Selatan Rt.007/04 Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan seluas 2575 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1263 atas nama Tirta Gunawan, yang sudah disita, untuk dilelang dan hasil dipergunakan untuk pembayaran hutang tersebut berlebih dikembalikan kepada Tergugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul hingga saat ini dianggarkan sejumlah Rp2.734.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu rupiah);
4. Bahwa ternyata pada tanggal 30 Januari 2008 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menerbitkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. (Bukti P-5), yang amar penetapannya berbunyi:

Menetapkan

- Mengabulkan permohonan Pengadilan Negeri Jakarta untuk melakukan Sita Jaminan atau apabila ia berhalangan menunjuk salah seorang juru sita dengan didampingi oleh dua orang saksi yang cakap dan mampu melaksanakan Sita Jaminan atas:
Sebidang tanah hak milik Nomor 1263/Petukangan Selatan berikut bangunan di atasnya, Gambar Situasi Nomor 3193/1993 tanggal 25 Agustus 1993 luas \pm 2.575 m² atas nama Tirta Gunawan (Tergugat) yang terletak di Jalan Kemajuan Rt.007/04 Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
- Bangunan bertingkat di bagian depan berupa bengkel mobil dan seluruh perlengkapan peralatannya yang terletak di Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Rt.001/002 Kebayoran Lama Jakarta Selatan, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama;
- 6. Bahwa ternyata pada tanggal 25 Juli 2008, telah terbit Penetapan *Aanmaning* Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. sehubungan

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

permohonan Eksekusi pengosongan dari Termohon (Bukti P-6), yang amar selengkapnya berbunyi:

Menetapkan:

Mengabulkan permohonan Pemohon tersebut di atas:

Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, agar menunjuk seorang Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, untuk melakukan pemanggilan, kepada: Tirta Gunawan, dahulu beralamat di Karet Gg. Tiong Rt.007/01 Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, sekarang berada di dalam Tahanan LP Cipinang, Jakarta Timur, sebagai Tergugat/selaku Termohon-Eksekusi; Supaya ia datang menghadap Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada Hari Rabu tanggal 13 Agustus 2008 Jam 09.30 WIB;

Untuk diberi Teguran (*Aanmaning*) ia Tergugat/Termohon Eksekusi dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari setelah diberikan penegoran, mau secara sukarela melaksanakan sendiri isi/bunyi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1260/Pdt.G/2007 tertanggal 6 Maret 2008;

7. Bahwa Pelawan adalah bukan pihak yang terkait dalam perkara tersebut dan Pelawan mengetahui akan dieksekusinya tanah dan bangunan objek perkara milik Pelawan adalah berdasarkan informasi dari Turut Tergugat yang menerima relaas tegoran *Aanmaning* Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel pada tanggal 13 Agustus 2008 (Bukti P-7);
8. Bahwa ternyata pada sekitar bulan April 2008 hingga diajukannya gugatan ini, Terlawan telah lebih dahulu tanpa dasar dan alas hak ataupun perintah dari Pengadilan, telah memasuki dan menduduki objek Perkara. Selain itu tanpa izin dari Pelawan, Terlawan telah mengusahakan bengkel milik Pelawan tersebut dengan menggunakan alat-alat milik Pelawan tanpa ijin Pelawan seolah-olah adalah milik Terlawan, dimana tindakan tersebut telah masuk dalam klasifikasi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPdata) yang akibatnya telah merugikan Pelawan;

