



**P U T U S A N**

**No. 1507 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. WISTA JAYA**, berkedudukan di Jl. Simprug Garden III No. 15, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili kuasanya **JANUARIUS F.L. GAOL, SH**, Advokat pada kantor **ADVOKAT J. FELIX LUMBAN GAOL, SH & REKAN** berkantor di Jalan Rawa Indah III No. 69, RT.002/010, Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede Bekasi, Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Oktober 2011, Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

melawan:

1. **NY. SRI SUNARTI RS selaku Ahli Waris alm SOEWANDI**, bertempat tinggal di Komplek DDN II Blok I No. 20 Rt. 007/05 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan,
2. **Ny. NURPIAH selaku Ahli Waris alm JOHANES P**, bertempat tinggal di Kramat Jati RT. 004/06, Kelurahan Kramat Jati, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
3. **Ny. SUMAENI selaku Ahli Waris alm R. SUBOWO**, bertempat tinggal di Kompek DDN II Blok I No. 17 Rt. 007/05 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
4. **Ny. R.A. DJUMUIATUN selaku Ahli Waris alm R WACHYONO, SH**, bertempat tinggal di Jl. J No. B-6 Rt. 009/09 Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;



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

5. **Ahliwaris almarhum NUSIRWAN A THABRANI, SH**,  
bertempat tinggal di Jl. Johar Baru Utara IX/25 Rt.009/05  
Kelurahan Johar Baru Jakarta Pusat;

6. **Ahliwaris alm ALI bin FARADJ bin SAID AWAT  
MARTAK**, masing-masing :

- a. Ny. Lulu binti abdullah bin Salim;
- b. NY. Evi binti Ali Martak;
- c. Ny. Fati'a binti Ali Martak;
- d. Emma binti Ali Martak;
- e. Anwar bin Ali Martak;
- f. Sukri bin Ali Martak;

Bertempat tinggal dahulu di Jl. Kepititng No. 4 Rawa Mangun  
Jakarta Timur sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya  
baik di Indonesia maupun di luar Indonesia ;

- g. Ny. Seha Binti Badar;
- h. Faradj bin ali Martak;
- i. Fera binti Ali Martak;
- j. Kholid bin Ali Martak;
- k. Ny. Khoriyah binti Ali Martak;
- l. Eva binti Ali Martak;

Bertempat tinggal di Jl. Senade No. 10 Bogor, Jawa Barat;

- m. Ny. Lubenah binti Ali Martak;
- n. Ny. Fauziah binti Ali Martak;

Dahulu bertempat tinggal di Jl. Dana Karya I/17 Surabaya,  
sekarang sudah tidak diketahui keberadaannya baik di  
Indonesia maupun di Luar Negeri;

Para Termohon Kasasi dahulu para Terlawan/para  
Terbanding;

d a n

7. **GHAZIE FARADJ MARTAK**, bertempat tinggal di Jalan  
Opak No. 60 Surabaya, Jawa Timur;

8. **NAJIB FARADJ MARTAK**, dahulu bertempat tinggal di Jalan  
Bandengan II No. 4 Rawa Mangun Jakarta Timur, sekarang

Hal. 2 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



tidak diketahui lagi keberadaannya baik di Indonesia maupun di luar Indonesia;

9. **FARID FARADJ MARTAK**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Bandengan II No. 4 Rawa Mangun, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di Indonesia maupun di luar Indonesia;

10. **HELMY FARADJ MARTAK**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Bandengan II No. 4 Rawa Mangun, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di Indonesia maupun di luar Indonesia;

11. **NEGARA RI cq. PEMERINTAH RI cq. BPN cq. KANWIL BPN PROPINSI DKI JAKARTA cq. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**, beralamat di Jl. Prapanca Raya, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa atas permohonan Terlawan I s/d V (masing-masing selaku ahliwaris almarhum SOEWANDI, almarhum JOHANES P, almarhum R. SUBOWO, almarhum R. WACHYONO, SH dan almarhum NUSIRWAN A. THABRANI, SH) yang didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.541/ Pdt/1991/PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.301/Pdt.G.VI/1989/ PN.Jkt.Pst tanggal 11 Juni 1991 berkekuatan hukum tetap, dalam perkara antara :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Almarhum) SOEWANDI, (almarhum) JOHANES P, (almarhum) R, SUBOWO, (almarhum) R. WACHYONO, SH dan (almarhum) NUSIRWAN A. THABRANI, SH selaku Para Penggugat/Para Terbanding/Para Pemohon Kasasi;

l a w a n

- Terlawan VI s/d XIX selaku Tergugat I s/d XI/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi;
- Turut Terlawan I s/d IV selaku Turut Tergugat I s/d IV/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi;

Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas petunjuk dari SDR. BUDI SANTOSO (Kuasa Terlawan I s/d V), telah meletakkan Sita Eksekusi atas sebidang tanah seluas kurang lebih 1 (satu) HA, dimana tanah seluas kurang lebih 1 (satu) HA tersebut:

- Disebut"----- terletak dan dikenal oleh umum dengan Jalan Simprug Garden I Rt 07 Rw 03 Kelurahan Grogol Selatan Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan.

Dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Rumah No.V4 dan V5/Jalan Simprug Garden I Kavling W.
- Sebelah Barat : Jalan Alteri Iskandar Muda.
- Sebelah Utara : Jalan Sinabung Raya.
- Sebelah Selatan :Jalan Simprug Garden I".

- Disebut sebagai bagian dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan dengan luas keseluruhan 40.091 M2;

Hal mana adalah sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi No.09 / Del / 2005 / PN.Jak.Sel tanggal 17 Mei 2005 (P-I).

2. Bahwa Sita Eksekusi tersebut dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.09/Del/2005/PN.Jak.Sel tanggal 10 Mei 2005 (P-2) jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Daft. No. 144/1997 Eks tanggal 4 April 2005 (P-3).

3. Bahwa didalam tanah seluas kurang lebih 1 (satu) HA yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas permohonan Terlawan I s/d V tersebut, terdapat tanah milik Pelawan seluas 1.514 M2, yaitu :

Hal. 4 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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

- a. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.364/Grogol Selatan sisa, Gambar Situasi No.95/2637/1976 tanggal 27 Nopember 1976 (P-4), atas nama Pelawan (P-17. WISTA JAYA) luas 1.030 M2;
  - b. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.752/Grogol Selatan sisa, Gambar Situasi No.2806/1986 tanggal 16-Desember 1986 (P-5), atas nama Pelawan (PT. WISTA JAYA), luas 232 M2;
  - c. Sebagian tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan sisa, Gambar Situasi No.34/1249/ 1976 tanggal 14 Juli 1976 (P-6), atas nama Pelawan (PT.WISTA JAYA), luas 252 M2; Jumlah luas.....1.514 M2;
- (untuk selanjutnya tanah seluas 1.514 M2 tersebut akan disebut juga sebagai tanah obyek sengketa).
4. Bahwa tanah obyek sengketa, masing-masing
    - Sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.364/Grogol Selatan sisa (P-4) dan Sertifikat HGB No.752/Grogol Selatan sisa (P-5), terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Cut Nyak Arief, RT.007/03, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
      - Sebelah Utara : Tanah Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan sisa yang terkena Sita Eksekusi;
      - Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat HGB No. 1398/Grogol Selatan;
      - Sebelah Barat : Jalan Cut Nyak Arief;
      - Sebelah Timur : Tanah Ex Pompa Bensin;
    - Sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No. 295/Grogol Selatan sisa (P-6), yang seluas 252 m<sup>2</sup> terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Cut Nyak Arief, RT. 007/03, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:
      - Sebelah Utara : Jalan Terusan Sinabung;
      - Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat HGB No. 364/Grogol Selatan sisa dan tanah Sertifikat HGB No. 752 sisa;
      - Sebelah Barat : Jalan Cut Nyak Arief;
      - Sebelah Timur : Tanah Ex POMpa Bensin;

Hal. 5 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Pelawan adalah bukan pihak/partij dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.541/Pdt/1991/PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.301/Pdt.G.VI/ 1989/PN.Jkt.Pst tanggal 11 Juni 1991 berkekuatan hukum tetap, yang dipergunakan sebagai dasar untuk meletakkan Sita Eksekusi terhadap tanah milik Pelawan tersebut, karena itu Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, sama sekali **tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap Pelawan.**

6. Bahwa oleh sebab itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR, cukup beralasan menurut hukum bagi Pelawan mengajukan Perlawanan ini dihadapan Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan tuntutan agar Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang baik dan benar, menyatakan Pelawan sebagai pemilik sah tanah obyek sengketa, menyatakan Sita Eksekusi yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut tidak sah dan memerintahkan untuk mengangkat kembali, karena selain Sita Eksekusi tidak dapat diletakkan terhadap barang milik pihak ketiga, mohon bandingkan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung No.476 K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974 yang kaidah hukumnya menyatakan "Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga", juga batas-batas tanah yang telah diletakkan Sita Eksekusi seperti disebut dalam Berita Acara Sita Eksekusi (PI), tidak sesuai dengan kenyataan di lapangan, karena sesuai dengan kenyataan di lapangan batas tanah yang telah diletakkan Sita Eksekusi tersebut, sebelah Utara sebenarnya adalah Jalan Terusan Sinabung, sedang dalam Berita Acara Sita Eksekusi (PI) disebut Jalan Sinabung Raya dan batas sebelah Barat sebenarnya adalah Jalan Cut Nyak Arief, sedang dalam Berita Acara Sita Eksekusi (P-I) disebut Jalan Alteri Iskandar Muda, hal mana membuat tidak jelas benarkah tanah seluas kurang lebih 1 (satu) HA yang telah diletakkan Sita Eksekusi tersebut adalah merupakan bagian dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan ?

