



**PUTUSAN**

**Nomor 217 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. SAKTI AGUNG PERKASA**, berkedudukan di Jalan Gunung Sahari I Nomor 38, Senen, Jakarta Pusat, diwakili oleh Drs. Stephen Sjah selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andreas Eno Tirtakusuma, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Rukan Daan Mogot Baru, Jalan Utan Jati Blok 9B Nomor 6, Kalideres, Jakarta Barat 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2009,

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

1 **RICHARD SJAH**, bertempat tinggal di Green Ville AT/9 RT. 007 RW. 014, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat,

2 **FRANKLIN SJAH**, bertempat tinggal di Jalan Janur Indah IV LA-13/8 RT. 002 RW. 018, Kelurahan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Anthonny Wiebisono, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Mangga Besar Nomor 38 AL, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2009,

para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/para Terbanding;

dan

1 **PT. ARYAH INDOFLEX**, berkedudukan di Jalan Cipaku II/13, Jakarta Timur,

2 **PT. (Persero) JAKARTA INDUSTRIAL ESTATE PULOGADUNG**, dahulu berkedudukan di Jalan Raya Bekasi Km. 21, Jakarta Timur, sekarang di Jalan Pulo Kambing Nomor 1, Jakarta Timur,

Hal. 1 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



**3 PT. ABADI BARINDO AUTOTECH (dahulu PT. KADERA AR INDONESIA) sekarang berubah menjadi PT. TOYOTA BOSHOKU INDONESIA**, dahulu berkedudukan di Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Jakarta Timur, sekarang berkedudukan di Jalan Jawa I Blok J-11, Kawasan Industri MM 2100, Cikarang Barat, Jawa Barat, diwakili oleh Sutarno Martowidjojo selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Josephine P.M.L. Tobing, S.H., M.H.Kes., Advokat, beralamat di Jalan Cempaka Putih Raya Nomor 116 C, Cempaka Putih Timur, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2012,

**4 KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA TIMUR cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Sentra Baru Timur, Pulo Gebang, Jakarta Timur,  
para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II, III, IV/ para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

A. Tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam mengadili perkara *a quo*;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (2) dan (3) HIR maka:

“Jikalau Tergugat lebih dari seorang, yang tidak berdiam dalam daerah Pengadilan Negeri yang satu itu juga, maka tuntutan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam seorang dari pada mereka, menurut pilihan Penggugat” (vide Pasal 118 ayat (2) HIR) dan “...atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap, maka tuntutan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu terletak” (vide Pasal 118 ayat (3) HIR);



Namun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3310 K/Pdt/ 1987 tanggal 29 September 1989 dinyatakan, "bahwa karena Pasal 118 ayat (3) HIR merupakan ketentuan hukum yang berdiri sendiri materinya sama dengan Pasal 99 (8) Rv, maka ketentuan ini harus ditafsirkan demikian: bahwa gugatan perdata dengan objek gugatan berupa "*onroerend goed*" secara formal adalah sah diajukan kepada Hakim di wilayah "benda tidak bergerak" tersebut terletak, dengan tidak tergantung kepada syarat "subject Tergugat" adalah tidak diketahui tempat tinggalnya. Dengan kata lain, secara formal gugatan adalah syah diajukan ke Pengadilan Negeri ditempat mana "benda tak bergerak" tersebut terletak, sekalipun pihak Tergugatnya diketahui tempat tinggalnya di wilayah Pengadilan Negeri lain;"

Oleh karena letak objek sengketa yakni tanah *a quo* adalah di Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Nomor kode kavling IB.1c dan IB.1d Jakarta Timur, maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* sehingga karenanya mohon agar gugatan ini dapat diterima;

- B Tentang Hak Penggugat atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Jakarta Timur;
- 2 Bahwa Penggugat telah menerima hak-hak dan kewajiban-kewajiban atas tanah dan bangunan dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta tanggal 1 Desember 1997 Nomor 3 tentang Perjanjian Ganti Rugi Bangunan dengan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Kuasa, yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Zahara Pohan, Notaris di Jakarta, Pengalihan mana telah disetujui dengan ganti rugi sebesar Rp4.000.000.000,- (empat milyar rupiah) yang telah diterima oleh Turut Tergugat I melalui Tergugat I selaku Komisaris Turut Tergugat I berdasarkan Surat Persetujuan tanggal 3 November 1997 dan Surat Tanda Terima uang tertanggal  
2 Desember 1997;
  - 3 Adapun yang dipindahkan dan diserahkan serta dialihkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana Akta tanggal 1 Desember 1997 Nomor 3 adalah bangunan kantor, bangunan-bangunan pabrik dan ruang istirahat berikut turutannya dan melepaskan seluruh hak dan kewajiban yang ada atas:
    - a Sebidang tanah seluas kurang lebih 10.000 meter persegi dengan segala persyaratan dan kewajibannya dari tanah yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur,

Hal. 3 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



Kecamatan Pulo Gadung, sekarang Kecamatan Cakung, Kelurahan Pulogadung, sekarang Kelurahan Rawa Terate, setempat dikenal sebagai Proyek Industrial Estate Pulo Gadung, sekarang Kawasan Industri Pulo Gadung, Jalan Raya Bekasi Kilometer 21, sekarang Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Nomor kode kavling I.B.1c dan I.B.1d, berdasarkan Surat Izin (Sementara) menggunakan tanah industri Nomor 104 A/DU/JIEP/E/IMTS/12/1973 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II;

- b) Sebahagian bangunan-bangunan yang ada di atasnya telah didirikan berdasarkan Surat Izin Pembangunan Sementara Nomor 893/ Pem.Plan/PIE/B/IMS/7/1973 dan Nomor 341/Pem.Plan/PIE/BAPTS/ 4/1973 dikeluarkan bidang Planning dan Development Proyek Industrial Estate Pulo Gadung, Jakarta Timur, bertalian dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kepala Dinas Tata Kota DKI Jakarta tanggal 4 Juli 1973 Nomor 336/IB/HC dan Surat Kepala Dinas Pengawasan dan Pembangunan Kota tertanggal 5 September 1981 Nomor 9386/IMB/81, Izin Perubahan Tambahan tanggal 27 September 1982 Nomor 754/IMB/K/T/82 bertalian dengan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri Nomor 8b/JIEPAn/XII/1973 tanggal 7 Desember 1973;