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

9. Bahwa atas tindakan Terlawan memasuki objek perkara tanpa ijin dari Pelawan tersebut, Pelawan telah melaporkan Terlawan ke Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan dengan laporan penyerobotan sebagaimana Laporan Polisi Nomor B/1265/VII/2008/Res.Jaksel.(Bukti P-8);
10. Bahwa Pelawan tidak pernah mengalihkan hak kepemilikan atas objek perkara *a quo* kepada siapapun juga termasuk kepada Turut Terlawan atau sebagai jaminan atas hutang kepada Terlawan atau bertindak sebagai penjamin atas hutang piutang antara Terlawan dengan Turut Terlawan, atau pada pokoknya Pelawan adalah pihak yang tidak terkait sama sekali dengan hubungan hukum apapun atau persengketaan apapun antara Terlawan dengan Turut Terlawan, sehingga secara hukum atas objek perkara milik Pelawan tidak dapat dijadikan objek dalam perkara gugatan Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. atau sebagai objek sita jaminan berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. atau sebagai objek eksekusi berdasarkan Penetapan *Aanmaning* Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel;
11. Bahwa karenanya adalah berdasar hukum untuk membatalkan dan mengangkat Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. atas objek perkara milik Pelawan terletak di Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Rt.001/002, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Sertifikat HGB Nomor 118/Kebayoran Lama seluas 941 m², dan juga berdasar hukum untuk membatalkan dan mengangkat Penetapan *Aanmaning* Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. tertanggal 25 Juli 2008;
12. Bahwa demi keadilan atas kepentingan Pelawan melindungi objek perkara milik Pelawan yang akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Terlawan berdasarkan Putusan Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. dan demi menghindari kesulitan yang akan timbul belakangan hari jika tetap dilaksanakan eksekusi, maka berdasar hukum jika Pemohon memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk terlebih dahulu

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

memerintahkan penundaan atas pelaksanaan eksekusi pengosongan atas Objek Perkara sampai dengan pemeriksaan atas gugatan perlawanan ini berkekuatan hukum tetap;

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

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan atas objek perkara terletak di Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Rt. 001/002, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/Kebayoran Lama seluas 941 m² sampai dengan pemeriksaan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan batal dan tidak berharga atas Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel atas objek perkara milik Pelawan terletak di: Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Rt. 001/002, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Sertifikat HGB Nomor 118/Kebayoran Lama seluas 941 m²;
4. Menyatakan batal dan tidak berharga atas Penetapan *Aanmaning* Nomor 1260/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Sel. atas objek perkara milik Pelawan terletak di Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Rt. 001/002, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, Sertifikat HGB Nomor 118/Kebayoran Lama seluas 941 m²;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terdapat bantahan, perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Terlawan untuk membayar ongkos biaya perkara tersebut;

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

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

Pelawan Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Mengajukan Perlawanan (*Legitima Persona In Standi Judicio*);

1. Bahwa Terlawan menolak seluruh dalil-dalil Pelawan dalam surat perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;
2. Bahwa Pelawan mendalilkan dalam surat perlawanannya sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Rt. 001/002, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, seluas 941 m² berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 118/ Kebayoran Lama, dengan riwayat tanah sebagaimana dijelaskan Pelawan dalam dalil-dalil perlawanannya tersebut;

Fakta yang dikemukakan Pelawan sebagaimana isi perlawanannya adalah tidak benar, karena dari data-data maupun korespondensi yang telah dilakukan oleh Pelawan kepada Terlawan selama ini, disebutkan Pelawan adalah sebagai Kuasa dari Tjung Siu Tjie (Chitra Tjoegito), yang diakui oleh Pelawan sebagai pemilik tanah sengketa;

Dengan demikian, menurut Terlawan terlepas benar atau tidak bahwa tanah tersebut adalah milik Tjung Siu Tjie atau milik Turut Terlawan Tirta Gunawan, namun yang jelas bahwa pemilik tanah yang sebenarnya bukanlah Pelawan *a quo*, sehingga menurut Terlawan tidak ada kapasitas Pelawan untuk mengajukan Perlawanan *a quo*. Kalaulah memang tanah sengketa adalah milik Tjung Siu Tjie, maka seharusnya yang mengajukan Perlawanan adalah Tjung Siu Tjie sendiri, bukan Pelawan *a quo*, dengan demikian menurut Terlawan Perlawanan *a quo* tidak berdasar dan menjadi alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Perlawanan tidak dapat diterima;