Hal. 6 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa jauh sebelum Terlawan I s/d V (selaku Para Ahliwaris almarhum SOEWANDI, almarhum JOHANES P, almarhum R. SUBOWO, almarhum R. WACHYONO, SH dan almarhum NUSIRWAN A. THABRANI, SH) mengajukan permohonan Sita Eksekusi sampal akhirnya pada tanggal 17 Mei 2005 Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan Sita Eksekusi terhadap tanah seluas kurang lebih 1 (satu) HA tersebut, sisa tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan, telah dijual habis oleh Para Ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK (Terlawan VI s/d XIX) dan bahwa almarhum SOEWANDI, almarhum JOHANES P, almarhum R. SUBOWO, almarhum R. WACHYONO, SH dan almarhum NUSIRWAN A. THABRANI, SH, semasa hidupnya telah mengetahui secara pasti mengenai penjualan sisa tanah Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan tersebut, hal tersebut sebagaimana terbukti dari :

- a. Adanya surat No.570.31-375 tanggal 5 Februari 1999 (P-7) dan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditujukan kepada SOEWANDI DKK (SOEWANDI, JOHANES P, R. SUBOWO, WACHYONO, SH dan NUSIRWAN A. THABRANI, SH) dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi DKI Jakarta, Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

### Penjelasan.

Dari surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (P7) tersebut, dapat dibuktikan bahwa SOEWANDI DKK semasa hidupnya setidak-tidaknya sejak tanggal 2 Juli 1998 telah mengetahui bahwa sisa tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan, telah dijual habis oleh Para Ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK (Terlawan VI s/d XIX), karena surat (P7) tersebut adalah merupakan jawaban Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas permohonan SOEWANDI DKK yang diajukan melalui surat tanggal 2 Juli 1998, dimana SOEWANDI DKK mohon agar Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional membatalkan Akte Jual Beli

Hal. 7 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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

No.13/Kebayoran Lama/1991, dibuat oleh dan dihadapan M.S. TADJUDDIN, SH, PPAT untuk Wilayah DKI Jakarta;

b. Adanya Akte Jual Beli No. 13/Kebayoran Lama/1991 tanggal 20 Mei 1991 (P-8) antara YAPTO SULISTIO SURYOSUMARNO, SH (Kuasa Terlawan VI s/d XIX) selaku Penjual dengan ABDUL KADIR UMAR selaku Pembeli, dibuat dihadapan M.S. TADJUDDIN, SH, PPAT untuk Wilayah DKI Jakarta;

Penjelasan.

Dari Akte Jual Beli (P-8) tersebut dapat dibuktikan, memang benar bahwa Terlawan VI s/d XIX selaku Para Ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK, sejak tanggal 20 Mei 1991 (dus jauh sebelum Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meletakkan Sita Eksekusi tanggal 17 Mei 2005) telah menjual habis sisa tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan kepada ABDUL KADIR UMAR.

8. Bahwa apa yang Pelawan kemukakan pada angka 7 diatas, membuktikan bahwa tanah seluas kurang lebih 1 (satu) HA, yang pada tanggal 17 Mei 2005 diletakkan Sita Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan :

- Jelas-jelas bukan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan;

- Jelas-jelas bukan tanah milik Terlawan VI s/d XXX;

karena tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan, sejak tanggal 20 Mei 1991 telah habis dijual oleh Terlawan VI s/d XIX, hal mana memperkuat alasan bagi Pelawan untuk menuntut agar Sita Eksekusi yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dinyatakan tidak sah dan agar Sita Eksekusi tersebut diperintahkan untuk diangkat kembali.

9. Bahwa demi lengkapnya pihak, maka dalam Perlawanan ini, Pelawan menarik Pula GHAZIE FARIDJ MARTAK, NAJIB FARADJ MARTAK, FARID FARADJ MARTAK dan HELMY FARADJ MARTAK, masing-masing selaku Turut Terlawan 1, II, III, IV dan dengan maksud agar nantinya dihukum untuk tunduk dan mematuhi isi/bunyi Putusan dalam Perlawanan ini, karena dalam perkara pokok No.301/Pdt.G.VI/1989/PN.Jkt.Pst (yang Sita Eksekusinya Pelawan ajukan Perlawanan ini) Pelawan ajukan Perlawanan

Hal. 8 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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)





ini), GHAZIE FARIDJ MARTAK, NAJIB FARADJ MARTAK, FARID FARADJ MARTAK dan HELMY FARADJ MARTAK tersebut oleh (almarhum) SOEWANDI, (almarhum) JOHANES P, (almarhum) R. SUBOWO, (almarhum) R. WACHYONO, SH dan (almarhum) NUSIRWAN A. THABRANI, SH ditarik sebagai pihak, yaitu selaku Turut Tergugat I, II, III, IV;

10. Bahwa dalam Perlawanan ini, Pelawan menarik pula NEGARA, R.I. cq PEMERINTAH R.I. cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DKI cq KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN selaku Turut Terlawan V dengan maksud agar nantinya juga dihukum untuk tunduk dan mematuhi isi/bunyi Putusan dalam Perlawanan ini, karena :

- Obyek Perlawanan yang Pelawan ajukan ini berupa tanah dan Turut Terlawan V adalah sebagai Instansi yang telah menerbitkan Sertifikat HGB-nya atas nama Pelawan (PT. WISTA JAYA), vide P-4, P-5 dan P-6;
- Tanah seluas kurang lebih 1 (satu) HA yang telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, disebut sebagai bagian dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan dengan luas keseluruhan 40.091 M2,' vide Berita Acara Sita Eksekusi (PI), sedang Turut Terlawan V adalah Instansi yang menerbitkan Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan.