4 Bahwa tanah dan bangunan berikut turutannya yang telah dialihkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta tanggal 1 Desember 1997 Nomor 3 berasal dari tanah dan bangunan yang diperoleh Turut Tergugat I dari Turut Tergugat II sebagaimana Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri tanggal 7 Desember 1973 Nomor 8b/JIEP/In/XII/1973;

5 Bahwa Akta tanggal 1 Desember 1997 Nomor 3 tentang Perjanjian Ganti Rugi Bangunan dengan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Kuasa, yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Zahara Pohan, Notaris di Jakarta, hingga tanggal diajukannya gugatan ini tidak pernah dinyatakan batal demi hukum dengan cara apapun atau karena sebab apapun sehingga karenanya tetap berlaku sah;

6 Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas maka jelas bahwa tanah dan bangunan berikut dengan turutannya yang sekarang setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Pulo Gadung, Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Nomor kode kavling IB.1c dan IB.1d, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, adalah milik Penggugat;

C. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II;



7. Bahwa tanah dan bangunan berikut turutannya yang senyatanya adalah hak Penggugat, telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum, yaitu dengan cara-cara:

- a. Pada tanggal 16 Oktober 2001, para Tergugat dengan cara kekerasan merampas dan menguasai tanah milik Penggugat tersebut yang pada waktu itu dijaga oleh 3 (tiga) orang Satpam Penggugat;
- b. Penguasaan mana telah mengakibatkan petugas dari Kanwil BPN tersebut gagal mengukur tanah milik Penggugat tersebut sehubungan dengan adanya permohonan hak atas tanah dan bangunan Penggugat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur;

8 Bahwa para Tergugat tidak pernah, dengan itikad baik, bermaksud mengembalikan tanah dan bangunan *a quo* kepada Penggugat, bahkan para Tergugat cenderung berusaha menghilangkan hak Penggugat atas tanah dan bangunan *a quo*;

9 Bahwa karena tanah dan bangunan *a quo* senyatanya semata-mata adalah milik dan hak Penggugat dan karena tanah dan bangunan *a quo* dikuasai oleh para Tergugat secara melawan hukum, maka sudah sepatutnya bila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menghukum para Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan *a quo* kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun;

10 Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2001, Tergugat II yang bertindak seolah-olah dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama Turut Tergugat I dan Tergugat I yang bertindak seolah-olah dalam kapasitasnya sebagai Komisaris Utama Turut Tergugat I, secara tanpa hak telah melakukan jual beli bangunan dan pengoperan hak atas tanah yang senyatanya sudah dialihkan kepada Penggugat dan sekarang menjadi milik Penggugat kepada Turut Tergugat II sebagaimana Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak tanggal 12 Oktober 2001 Nomor 78 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, SH., Notaris, di Jakarta;

Jual beli dan pengoperan hak kepada Turut Tergugat III tersebut dilangsungkan dengan penggantian sebesar Rp11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa tindakan para Tergugat tersebut seolah-olah Tergugat II adalah Direktur Utama Turut Tergugat I dan seolah-olah Tergugat I adalah Komisaris Utama Turut Tergugat I, didasarkan pada Akta tanggal 19 Desember 1996 Nomor 21 tentang Berita Acara Rapat yang dibuat di hadapan



Ny. Siti Marjami Soepangat, S.H., Notaris di Jakarta. Akta mana saat ini telah dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1968 K/Pdt/2004 tanggal 19 Desember 2005 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 278/Pdt/2003/PT.DKI. tanggal 25 September 2003 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 194/Pdt.G/2002/PN.JKT.UT. tanggal 3 Februari 2003;

11 Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, menjadi bukti sah dan tak terbantahkan bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak berwenang dan tidak memiliki kapasitas untuk bertindak mewakili Turut Tergugat I untuk melakukan jual beli. Lagipula para Tergugat juga tidak mempunyai kualitas untuk menjual tanah dan bangunan *a quo* karena senyatanya Turut Tergugat I telah mengalihkannya kepada Penggugat oleh karenanya tanah dan bangunan berikut turutannya saat ini adalah milik Penggugat. Dengan demikian, jelas bahwa para Tergugat tidak mempunyai kapasitas sebagai penjual mengingat senyatanya tanah dan bangunan berikut turutannya bukanlah miliknya sehingga karenanya transaksi jual beli tanah dan bangunan *a quo* adalah batal demi hukum. Dan tanah tersebut harus dikembalikan kepada pemilik sebenarnya yaitu Penggugat tanpa ganti rugi dalam bentuk apapun;

“Bahwa penyelesaian kasus ini bukan berpangkal pada ex Pasal 19 PP 10/1961 jo. UU PA 5/1960 seperti pendirian *Judex Facti*, melainkan MA RI nampaknya berpijak pada alasan lain yaitu dasar hukum pemilikan tanah sengketa oleh pihak penjualnya. Karena tanah sengketa terbukti bukan milik penjual, maka transaksi jual beli tanah adalah batal demi hukum. Dan tanah tersebut harus dikembalikan oleh pembeli (Tergugat Asal I) kepada pemiliknya (Penggugat) tanpa adanya ganti rugi lagi” (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1132 K/Pdt/1987 tanggal 23 Desember 1988);

Berdasarkan dasar dan alasan tersebut, maka mohon agar Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak tanggal 12 Oktober 2001 Nomor 78 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

12 Bahwa dengan dinyatakannya Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak tanggal 12 Oktober 2001 Nomor 78 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, sebagai tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya maka mohon agar segala surat-surat, penetapan-penetapan yang terbit akibat dan berdasar pada Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak tanggal 12 Oktober



2001 Nomor 78 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum termasuk tetapi tidak terbatas pada pemberian hak guna bangunan oleh Turut Tergugat IV atas nama Turut Tergugat III dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Turut

Tergugat III;

D. Tentang adanya kerugian yang diderita Penggugat;

13 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian, yaitu:

- a. Penggugat tidak dapat menikmati haknya atas tanah dan bangunan *a quo*;
- b. Penggugat kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan-keuntungan diperhitungkan bila Penggugat dapat menggunakan tanah dan bangunan *a quo* untuk kepentingan usaha Penggugat;

14 Bahwa secara kontradiksi, setelah para Tergugat menguasai tanah dan bangunan *a quo* yang kemudian dialihkan kepada Turut Tergugat II, para Tergugat telah mendapatkan keuntungan dengan menerima penggantian sebesar Rp11.500.000.000,- (sebelas milyar lima ratus juta rupiah);