Surat Perlawanan Pelawan *Obscuur Libel* (Kabur)

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

3. Bahwa bila mencermati isi Perlawanan Pelawan tersebut, di dalamnya ternyata terdapat dua permasalahan yang berberda yang seharusnya tidak dapat disatukan dalam satu Perlawanan. Disatu sisi, Pelawan mendalilkan sebagai pemilik atas tanah sengketa sehingga pemohon agar Penetapan *Aanmaning* maupun Penetapan Sita Jaminan atas tanah sengketa dibatalkan. Namun, pada dalilnya yang lain sebagaimana termuat dalam isi perlawanan Pelawan pada angka 8 (delapan) dan 9 (sembilan) didalilkannya Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) yang akibatnya telah merugikan Pelawan;

Mencermati isi perlawanan tersebut, menurut Terlawan tidak tepat dan keliru apabila dua permasalahan yang berbeda tersebut diajukan dalam satu bentuk perlawanan. Dengan demikian, maka bentuk perlawanan yang didalilkan Pelawan tersebut menjadi kabur dan bertentangan dengan tertib beracara dalam hukum Acara Perdata, yang berkaibat perlawanan *a quo* berdasar untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 998/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Mei 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi dari Pelawan;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Terlawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak perlawanan dari Pelawan;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp461.000,00 (empat ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 540/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 15 Mei 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 5 September 2013 kemudian

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

terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 September 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 998/Pdt.G/2008/PN. Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana dengan diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 September 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan pada tanggal 19 November 2013, kemudian Termohon Kasasi/Terlawan mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 November 2013;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

I. Keberatan Pertama

- Bahwa Pemohon Kasasi/Pelawan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* (*in casu* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) yang menyetujui pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan tidak mempertimbangkan memori banding Pembanding;
- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* sangat tidak menggambarkan mengenai dasar-dasar hukum yang dipergunakan dalam menilai, mempertimbangkan alat-alat bukti dan keterangan para saksi sebagai dasar untuk mengambil keputusan;

1. Bahwa secara keliru pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah dengan sengaja mengesampingkan bukti P-2 tentang pembayaran uang sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh Pembanding sendiri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selain pembayaran uang juga ada surat pernyataan dari saksi Ny. Tjung Siu Tjie alias Chitra Tjoegito yang dipersidangan jelas-jelas menyatakan telah menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kebayoran Baru Nomor 70 Kelurahan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan seluas 900 m² seharga Rp225.000.000 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) dimana surat pernyataan tersebut tercantum dalam lampiran bukti P-2 tersebut dan dalam kesaksian dari saksi Chitra Tjoegito di persidangan telah jelas dalam kesaksiannya menerangkan bahwa benar tanah sengketa tersebut dibeli oleh Pemohon Kasasi/Pelawan dari Saksi Ny. Tjung Siu Tjie alias Tjitra Tjoegito pada bulan April 1994, hanya saja bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan masih tercantum atas nama suami Saksi Chitra Tjoegito yakni Abidin;
2. Bahwa dari kesaksian Chitra Tjoegito telah membenarkan telah menjual tanah dan bangunan sengketa yang dibeli dari Ny Kartini Kurnia berdasarkan Akta Jual Beli rumah dan pemindahan hak Nomor 57 tertanggal 20 Pebruari 1984 (sebagaimana bukti P.1) kepada Pemohon Kasasi/Pelawan (Ny. Elly Ningsih Suhenly) dengan demikian tanah dan bangunan sengketa tidak ada hubungan hukum/milik Tirta Gunawan (Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/Turut Terbanding) dan sebagaimana surat pernyataan Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan tertanggal 26 November 2008 yang ditujukan pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor: 998/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. yang antara lain berbunyi sebagai berikut: "..... dengan ini menyatakan bahwa saya bukan pemilik dari lahan dan bangunan seluas \pm 941 m² yang terletak di Jalan Kebayoran Baru 70 RT.001/RW.02 Kebayoran Lama Jakarta Selatan.....dan seterusnya" dan adalah keliru pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam halaman 19 yang antara lain menyatakan bukti T-9.T-9 a berupa pembayaran tagihan rekening listrik atas nama Turut Terlawan, telah membuktikan Pengakuan dari Turut Terlawan bahwa tanah tersita tersebut adalah miliknya dikarenakan pembayaran rekening tagihan listrik atas nama Turut Terlawan bukanlah bukti sebagai hak milik atas tanah dan bangunan sengketa;