11. Bahwa Perlawanan ini Pelawan ajukan berdasar alat bukti yang memenuhi syarat Pasal 180 ayat I HIR, karena itu cukup beralasan pula bagi Pelawan mohon kehadiran Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar Putusan yang dijatuhkan dalam Perlawanan ini, dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, permohonan banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

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

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan sebagai hukum, Pelawan adalah pemilik sah atas tanah seluas 1.514 M2 sebagaimana dimaksud dalam :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Sertifikat HGB No.364/Grogol Selatan sisa, Gambar Situasi No.95/2637/1976 tanggal 27 Nopember 1976, atas nama Pelawan (PT. WISTA JAYA), luas 1.030 M2 dan Sertifikat HGB No.752/Grogol Selatan sisa, Gambar Situasi No.2806/1986 tanggal 16 Desember 1986, atas nama Pelawan (PT. WISTA JAYA), luas 232 M2, terletak dan setempat dikenal dengan afamat Jalan Cut Nyak Arief, RT.007/03, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Sertifikat HGB No. 295/Grogol Selatan sisa yang terkena Sita Eksekusi;
- Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat HGB No. 1398/Grogol Selatan;
- Sebelah Barat : Jalan Cut Nyak Arief;
- Sebelah Tlmur : Jalan Ex Pompa Bensin;

b. Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan sisa., Gambar Situasi No.34/1249/1976 tanggal 14 Juli 1976, atas, nama Pelawan (PT. WISTA JAYA) yang terkena Sita Eksekusi seluas 252 M2, terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Cut Nyak Arief, RT. 007/RW 03, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Terusan Sinabung;
- Sebelah Selatan : Tanah Sertifikat HGB No.364/Grogol Selatan sisa dan tanah Sertifikat HGB No.752 sisa;
- Sebelah Barat : Jalan Cut Nyak Arief;
- Sebelah Timur : Tanah Ex Pompa Bensin;

4. Menyatakan tidak sah Sita Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Sita Eksekusi No.09/Del/2005/PN.Jak.Sel tanggal 17 Mei 2005 yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasar atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.09/Del/2005/PN.Jak.Sel tanggal 10 Mei 2005 jo. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Daft. No. 144/1997 Eks tanggal 4 April 2005;

5. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi tersebut dengan segala akibat hukumnya;

Hal. 10 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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

6. Menghukum Turut Terlawan I, II, III, IV, V, untuk tunduk dan mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut;
7. Menyatakan Putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, permohonan banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum Terlawan I s/d V, Terlawan VI s/d XIX dan Turut Terlawan I s/d V membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Apabila Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik, Pelawan mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I sampai dengan V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa di dalam Hukum Acara Perdata dikenal eksepsi prosesuil, yaitu eksepsi yang didasarkan pada pelaksanaan hukum perdata fotmil. Termasuk dalam yeksepsi ini misalnya yang menyatakan bahwa :
  - a). Persoalan yang sama telah diputus dan bahwa putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (ne bis in idem);
  - b). Persoalan yang sama sedang diperiksa oleh pengadilan negeri yang lain atau masih dalam taraf banding atau kasasi;
  - c). Yang bersangkutan tidak mempunyai kualifikasi atau sifat untuk bertindak.

Macam-macam bentuk eksepsi diatas dinyatakan oleh ahli hukum terkemuka Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam buku Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, penerbit CV. Mandar Maju, cetakan ke-7, tahun 1995, halaman 39;

*"Lain-lain eksepsi prosesuil adalah eksepsi bahwa persoalan yang sama telah pernah diputus dan bahwa putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap, eksepsi bahwa persoalan yang sama sedang pula diperiksa oleh Pengadilan Negeri yang lain atau masih dalam taraf banding atau kasasi dan eksepsi bahwa yang bersangkutan tidak mempunyai kwalitas/sitat untuk bertindak".*

2. Perkara yang disengketakan oleh Pelawan telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Bahwa sekurang-kurangnya hal dan objek yang disengketakan dalam perkara ini telah 2 (dua) kali