15 Bahwa atas dasar fakta-fakta yang diuraikan di atas, Penggugat secara nyata telah dirugikan oleh perbuatan yang dilakukan para Tergugat baik secara materiil maupun immateriil sebagai berikut:

a Kerugian materiil:

Kerugian yang timbul karena hilangnya kesempatan Penggugat untuk memperoleh keuntungan apabila Penggugat menggunakan (menyewakan) tanah dan bangunan *a quo*, terhitung sejak tanggal dimulainya penguasaan tanah dan bangunan *a quo* oleh Tergugat yaitu sejak Oktober 2001 hingga diajukannya gugatan ini (7 (tujuh) tahun 8 (delapan) bulan atau 92 (sembilan puluh dua) bulan) adalah: harga sewa Rp75.000,- x luas bangunan 5.000 m<sup>2</sup> x 92 bulan = Rp34.500.000.000,- (tiga puluh empat milyar lima ratus juta rupiah);

b Kerugian immateriil:

Sehubungan dengan permasalahan ini, Penggugat telah menderita lahir dan batin yang sedemikian besar apalagi mengingat senyatanya yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat adalah



saudara-saudara kandung Penggugat (Tergugat I dan Tergugat II) yang tidak dapat seluruhnya dirinci satu persatu dengan kata-kata dan jumlahnya tidak dapat dinilai dengan uang sehingga karenanya patutlah para Tergugat untuk dihukum membuat pernyataan permintaan maaf dan mengumumkannya dengan cara memasang iklan koran di Harian Surat Kabar Kompas dalam ukuran sekurang-kurangnya 2 kolom x 200 mm, yang konsep akhirnya harus disetujui oleh Penggugat;

16 Bahwa karena adanya kerugian-kerugian yang diderita Penggugat akibat Penggugat tidak dapat menikmati hak-haknya atas tanah dan bangunan *a quo*, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yang apabila diperhitungkan hingga tanggal diajukannya gugatan ini adalah sebesar Rp34.500.000.000,- (tiga puluh empat milyar lima ratus juta rupiah), sebagaimana terinci pada posita angka 15;

E. Tentang perlunya uang paksa (*dwangsom*);

17 Bahwa untuk menjamin putusan dalam perkara ini akan ditaati oleh para Tergugat, mohon Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk juga menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat atas setiap hari keterlambatan para Tergugat dalam menaati dan melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara ini, baik yang menghukum para Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan *a quo* kepada Penggugat dan atau yang menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, baik karena kesengajaannya maupun kelalaiannya;

F. Tentang perlunya Penetapan Sita;

18 Bahwa agar putusan dalam perkara ini tidak menjadi dillusioner, mohon Majelis Hakim dapat meletakkan sita jaminan, yaitu agar para Tergugat menaati dan bersedia melaksanakan putusan pengadilan untuk menyerahkan kembali tanah dan bangunan *a quo* kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun, mohon Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menetapkan sita jaminan atas tanah dan bangunan berikut turutannya yang sekarang terletak dan dikenal sebagai



Kawasan Industri Pulo Gadung, Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Nomor kode kavling 1B.1c dan 1B.1d, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

G. Tentang perlunya Putusan Serta Merta;

19 Bahwa pemeriksaan dalam perkara ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, oleh karenanya mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menetapkan putusan-putusan dalam perkara ini sebagai putusan serta merta yang tetap dapat dilaksanakan walaupun ada upaya-upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*);

H. Tentang perlunya para Turut Tergugat mematuhi Putusan;

20. Bahwa oleh karena para Turut Tergugat secara tidak langsung juga terlibat dalam perkara *a quo*, oleh karenanya perlu apabila dinyatakan kepada para Turut Tergugat untuk dihukum agar mematuhi putusan ini;

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

I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;

III. Menyatakan para Tergugat adalah para Tergugat yang tidak beritikad baik;

IV. Menyatakan perbuatan para Tergugat menguasai dan mengalihkan tanah dan bangunan berikut dengan turutannya yang sekarang setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Pulo Gadung, Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Nomor kode kavling I.B.1c dan I.B.1d, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, adalah perbuatan melawan hukum;

V. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh dan antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak tanggal 12 Oktober 2001 Nomor 78 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

VI. Menyatakan secara hukum Penggugat sebagai pemiiik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan berikut turutannya seluas kurang lebih 1 (satu) hektar dengan segala persyaratan dan kewajibannya dari tanah yang terletak didalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Wilayah Jakarta Timur, Kecamatan Pulo Gadung, sekarang Kecamatan Cakung, Kelurahan Pulo Gadung, sekarang Kelurahan Rawa Terate, setempat dikenal sebagai Proyek Industrial Estate Pulo Gadung, sekarang Kawasan Industri Pulo Gadung, Jalan Raya Bekasi Kilometer 21, sekarang Jalan Rawa Bali I



Nomor 6, Nomor kode kavling I.B.1c dan I.B.1d, berdasarkan Surat Perjanjian Penggunaan Tanah Industri tanggal 7 Desember 1973 Nomor 8b/JIEP/ln/XII/1973 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II;

VII. Memerintahkan para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan berikut dengan turutannya yang sekarang setempat dikenal sebagai Kawasan Industri Pulo Gadung, Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Nomor kode kavling I.B.1c dan I.B.1d, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun;

VIII. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil yang diderita Penggugat karena hilangnya kesempatan Penggugat untuk memperoleh keuntungan apabila Penggugat menggunakan (menyewakan) tanah dan bangunan *a quo*, terhitung sejak tanggal dimulainya penguasaan tanah dan bangunan *a quo* oleh Tergugat yaitu sejak Oktober 2001 hingga diajukannya gugatan ini yakni sebesar Rp34.500.000.000,- (tiga puluh empat milyar lima ratus juta rupiah);

IX. Menghukum para Tergugat untuk membuat pernyataan permintaan maaf dan mengumumkannya dengan cara memasang iklan koran di Harian Surat Kabar Kompas dalam ukuran sekurang-kurangnya 2 kolom x 200 mm, yang konsep akhirnya harus disetujui oleh Penggugat;

X. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat atas setiap hari keterlambatan para Tergugat dalam menaati dan melaksanakan putusan pengadilan dalam perkara ini, baik yang menghukum para Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan *a quo* kepada Penggugat dan atau yang menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, baik karena kesengajaannya maupun kelalaiannya;