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

II. Keberatan Kedua *Judex Facti* lalai Dan Telah Salah Menerapkan Hukum:

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang berpendapat bahwa keterangan saksi Donny Reid dan Saksi Chitra Tjoegito keterangannya adalah berdiri sendiri, sehingga keterangan saksi tersebut tidak dapat mendukung dalil kepemilikan Pelawan atas objek sengketa adalah keliru dikarenakan saksi Chitra Tjoegito sebagai penjual tanah sengketa dan saksi Donny Reid menunggu/mengawasi saat membangun bangunan sengketa telah menerangkan "bangunan sengketa dibeli dan dibangun oleh Ny.Elly Ningsih Suhenly (Pemohon Kasasi/Pelawan)";
- Bahwa telah terjadi manipulasi fakta tentang kesaksian dari Ny. Chitra Tjoegito dan Donny Rey oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga keterangan saksi-saksi tersebut di dalam putusan *a quo* sangatlah menguntungkan pihak Termohon Kasasi/Terlawan, oleh karena itu untuk mengungkap kebenaran yang hakiki mohon Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini untuk memeriksa kembali saksi Donny Rey dan saksi Chitra Tjoegito agar Pemohon Kasasi/Pelawan sebagai Pencari Keadilan dapat memperoleh Keadilan yang hakiki;
- Berdasarkan asas-asas yang dijelaskan dalam Pasal 178 H.I.R., Pasal 189 R.Bg. dan beberapa pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, setiap putusan yang dijatuhkan oleh Hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Karena putusan yang tidak memenuhi ketentuan itu dikategorikan putusan tidak cukup pertimbangan;
- Bahwa hal ini ditegaskan dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yaitu bahwa segala keputusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, serta mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan sumber hukum lainnya, baik yang tertulis, seperti yurisprudensi atau doktrin hukum, maupun yang tidak tertulis, seperti hukum kebiasaan atau hukum adat. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1)

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

H.I.R., hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Artinya, bahwa dalam hal ini Hakim harus dapat menemukan hukum yang tepat guna mencukupi segala alasan-alasan dan dasar-dasar hukum dalam putusan sekiranya hal tersebut tidak dikemukakan oleh para pihak yang berperkara;

- Dan untuk memenuhi kewajiban itu, Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman memerintahkan Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat;
- Bahwa bertitik tolak dari ketentuan pasal-pasal yang dikemukakan di atas, putusan Hakim yang tidak dapat cukup pertimbangan adalah masalah yuridis. Akibatnya, putusan hakim yang seperti itu, dapat dibatalkan pada tingkat banding atau kasasi;

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

Bahwa alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 19 September 2013 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 26 November 2013 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup karena Pelawan tidak dapat membuktikan dalil kepemilikannya atas objek sengketa;

Bahwa lagipula alasan kasasi tersebut adalah 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya

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

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Ny. Elly Ningsih Suhenly 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 dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NY. ELLY NINGSIH SUHENLY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: Selasa, tanggal 21 Oktober 2014, oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Habiburrahman, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Zahrul Rabain, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

Dr. H. Habiburrahman, S.H., M.Hum.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, 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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP.19610313 198803 1 003.

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)