Hal. 11 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperkarakan dan diputus sehingga berkekuatan hukum tetap. Adapun dari 2 (dua) perkara sebelumnya adalah sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 185 PK/Perdt/1981 tanggal 14 Januari 1984 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2201 K/BIP/1979 tanggal 19 Juni 1980 jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 6711979/PT tanggal 16 Juni 1979. Hal dan objek yang disengketakan oleh Pelawan dalam Surat Perlawannya merupakan hal dan objek yang sama dengan hal dan objek dari perkara yang terjadi pada tahun 1979 antara Pelawan dengan Ali bin Faradj bin Said Awat Martak yang telah diputus dan memiliki kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van Gewijsde). Sengketa di dalam perkara ini terjadi karena letak tanah bersertifikat HGB No. 279/Grogol Selatan milik PT. Wista Jaya leyaknya tumpang tindih dengan HGB No. 386/Grogol Selatan milik Ali bin Faradj bin Said Awat Martak;  
Melalui Putusan Mahkamah Agung No. 185 PK/Perdt/1981 tanggal 14 Januari 1984, Pelawan (PT. Wista Jaya) dinyatakan sebagai pihak yang kalah. Hal ini dapat dilihat dari terbitkannya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 111/DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984 yang menyatakan bahwa SHGB No. 279/Grogol Selatan dibatalkan keberlakuannya dan menyatakan berlaku kembali SHGB No. 386/Grogol Selatan;
- b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel tanggal 19 Januari 2006;  
Hal dan objek yang disengketakan oleh Pelawan telah pernah diperkarakan sebelumnya, yaitu dalam Perkara Perdata No. 593/Pdt.G/PN.Jak.Sel. perkara tersebut telah diputus pada tanggal 19 Januari 2006 dan telah memperoleh kekuatan hukum yang telah (Inkracht van gewijsde). Di dalam putusan perkara ini Pelawan juga dinyatakan tidak berhak atas tanah yang diakui pernah menjadi miliknya sebelum dijual kepada PT. Sigma Baur Lestari yaitu tanah bersertifikat HGB No. 295/Grogol Selatan dan pemisahannya;
3. Terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) berlaku ne bis in idem.
4. Pelawan tidak memiliki kualifikasi sebagai pemilik tanah bersertifikat HGB No. 364/Grogol Selatan dan SHGB No. 752/Grogol Selatan yang keduanya merupakan pemisahan dari SHGB No. 295/Grogol Selatan

Hal. 12 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



yang keberlakuannya telah dibatalkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 111/DJA/1984;

5. Bahwa Pelawan wajib tunduk dan menghormati Perkara Perdata No. Pdt.G.2005/PN.Jak.Sel tanggal 19 Januari 2006 karena ia merupakan pihak (sebagai Turut Terlawan) di dalam perkara tersebut serta telah mengajukan jawaban dan tangkisan, sehingga dengan demikian Pelawan wajib tunduk pada segala putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut;
6. Pelawan dapat dinilai sebagai Pelawan yang tidak benar dan beritikad tidak baik karena dengan mengajukan perlawanan ini, Pelawan telah menghalang-halangi eksekusi atas putusan pengadilan terdahulu dimana seharusnya Pelawan tunduk pada putusan tersebut;
7. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata dikenal asas peradilan cepat, murah dan mudah. Apabila perlawanan Pelawan diterima, maka dengan demikian asas peradilan tersebut telah dilanggar dan tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku;

**A.1. TANGGAPAN ATAS SURAT PERLAWANAN PELAWAN DALAM EKSEPSI.**

**PERKARA YANG DISENGKETAKAN OLEH PELAWAN TELAH MEMILIKI KEKUATAN HUKUM YANG TETAP (INKRACHT VAN GEWIJSDE).**

- 1) Bahwa perkara yang disengketakan oleh Pelawan telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde). Bahwa sekurang-kurangnya hal dan objek yang disengketakan dalam perkara ini telah 2 (dua) kali diperkarakan dan diputus sehingga berkekuatan hukum tetap. Adapun pokok permasalahan dari 2 (dua) perkara sebelumnya adalah sebagai berikut :

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 185 PK/Perdt/1981 tanggal 14 Januari 1984 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2201 K/BIP/1979 tanggal 9 Juni 1980 jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 67/1979/PT tanggal 16 Juni 1979.

(1) Bahwa pada tahun 1979 telah terjadi sengketa tanah antara :

- Ali bin Faradj bin Said Awat Martak qq Drs. Azis Hamid sebagai pemilik SHGB No. 386/Gorogol Selatan, seluas 40.091 M<sup>2</sup>; melawan

Hal. 13 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PT. Wista Jaya sebagai pemilik tanah bersertifikat HGB No. 279/ Grogol Selatan, seluas 186.950 M<sup>2</sup>

Kedua pihak tersebut diatas bersengketa karena kedua lokasi tanah diatas letaknya tumpang tindih;

- (2) Bahwa dalam perkara ini Drs. Azis Hamid mengajukan Peninjauan Kembali dan dinyatakan menang sesuai amar Putusan Mahkamah Agung No. 185 PK/Perdt/1981 tanggal 14 Januari 1984, dan karenanya Drs. Azis Hamid dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas tanah seluas 40.091 m.