XI. Menetapkan sita jaminan atas tanah dan bangunan berikut turutannya yang sekarang terletak dan dikenal sebagai Kawasan Industri Pulo Gadung, Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Nomor kode kavling I.B.1c dan I.B.1d, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

XII. Menetapkan putusan ini dalam perkara ini sebagai putusan serta merta yang tetap dapat dilaksanakan walaupun ada upaya-upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*);

XIII. Menghukum para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;

XIV. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Tergugat I, II:

1. Penggugat tidak mempunyai kapasitas mengajukan gugatan dalam perkara ini;
  - a. Bahwa Penggugat maupun Penggugat *in person* tidak mempunyai kepentingan atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Kawasan Industri Pulogadung Jl. Rawa Bali I Nomor 6, Jakarta Timur, semula milik Turut Tergugat I yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Turut Tergugat III sesuai Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak No. 78 tanggal 12 Oktober 2001 secara sah menurut ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku untuk itu, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum mengajukan gugatan dalam perkara ini;
  - b. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka dapat diketahui bahwa peralihan hak yang dimaksudkan oleh Penggugat "sesuai Akta tanggal 1 Desember 1997 Nomor 3 tentang Perjanjian Ganti Rugi Bangunan dengan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Kuasa yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Zahara Pohan, Notaris di Jakarta" dilakukan berdasarkan pada Akta Nomor 55 tanggal 5 Mei 1981, dengan susunan Pemilik Saham dan Pengurus Perusahaan sebagai berikut:
    - 1) Susunan Pemilik Saham:
      - Anthony Martin Sjah (sudah meninggal tahun 1986): 800 saham;
      - Stephen Sjah (ic. Penggugat *in person*) : 200 saham;
      - Richard Sjah (ic. Tergugat I) : 200 saham;Jumlah : 1.200 saham;
    - 2) Susunan Pengurus Perusahaan:
      - Komisaris Utama : Richard Sjah (ic. Tergugat I);
      - Komisaris Utama : Sophia Howard (sudah meninggal tahun 1995);
      - Direktur Utama : Anthony Martin Sjah (sudah meninggal tahun 1986);

Hal. 11 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



Direktur : Franklin Sjah (ic. Tergugat II);

Direktur : Stephen Sjah (ic. Penggugat *in person*);

maka patut dipertanyakan siapa yang bertindak sebagai Penjual??? berdasarkan Hak atau Kapasitas Hukum apa??? dan berdasarkan Dasar Hukum apa transaksi dapat dilakukan ???;

c. Bahwa sebagaimana dapat dilihat, susunan pengurus yang masih hidup pada saat itu terdiri dari:

- Komisaris Utama : Richard Sjah (ic. Tergugat I);

- Direktur : Franklin Sjah (ic. Tergugat II);

- Direktur : Stephen Sjah (ic. Penggugat *in person*);

sedangkan belum ada perubahan susunan pemilik saham ataupun pengurusnya dan Tergugat I ataupun Tergugat II tidak pernah menandatangani surat apapun berkenaan dengan peralihan hak kepemilikan tanah dan bangunan terletak di Kawasan Industri Pulo Gadung Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Jakarta Timur, semula milik Turut Tergugat I yang telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat;

d. Bahwa ditegaskan, apabila ternyata ada bukti surat palsu ataupun yang dipalsukan berkenaan dengan peralihan hak yang dimaksudkan oleh Penggugat, maka hal tersebut akan ditindaklanjuti secara hukum sebagaimana mestinya;

e. Bahwa terbukti, Penggugat tidak mempunyai hak ataupun kepentingan atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Kawasan Industri Pulo Gadung Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Jakarta Timur, karena peralihan hak yang dimaksudkan oleh Penggugat adalah tidak sah, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum mengajukan gugatan dalam perkara ini;

f. Bahwa dengan demikian, Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah beralasan hukum untuk diterima, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan Gugatan Penggugat ditolak, setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagai konsekuensi hukumnya;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak;

a. Bahwa untuk dapat menyelesaikan permasalahan hukum dalam perkara ini secara objektif dan tuntas, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan kurang pihak Tergugatnya dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagai konsekuensi hukumnya;



- b. Bahwa sebagaimana dapat diketahui, objek dalam perkara ini sebagai berikut: Penggugat berkeberatan terhadap transaksi jual beli antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat III atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Kawasan Industri Pulo Gadung Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Jakarta Timur, sesuai Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 78 tanggal 12 Oktober 2001 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris di Jakarta, H.M. Afdal Gazali, S.H.;
  - c. Bahwa ketentuan Pasal 118 HIR hanya mengatur mengenai kompetensi relative Pengadilan untuk mengadili suatu perkara, yaitu berdasarkan domisili hukum Tergugat atau Tergugat utama dalam hal terdapat lebih dari seorang Tergugat atau dimana letak objek perkara dalam hal gugatan mengenai barang tidak bergerak, dengan demikian ketentuan Pasal 118 HIR tersebut tidak mensyaratkan siapa saja yang patut dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam suatu perkara;
  - d. Bahwa namun demikian, ketentuan Pasal 118 HIR tersebut harus ditafsirkan bahwa semua pihak terkait dalam suatu peristiwa hukum yang menjadi alasan diajukannya gugatan harus ikut dilibatkan sebagai pihak Tergugat, hal ini semata-mata dimaksudkan untuk dapat mengungkapkan kebenaran fakta hukum yang terjadi secara objektif dan tuntas sehingga tidak menyesatkan Pengadilan dalam menjatuhkan Putusan yang keliru dan/atau tidak memenuhi rasa keadilan hukum bagi pihak berperkara;
  - e. Bahwa terbukti, Penggugat seharusnya melibatkan Notaris H.M. Afdal Gazali, SH. tersebut sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, meskipun diketahui dengan jelas adanya peran serta atau keterlibatan langsung Notaris H.M. Afdal Gazali, S.H., dalam transaksi jual-beli tersebut di atas;
  - f. Bahwa dengan demikian, eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah beralasan hukum untuk diterima, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagai konsekuensi hukumnya;
3. Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);
- a. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah salah alamat, karena Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II secara pribadi yang tidak pernah ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat;



b. Bahwa sesuai dan berdasarkan pada dalil Penggugat angka 10 yang berbunyi:

“Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2001, Tergugat II yang bertindak seolah-olah dalam kapasitasnya sebagai Direktur Utama Turut Tergugat I dan Tergugat I yang bertindak seolah-olah dalam kapasitasnya sebagai Komisaris Utama Turut Tergugat I secara tanpa hak telah melakukan...” dan

“Bahwa tindakan para Tergugat seolah-olah Tergugat II adalah Direktur Utama Turut Tergugat I dan seolah-olah Tergugat I adalah Komisaris Utama Turut Tergugat I, didasarkan pada Akta tanggal 19 Desember 1996 Nomor 21 tentang Berita Acara Rapat yang dibuat di hadapan Ny. Siti Marjami Soepangat, S.H., Notaris di Jakarta. Akta mana saat ini telah dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1968 K/Pdt/2004 tanggal 19 Desember 2005 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 278/Pdt/2003/PT.DKI. tanggal 25 September 2005 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 194/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut. tanggal 3 Februari 2003”;

adalah sangat keliru, karena:

- Sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa transaksi jual-beli antara PT. ARYAH INDOFLEX dengan PT. ABADI BARINO AUTOTECH (dahulu PT. KADERA AR INDONESIA) atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Kawasan Industri Pulo Gadung Jalan Rawa Bali I Nomor 6, Jakarta Timur, sesuai Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 78 tanggal 12 Oktober 2001 berdasarkan pada Akta Berita Acara Rapat Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996, yaitu Tergugat I bertindak dalam kapasitas hukumnya selaku Komisaris Utama dan Tergugat II bertindak dalam kapasitas hukumnya selaku Direktur Utama, yaitu pada saat Akta Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 masih berlaku sah dan Penggugat (*in person*) belum mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara di bawah register perkara Nomor 194/Pdt.G/ 2002/PN.Jkt.Ut. tanggal 3 Februari 2003 tersebut;
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1968 K/Pdt/2004 tanggal 19 Desember 2005 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 278/Pdt/2003/PT.DKI., tanggal 25 September 2005 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 194/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut., tanggal 3 Februari



2003 masih dalam proses Peninjauan Kembali (PK), dengan demikian Putusan Mahkamah Agung tersebut belum memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sejak tanggal Putusannya, dalam pengertian Putusan Mahkamah Agung RI tersebut tidak dapat dipaksakan untuk berlaku surut dengan alasan hukum apapun;

- c. Bahwa terbukti, Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara pribadi dalam perkara ini adalah salah alamat (*error in persona*) dan Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
  - d. Bahwa dengan demikian, Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah beralasan hukum untuk diterima, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan salah alamat dan Gugatan Penggugat ditolak, setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagai konsekuensi hukumnya;
4. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libels*);
- a. Bahwa sebagaimana diketahui, Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun hubungan posita dan petitum gugatan tidak sinkron, sehingga materi pokok dan dasar hukum Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscuur libels*);
  - b. Bahwa petitum Gugatan Penggugat tidak selaras dengan dalil posita Gugatan Penggugat sebagaimana dapat dijelaskan sebagai berikut:
    - Petitum ii dan iii, yang berbunyi "Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik" dan "Menyatakan para Tergugat adalah para Tergugat yang tidak beritikad baik";
    - Petitum iv dan v, yang berbunyi "Menyatakan perbuatan para Tergugat menguasai dan mengalihkan tanah dan bangunan dst..., adalah perbuatan melawan hukum" dan "Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh dan antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat III berdasarkan dst..., adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya";
    - Petitum vi dan vii, yang berbunyi "Menyatakan secara hukum Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dst..." dan "Memerintahkan para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk mengembalikan tanah dan bangunan dst...";
    - Petitum ix, yang berbunyi "Menghukum para Tergugat untuk membuat pernyataan permintaan maaf dan mengumumkannya dst...";



dengan demikian, materi Gugatan Penggugat dan dasar hukumnya menjadi tidak jelas atau kabur, apakah merupakan Perlawanan atau Bantahan, ataukah Gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, ataukah Gugatan mengenai sengketa kepemilikan ataukah Gugatan mengenai perbuatan tidak menyenangkan/pencemaran nama baik???

- c. Bahwa terbukti, materi dan dasar hukum Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak jelas atau kabur (*obscur libels*) dan Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagai konsekuensi hukumnya;
- d. Bahwa dengan demikian, Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah beralasan hukum untuk diterima, oleh karenanya Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak jelas atau kabur dan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagai konsekuensi hukumnya;

Sesuai dan berdasarkan dalil dan penjelasan Tergugat I dan Tergugat II dalam bagian eksepsi tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

- 1 Turut Tergugat II bukan sebagai pihak;

Bahwa dalam gugatan perbuatan melawan hukum antara PT. Sakti Agung Perkasa dengan Richard Syah sebagai Tergugat I dan Franklin Syah sebagai Tergugat II, Turut Tergugat II bukanlah sebagai pihak yang turut serta dalam perkara tersebut, sehingga kami berkeberatan dimasukkan sebagai Turut Tergugat II;

2. Syarat Materiel adanya perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II tidak ada;

Bahwa pada dasarnya antara Penggugat dengan Turut Tergugat II tidak ada perselisihan hukum, karena dalam gugatan Perbuatan melawan hukum adalah antara PT. Sakti Agung Perkasa dengan Richard Syah sebagai Tergugat I dan Franklin Syah sebagai Tergugat II, sehingga secara hukum sebenarnya tidak terdapat perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat II;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa gugatan dari Penggugat terhadap Turut Tergugat II tidak dapat diterima;



Dalam Rekonvensi:

Rekonvensi Tergugat I, II:

- 1 Bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat, maka beralasan bagi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi (para Penggugat Rekonvensi) untuk mengajukan gugatan balasan/ Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi (Tergugat Rekonvensi);
- 2 Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar seluruh dalil dalam bagian Konvensi dinyatakan termasuk dan menjadi bagian yang penting dan tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
- 3 Bahwa sesuai dan berdasarkan pada dalil-dalil tersebut di atas, maka terbukti, bahwa transaksi tanggal 1 Desember 1997 sesuai Akta Nomor 3 tentang Perjanjian Ganti Rugi Bangunan dengan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Kuasa yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Zahara Pohan sebagaimana dimaksud Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan harus dibatalkan demi hukum;
- 4 Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan dalam perkara ini secara serampangan dan tidak berdasarkan pada fakta hukum yang sebenarnya terjadi dan bukti-bukti yang kuat sehingga menimbulkan kerugian materiel berupa biaya yang tidak seharusnya dikeluarkan oleh para Penggugat Rekonvensi dan kerugian immaterial berupa tercemarnya nama baik para Penggugat Rekonvensi, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi;
- 5 Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:
  - a. Kerugian materiel sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
- 6 Bahwa kerugian tersebut di atas adalah kerugian riil yang diderita oleh para Penggugat Rekonvensi, yaitu dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*, maka terganggu konsentrasi dan kredibilitas Penggugat Rekonvensi di dunia usahanya, selain itu Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya untuk menghadapi gugatan Tergugat Rekonvensi yang diajukan secara serampangan dan tidak berdasarkan hukum sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban ini;
- 7 Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebenarnya, sehingga untuk mencegah bertambahnya kerugian yang akan dialami oleh Penggugat Rekonvensi selama perkara ini masih berlangsung, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi untuk membayar bunga sebesar 6% (enam persen) setahun dari jumlah kerugian yang dapat dikabulkan oleh Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan

Hal. 17 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



mengadili  
perkara ini;

8 Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan putusan perkara ini dengan sukarela pada saat putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi juga dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatannya untuk melaksanakan putusan perkara ini;

9 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi berdasarkan pada fakta hukum dan ketentuan hukum yang jelas dan tidak dapat disangkalkan kebenarannya, maka sudah memenuhi syarat putusan perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

10 Bahwa untuk menjamin Tergugat Rekonvensi akan mematuhi dan melaksanakan putusan perkara ini kelak di kemudian hari setelah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Penggugat Rekonvensi mohon diletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yang akan diajukan tersendiri;

11 Bahwa agar sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini tidak sia-sia dan dapat dieksekusi untuk memenuhi kewajiban Tergugat Rekonvensi menurut putusan perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara ini dinyatakan sah dan berharga;

12 Bahwa oleh karena gugatan balasan/Rekonvensi dalam perkara ini beralasan dan berdasarkan hukum, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang mengadili dan memutus perkara ini untuk mempertimbangkannya dan mohon dikabulkan untuk seluruhnya;

13. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini berada di posisi pihak yang dikalahkan, maka sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi juga dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

1 Menerima gugatan balasan/Rekonvensi dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

2 Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



3 Menyatakan Akta tanggal 1 Desember 1997 Nomor 3 tentang Perjanjian Ganti Rugi Bangunan dengan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Kuasa yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Zahara Pohan, Notaris di Jakarta, adalah tidak sah, oleh karenanya Akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

4 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar bunga sebesar 6% (enam persen) dari jumlah kerugian tersebut di atas setiap tahunnya, terhitung dari tanggal gugatan perkara ini hingga putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

6 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatannya melaksanakan putusan perkara ini sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

7 Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan tertebih dahulu, meskipun ada upaya Banding, Kasasi ataupun Bantahan dan Verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

8 Meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi berupa sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Gunung Sahari I Nomor 38, Jakarta Pusat;

9 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;

10 Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau:

Apabila Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 165/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., tanggal 28 April 2010 dengan amar sebagai berikut:

I DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Hal. 19 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I dan II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan para Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp961.000,- (sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 96/PDT/2011/PT.DKI., tanggal 29 September 2011 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 165/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., tanggal 28 April 2010 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 96/PDT/2011/PT.DKI., jo. Nomor 165/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Januari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II/para Terbanding dan Turut Tergugat III/ Turut Terbanding III masing-masing pada tanggal 10 Februari 2012 dan tanggal 23 Februari 2012, kemudian



oleh Tergugat I, II/para Terbanding dan Turut Tergugat III/ Turut Terbanding III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur masing-masing pada tanggal 20 Februari 2012 dan tanggal 5 Maret 2012;

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/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 jo. Nomor 5 Tahun 2004 jo. Nomor 3 Tahun 2009 maka alasan mengajukan kasasi ada 3 yaitu:
  - 1) tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  - 2) salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - 3) lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- b. Bahwa permohonan kasasi ini diajukan oleh Pemohon berdasarkan dasar dan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yakni *Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- Bahwa Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara *a quo* dengan “Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 165/Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Tim. tanggal 28 April 2010 yang dimohonkan banding tersebut” ternyata didasarkan pada pertimbangan hukum sebagai berikut:
  - a. Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;
  - b. Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya tidak memuat fakta hukum baru dan telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat



- pertama dengan tepat dan benar, oleh karenanya tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut oleh Pengadilan Tinggi;
- c. Menimbang, bahwa yang dikemukakan Terbanding I semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi serta Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III Konvensi sebagaimana diuraikan dalam kontra memori bandingnya juga tidak memuat fakta hukum baru dan memohon kepada Pengadilan Tinggi, agar menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama;
- d. Menimbang, bahwa Majelis tingkat banding telah mempelajari dengan seksama berkas perkara, turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 165/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim., tanggal 28 April 2010, memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi serta kontra memori banding dari Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Konvensi, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar, oleh karenanya dapat diambil alih sebagai pertimbangan Hakim tingkat banding untuk memutus perkara ini;
- e. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 165/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Tim., tanggal 28 April 2010 dapat dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi;
- Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan "...Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar..." tersebut mengingat *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum sebagaimana dasar dan alasan sebagai berikut:
- a. *Judex Facti* dalam pertimbangannya menyatakan bahwa "...Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar..." senyatanya kurang cukup dalam pertimbangan hukumnya (*gemotiveerd onvoldoende*) tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja;
- Padahal, berdasarkan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman disyaratkan bahwa putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan



perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Dalam putusan, alasan-alasan yang melatarbelakangi diputuskannya amar putusan terkandung dalam pertimbangan-pertimbangan hukum;

Sedemikian pentingnya pertimbangan-pertimbangan hukum dalam suatu putusan pengadilan sehingga Mahkamah Agung dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1974 (angka 3 dan angka 4) telah meminta perhatian Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua Pengadilan Negeri di seluruh Indonesia, agar:

3. Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (“*vormverzuim*”) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;
4. Mahkamah Agung minta agar supaya ketentuan dalam Undang-Undang, yang menghendaki atau mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan (“*motiveringplicht*”), dipenuhi oleh saudara-saudara untuk mencegah kemungkinan batalnya putusan pengadilan apabila tidak memuat alasan-alasan ataupun pertimbangan-pertimbangan;

Halmana bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970, bahwa putusan sedemikian harus dibatalkan “Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengetrapannya hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;