Hal tersebut diatas didasarkan pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK III/DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984 sebagai tindak lanjut dari Putusan Mahkamah Agung No. 185 PK/Perdt/1981 tanggal 14 Januari 1984. Di dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK I 11/DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984 tersebut dinyatakan bahwa :

- a. Membatalkan SHGB No. 279/Grogol Selatan atas nama PT. Wista Jaya;
- b. Menyatakan berlaku kembali SHGB No. 386/Grogol Selatan atas nama Ali bin Faradj bin Said Awat Marta qq Drs. Azis Hamid;
- 3) Bahwa terhadap Peninjauan Kembali tidak dapat dilakukan upaya hukum lain. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman ("UU 4/2004") dan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung ("UU 14/1985").

UU 4/2004.

"Pasal 23

Terhadap putusan Peninjauan Kembali tidak dapat dilakukan peninjauan kembali".

UU 14/1985

Pasal 34

*(2) Mahkamah Agung memeriksa dan memutus permohonan peninjauan kembali pada tingkat pertama dan terakhir atas putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap".*

- (4) Bahwa berdasarkan uraian diatas, dapat dilihat bahwa Pelawan telah mengajukan Perlawanan dengan objek sengketa yang

Hal. 14 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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





sama dengan objek sengketa pada perkara diatas yang telah diputus dengan Putusan Mahkamah Agung No. 185 PK/Perdt/1981 tanggal 14 Januari 1984. Putusan Mahkamah Agung tersebut memutuskan bahwa Pemilik yang sah atas tanah berserifikat No. 386/Grogol Selatan seluas 40.091 m<sup>2</sup> adalah Drs. Azis Hamid, bukan Pelawan (PT. Wista Jaya).

(5) Bahwa dengan diputusnya Peninjauan Kembali tersebut diatas, maka dapat dilihat bahwa terhadap sengketa tanah tersebut diatas antara Ali bin Faradj bin Said Awat Martak qq. Drs. Aziz Hamid dengan PT. Wista Jaya telah memiliki kekuatan hukum tetap.

b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel tanggal 19 Januari 2006.

(1) Bahwa dalam perkara ini Pelawan berlaku sebagai Turut Terlawan II sedangkan Terlawan I s/d V berlaku sebagai Terlawan I s/d V. Objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah bersertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan yang diatasnya diletakkan sita eksekusi.

PT. Sigma Baur Lestari yang menerima tanah tersebut dari hasil perjanjian jual beli dengan Pelawan bertindak sebagai Pelawan dalam perkara perdata No. 593/Pdt.G/2005/PN.jak.Sel ini. Oleh karena PT. Sigma Baur Lestari merasa dirugikan dengan adanya sita eksekusi, maka PT. Sigma Baur Lestari mengajukan Perlawanan atas sita eksekusi tersebut.

(2) Bahwa dalam putusan perkara ini dinyatakan bahwa Pelawan tidak berhak atas tanah yang diaku sebagai miliknya yaitu tanah bersertifikat HGB No. 279/Grogol Selatan yang dijual oleh Pelawan kepada PT. Sigma Baur Lestari. Hal ini dapat dilihat dari putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri atas perkara perdata No. 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel tertanggal 19 Januari 2006 (Pelawan berlaku sebagai Turut Terlawan 11) dalam bagian pertimbangan, halaman 53:

*"Menimbang, ..... Majelis berkesimpulan bahwa objek sengketa adalah tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan No.*

Hal. 15 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*386/Grogol Selatan, dimana sebelum perkara aquo pernah pula menjadi objek sengketa dalam perkara lain yang putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap yakni Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2417 KJPdV1985 jo. No. 433/1981 PT. Perdata jo. 341/JS/1979. Dimana dalam putusan tersebut Turut Terlawan II sebagai salah satu Tergugat telah dikalahkan dan dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Ali bin Faradj bin Said Awat Maretak. Dengan demikian dan sejak adanya putusan tersebut diatas, Turut Terlawan II tidak berhak lagi terhadap tanah sengketa".*

Serta bagian pertimbangan halaman 54;

*"Menimbang, bahwa ..... diperoleh fakta bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 279/Grogol Selatan atas nama PT. Wista Jaya dibatalkan ....".*

- (3) Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat (1) UU 20/1947 Tentang Peradilan Ulangan diatur bahwa jangka waktu untuk mengajukan banding adalah 14 hari sejak dijatuhkannya putusan.