- b. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah mengulangi apa yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat) yang telah telah tepat dan benar menggugat Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) selaku pribadi, bukan selaku pengurus PT. Aryah Indoflex (Turut Termohon Kasasi I/dahulu Turut Tergugat I) sebagaimana dasar dan alasan sebagai berikut:

Hal. 23 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



- Faktanya, perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II melakukan jual beli bangunan dan pengoperan hak atas tanah *a quo* sebagaimana Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 78 tanggal 12 Oktober 2001 yang dibuat di hadapan HM. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta (vide bukti P-6 yang bersesuaian dengan bukti T.I.II-2 dan bukti TT.III-2.a) adalah didasarkan pada Akta Berita Acara Rapat PT. Aryah Indoflex Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 yang dibuat di hadapan Ny. Siti Marjami Soepangat, S.H., Notaris, di Jakarta (vide bukti P-7 yang bersesuaian dengan bukti T.I.II-5) yang telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1968 K/Pdt/2004 tanggal 19 Desember 2005 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 278/Pdt/2003/PT.DKI. tanggal 25 September 2003 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 194/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut., tanggal 3 Februari 2003 (vide bukti P-10);
- Faktanya, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1968 K/Pdt/2004 tanggal 19 Desember 2005 (bukti P-10) telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya tanggal 10 Juni 2009 Nomor 469 PK/Pdt/2008 yang pada amarnya halaman 18 angka 3 berbunyi: “Menyatakan Akta Notaris yang dibuat oleh Notaris Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H., Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 batal demi hukum”;

Adapun putusan tersebut didasarkan pada pertimbangan hukum berikut:

- “Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* tanggal 19 Desember 2005 Nomor 1968 K/Pdt/ 2004 sudah tepat dan benar, sehingga tidak ada kekhilafan atas suatu kekeliruan yang nyata dalam putusannya;” (vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Juni 2009 Nomor 469 PK/Pdt/2008 halaman 17);

Pertimbangan hukum mana adalah terkait dengan alasan-alasan Pemohon PK (dalam perkara *a quo* adalah Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II) pada halaman 13 s/d 17 yang pada intinya mengenai sah atau tidaknya Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) yang dimuat dalam Akta Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 yang dibuat di hadapan Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H., Notaris di Jakarta dan mengenai kapasitas penyelenggara RUPS;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1968 K/Pdt/2004 tanggal 19 Desember 2005 (bukti P-10) pada halaman 15 yang menyatakan bahwa:

- “..1. Bahwa dalam RUPS tersebut Tergugat I (Richard Sjah) mengaku sebagai Komisaris Utama dan Tergugat II (Franklin Sjah) sebagai Direktur, padahal berdasarkan Akta Notaris Sitti Marjami Soepangat, S.H., Nomor 132 tanggal 31 Oktober 1980 yang diangkat sebagai Pengurus PT. Aryah Indoflex Ltd. adalah Anthony Martin Sjah sebagai Direktur Utama, Stephen Sjah sebagai Direktur dan Richard Sjah sebagai Komisaris;
2. Barulah dengan Akta Notaris Sitti Marjami Soepangat, SH., No. 55 tanggal 5 Mei 1981 diadakan perubahan nama PT. Aryah Indoflex menjadi PT. Katimbar Asbestos Cement Ltd. dan Richard Sjah diangkat sebagai Komisaris Utama serta Franklin Sjah sebagai Direktur;
  3. Akan tetapi PT. Katimbar Asbestos Cement Ltd. ini belum mendapat pengakuan, sehingga RUPS diselenggarakan dengan mengatasnamakan PT. Aryah Indoflex Ltd.;
  4. Bahwa oleh karena RUPS diselenggarakan dengan mengatas-namakan PT. Aryah Indoflex Ltd., maka harus diikuti Soepangat, S.H., Nomor 132 tanggal 31 Oktober 1980 tersebut di atas;
  5. Bahwa dalam Pasal 15 ayat 1 dan 2 Anggaran Dasar PT. tersebut ditentukan bahwa penyelenggaraan RUPS dilakukan oleh Direksi atau berdasarkan surat dari Komisaris;
  6. Bahwa i.c. RUPS diadakan oleh Tergugat I dan Tergugat II (Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II) yang tidak mempunyai kapasitas untuk menyelenggarakan RUPS tersebut karenanya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan RUPS tersebut batal demi hukum...”;

Catatan:

Berdasarkan Akta Berita Acara PT. Aryah Indoflex Ltd., tanggal 31 Oktober 1980 Nomor 132 yang dibuat di hadapan Ny. Siti Marjami Soepangat, SH. telah disetujui dan diputuskan hal-hal sebagai berikut:

- Menyetujui dan menunjuk Tuan Anthony Martin Sjah sebagai pembeli 800 lembar saham, Richard Sjah sebagai pembeli 200 lembar saham,

Hal. 25 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



Stephen Sjah sebagai pembeli 200 lembar saham. Saham-saham tersebut semula adalah milik PT. Indophing sebanyak 900 lembar saham dan Dr. Jusuf Ismail dan Yusca Ismail sebanyak 300 lembar saham. Jual beli saham mana telah dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 133 tanggal 31 Oktober 1980 di hadapan Siti Marjami Soepangat, S.H.;

- Memberhentikan dengan hormat pengurus lama Dr. Jusuf Ismail sebagai Direktur Utama, Yusca Ismail sebagai Direktur, H. Ibnu Sutowo sebagai Komisaris Utama dan mengangkat sebagai pengganti: Anthony Martin Sjah sebagai Direktur Utama, Stephen Sjah sebagai Direktur dan Richard sebagai Komisaris;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa:

- 1) Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tidak mempunyai kapasitas untuk menyelenggarakan RUPS sebagaimana tertuang dalam Akta Berita Acara Rapat PT. Aryah Indoflex Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 yang dibuat di hadapan Ny. Siti Marjami Soepangat, S.H., Notaris, di Jakarta (vide bukti P-7 yang bersesuaian dengan bukti T.I.II-5);
  - 2) RUPS yang telah diselenggarakan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang tertuang dalam Akta Berita Acara Rapat PT. Aryah Indoflex Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 yang dibuat di hadapan Ny. Siti Marjami Soepangat, S.H., Notaris, di Jakarta (vide bukti P-7 yang bersesuaian dengan bukti T.I.II-5) tersebut adalah batal demi hukum;
  - 3) Akta tanggal 19 Desember 1996 Nomor 21 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H. yang memuat RUPS adalah batal demi hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1968 K/Pdt/2004 tanggal 19 Desember 2005 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 278/Pdt/2003/PT.DKI, tanggal 25 September 2003 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 194/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Ut. tanggal 3 Februari 2003 (vide bukti P-10) sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Juni 2009 Nomor 469 PK/ Pdt/2008;
- c. Bahwa dinyatakan “Akta Notaris yang dibuat oleh Notaris Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H., Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 batal demi hukum”



mengandung arti bahwa dari sejak awal tidak pernah lahir/ada Akta Notaris yang dibuat oleh Notaris Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H., Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Oleh karena tidak pernah lahir/ada Akta Notaris yang dibuat oleh Notaris Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H., Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996 maka tidak ada akibat hukum apapun yang timbul terkait dengan hal tersebut;

Dengan demikian, segala perbuatan hukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II seolah-olah mewakili Turut Termohon Kasasi I (PT. Aryah Indoflex Ltd.) yang didasarkan pada Akta tanggal 19 Desember 1996 Nomor 21 Notaris yang dibuat oleh Notaris Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H., tidaklah memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga karenanya Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II bertanggung jawab secara pribadi atas segala akibat hukum yang timbul akibat perbuatannya;

- d. Bahwa oleh karena perbuatan Termohon Kasasi II yang mengaku seolah-olah sebagai Direktur Utama (padahal Direktur Utamanya adalah Stephen Sjah) dan Termohon Kasasi I yang mengaku seolah-olah sebagai Komisaris Utama (padahal Termohon Kasasi I adalah Komisaris bukan Komisaris Utama) yang secara tanpa hak telah melakukan jual beli bangunan dan pengoperan hak atas tanah *a quo* (yang senyatanya sudah dialihkan kepada Pemohon Kasasi/ Penggugat dan sekarang menjadi milik Penggugat) kepada Turut Termohon Kasasi II sebagaimana Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak tanggal 12 Oktober 2001 Nomor 78 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta, didasarkan pada Akta Berita Acara Rapat PT. Aryah Indoflex Limited tanggal 19 Desember 1996 Nomor 21 yang dibuat oleh Notaris Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H. yang sudah dinyatakan batal demi hukum maka Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak tanggal 12 Oktober 2001 Nomor 78 yang dibuat di hadapan H.M. Afdal Gazali, S.H., Notaris di Jakarta tersebut adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Dengan kata lain “kebatalannya” adalah terhitung sejak awal (yakni tanggal 19 Desember 1996) bukan sejak adanya putusan-putusan yang membatalkan Akta Nomor 21 tanggal 19 Desember 1996;

- e. Bukti lain tentang tidak benarnya Akta Berita Acara Rapat PT. Aryah Indoflex Limited tanggal 19 Desember 1996 Nomor 21 adalah terlihat dari adanya pengalihan hak atas tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi berdasarkan bukti P-2.a

Hal. 27 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



yaitu Akta tanggal 1 Desember 1997 Nomor 3 tentang Perjanjian Ganti Rugi Bangunan dengan Pelepasan Hak Atas Tanah dan Kuasa, yang dibuat di hadapan Ny. Hajjah Zahara Pohan, Notaris, di Jakarta. Pengalihan mana tidak didasarkan pada Akta Berita Acara Rapat PT. Aryah Indoflex Limited tanggal 19 Desember 1996 Nomor 21, melainkan pada Akta Nomor 132 tanggal 31 Oktober 1980 yang dibuat di hadapan Ny. Siti Marjami Soepangat, S.H., Notaris di Jakarta yang adalah Anggaran Dasar PT. Aryah Indoflex Ltd. setelah mendapat Surat Persetujuan Komisaris dari Richard Sjah (Bukti P-2.b) sebagaimana ditentukan dalam Anggaran Dasar;

- f. Bahwa mengenai bukti P-2.b ini didalam jawabannya Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II menyatakan bahwa Termohon Kasasi I tidak pernah membuat Surat Persetujuan Komisaris PT. Aryah Indoflex Ltd. kepada Pemohon Kasasi, namun dalam persidangan tidak ada satu alat bukti Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang membuktikan dalil tersebut sehingga karenanya berdasarkan Pasal 163 HIR maka dalil Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II tersebut seharusnya tidak dapat dipertimbangkan;

“Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang sesuatu hak, atau menyebutkan sesuatu kejadian untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.” (vide Pasal 163 HIR);

Berdasarkan uraian tersebut di atas, telah nyata dan terang bahwa Judex Facti telah salah/keliru dalam menerapkan hukum mengingat perbuatan hukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II mengalihkan tanah *a quo* kepada Turut Termohon Kasasi III adalah didasarkan pada Akta Nomor 21 yang telah dinyatakan batal demi hukum sehingga karenanya baik Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi II tidak memiliki kapasitas untuk mewakili Turut Termohon Kasasi I;

Dengan demikian, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II bertanggung jawab secara pribadi untuk setiap perikatan yang timbul. Dengan demikian sudah tepatlah gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat yang “didalam gugatannya yang telah menggugat Tergugat I dan Tergugat II selaku pribadi, bukan sebagai pengurus perseroan PT. Aryah Indoflex Ltd.”;

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



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam menerapkan hukum dengan alasan bahwa telah benar gugatan yang ditujukan kepada seseorang dalam kapasitasnya selaku pribadi atas perbuatan hukum yang dilakukannya selaku pengurus perseroan maka gugatan tersebut adalah gugatan salah alamat;

Bahwa sesuai dengan gugatan *a quo* Penggugat menuntut perbuatan Tergugat I dan II yang mengalihkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Turut Tergugat III dalam kapasitasnya selaku pribadi sedangkan perbuatan para Tergugat sesuai dengan Akta Nomor 3 tanggal 1 Desember 1997 dilakukannya selaku Komisaris Utama dan Direktur Utama Turut Tergugat I sehingga telah benar gugatan *a quo* adalah gugatan salah alamat;

Lagipula alasan Pemohon berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga bukan merupakan alasan kasasi sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang Mahkamah Agung;

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 **PT. SAKTI AGUNG PERKASA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, 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:**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT. SAKTI AGUNG PERKASA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat 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 Senin, tanggal 23 Juni 2014 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim

Hal. 29 dari 30 hal. Put. Nomor 217 K/Pdt/2013



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

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,  
ttd./  
Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.  
ttd./  
Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,  
ttd./  
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

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./  
Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
Nip. 19610313 198803 1 003