UU 20/1947 Tentang Peradilan Ulangan :

Pasal 7

*Permintaan untuk pemeriksaan ulangan harus disampaikan dengan surat atau dengan lisan peminta atau wakilnya yang, sengaja dikuasakan untuk memajukan permintaan itu, kepada Panitera Pengadilan Negeri, yang menjatuhkan putusan, dalam empat belas hari terhitung mulai hari berikutnya hari pengumuman putusan kepada yang berkepentingan".*

- 4) Bahwa, untuk penghitungan jangka waktu mengajukan banding dihitung berdasarkan kepada hari kalender dan bukan kepada hari kerja. Hal ini ditegaskan oleh pendapat ahli hukum terkemuka (doktrin) Ny. Retnolwulan Surantio, SH. dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam buku "Hukum Acara

Hal. 16 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata Dalam Teori dan Praktek”, penerbitan Mandar Maju, tahun 1995, hal 155:

*”Jadi, apabila putusan diberitahukan (atau diumumkan/dijatuhkan dengan dihadiri oleh pihak yang bersangkutan) pada Senin tanggal 1 Pebruari 1978, maka permohonan banding paling lambat harus diajukan pada hari Senin tanggal 15 Pebruari 1978”.*

Dengan mengingat bahwa, Putusan dibacakan pada tanggal 19 Januari 2006 maka putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van Gewiside) pada tanggal 2 Februari 2006 dan apa yang diputuskan oleh hakim menjadi pasti dan mengikat dan apa yang diputus oleh hakim dianggap benar (Res Judicata Provertate).

- 5) Bahwa karena sampai dengan tanggal 2 Februari 2006 tidak ada pihak yang mengajukan banding atas perkara tersebut (Perkara Perdata No. 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel), maka dengan demikian putusan pengadilan atas perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van Gewijsde).

**TERHADAP PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP (INKRACHT VAN GEWIJSDE) BERLAKU ASAS NE BIS IN IDEM.**

- 2). Bahwa Terlawan I s/d V dengan ini mengajukan eksepsi yang didasarkan pada alasan ne bis in idem karena persoalan yang disengketakan di dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah memenuhi syarat-syarat untuk diajukan eksepsi atas dasar ne bis in idem. Syarat-syarat tersebut adalah :

- (a) Hal-hal yang dituntut adalah sama, yaitu tanah bersertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan yang letaknya tumpang tindih dengan tanah bersertifikat HGB No. 279/Grogol Selatan;
- (b) Atas dasar alasan yang sama, yaitu pengakuan bahwa tanah yang disengketakan merupakan tanah bersertifikat HGB NO. 279/Grogol Selatan;
- (c) Oleh dan terhadap pihak-pihak (subjek hukum) yang sama, yaitu :
  - a. Putusan Mahkamah Agung No. 185 PK/Perdt/1981 tanggal 14 Januari 1984 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2201 K/BIP/1979

Hal. 17 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 19 Juni 1980 jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 6/1979/PT tanggal 16 Juni 1979.

- Ali bin Faradj bin Said Awat Martak qq Drs. Azis Hamid sebagai Penggugat sedangkan dalam perkara ini Ali bin Faradj bin Said Awat Martak diwakaili oleh Para Ahliwarisnya ditarik sebagai Terlawan VI s/d XIX;

Melawan

- PT. Wista Jaya sebagai Tergugat. Sedangkan dalam perkara ini berlaku sebagai Pelawan.

b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 593/Pdt.G/ 2005/ PN.Jak.Sel.

- PT. Wista Jaya sebagai Turut Terlawan II dan sebagai Pembanding dalam perkara perdata No. 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel. Dalam perkara ini berlaku sebagai Pelawan.

Melawan

- Nyonya Sri Sunarti RS sebagai ahli waris almarhum Soewandi, Nyonya Nurpiah sebagai ahli waris almarhum Johanes P, Nyonya Sumaeni selaku ahli waris almarhum R. Soebowo, Drs. Yudho Wiwoho sebagai ahli waris almarhum R. Wahyono, dan Ny. Hermani Nusrwan, SH sebagai ahli waris almarhum Nusrwan A. Thabrani, SH.

Para pihak tersebut diatas berlaku sebagai Terlawan I s/d V dan Terbanding I s/d V dalam perkara perdata No. 593/Pdt.G/2005/ PN.Jak.Sel. Dalam perkara ini berlaku sebagai Terlawan I s/d V;

Syarat-syarat tersebut diatas adalah sesuai pendapat ahli hukum terkemuka (doktrin) R. Soeparmono dalam buku Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi, diterbitkan oleh Mandar Maju Bandung, tahun 2000, halaman 199;

"Syarat-syarat untuk mengajukan suatu putusan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yaitu :

1. Hal-hal yang dituntut (pokok soal) harus sama ;
2. Atas dasar alasan (CAUSA) yang sama;
3. Oleh dan terhadap pihak-pihak (subyek hukum) yang sama =  
Ps. / 1917 ayat (2) BW

Hal. 18 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



apabila diajukan eksepsi seperti tersebut diatas, Eksepsi Tergugat akan diterima berdasar atas : Ne bis in Idem..."

- 3) Bahwa mengenai perihal ne bis in idem ini juga dapat didasarkan pada kekuatan mengikat dalam arti negatif dari suatu putusan pengadilan. Arti negatif daripada kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa hakim tidak boleh memutus perkara yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama.

Hal tersebut diatas didasarkan pada pendapat ahli hukum terkemuka (doktrin) Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam buku "Hukum Acara Perdata Indonesia", diterbitkan oleh Liberty Yogyakarta, edisi keenam, tahun 2002, halaman 207-208:

"Arti negatif daripada kekuatan mengikat suatu putusan ialah bahwa hakim tidak boleh memutus perkara yang telah diputus sebelumnya antar para Pihak yang sama serta mengenai pokok perkara yang sama. Ulangan dari tindakan itu tidak akan mempunyai akibat hukum: ne bis In Idem. Kecuali didasarkan atas kekuatan mengikat dalam arti negatif ini juga didasarkan pada asas "litis finid oportet", yang menjadi dasar ketentuan tentang tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum: apa yang Pada suatu waktu telah diselesaikan oleh hakim tidak boleh diajukan lagi kepada hakim".

PELAWAN TIDAK MEMILIKI KUALIFIKASI UNTUK MELAKUKAN PERLAWANAN KARENA TANAH YANG MENJADI OBJEK SENGKETA DALAM PERKARA INI BUKAN TANAH MILIK PELAWAN.

- 4) Bahwa tanah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini adalah sebagian tanah dari tanah bersertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan atas nama Ali bin Faradj bin Said Awat Martak qq Drs. Aziz Hamid yang diatasnya telah diletakkan sita eksekusi.
- 5) Bahwa atas tanah tersebut pernah juga dijadikan objek sengketa dalam perkara antara Palawan dan Ali bin Faradj bin Said Awat Martak pada tahun 1979. Sengketa tersebut terjadi karena letak SHGB No. 386/Grogol Selatan tumpang tindih dengan tanah SHGB No. 279/Grogol Selatan alas nama Pelawan.
- 6) Bahwa dalam perkara tersebut Drs. Aziz Hamid mengajukan Peninjauan Kembali dan dimenangkan oleh Majelis Hakim serta dinyatakan sebagai

Hal. 19 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang berhak atas tanah seluas 40.091 m2. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 185PK/Perdt/1981 tanggal 14 Januari 1984 tersebut, dikeluarkanlah Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 111/DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984 yang menyatakan bahwa:

- a. Mencabut SK. 248/DJA/1983 yang menjadri dasar terbitnya SHGB No. 295/Grogol Selatan sebagai hasil pemisahan SHGB No. 279/Grogol Selatan;
- b. Membatalkan SHGB No. 279/Grogol Selatan;
- c. Menyatakan berlaku kembali SHGB No. 386/Grogol Selatan;
- d. Membatalkan dan menarik kembali peredaran SHGB No. 624/Grogol Selatan atas nama PT. Wista Jaya, luas tanah 36.740 m2.

- 7) Bahwa di dalam perkara ini, Pelawan bertindak sebagai pemilik atas tanah sertifikat HGB No. 364/Grogol Selatan dan SHGB No. 752/Grogol Selatan yang ianya<sup>h</sup>erupakan pemisahan dari SHGB No. 295/Grogol Selatan. SHGB No. IjprSgol Selatan tersebut sendiri merupakan sertifikat hasil pemisahan dari IHGB 279/Grogol Selatan yang telah dibatalkan melalui Surat Menteri Dalam Negeri 111/DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984.

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 111/DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984:

Menetapkan

Kedua:

Menyatakan berlaku kembali Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agrana tgl 22-3-1976 No. SK 316/HGB/DA/75/A/31 mengenai pencabutan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria tgl. 13-8-1975 No.SK.316/HGB/DA/75 serta pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.279/Grogol Selatan atas nama PT. Wista Jaya."

- 8) Bahwa berdasarkan anggapan Pelawan bahwa Pelawan merupakan pemilik yang berhak atas tanah sebagaimana tercantum dalam sertifikat-sertifikat HGB tersebut, Pelawan telah menjual tanah yang menjadi objek sengketa kepada PT. Sigma Baur Lestari berdasarkan:

- a. Akta Jual Beli No. 162/2004 tanggal 18 Desember 2004, atas sebidang tanah bersertifikat HGB No. 364/Grogol Selatan;

Hal. 20 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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)





b. Akta Jual Beli No. 163/2004 tanggal 14 Desember 2004 atas sebidang tanah bersertifikat HGB No. 752 / Grogol Selatan.

Adapun bidang-bidang tanah diatas merupakan bidang-bidang tanah hasil pemisahan dari HGB No. 295/Grogol Selatan yang telah dibatalkan keberlakuannya sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 111/DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984 sebagaimana diuraikan dalam butir 8) diatas.

9) Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dapat dilihat bahwa Pelawan bukanlah pemilik yang sah atas tanah yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Pelawan beranggapan telah menjual tanah tersebut kepada PT. Sigma Baur Lestari yang sebenarnya sertifikat atas tanah tersebut telah dibatalkan keberlakuannya berdasarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara perdata No.: 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel tertanggal 19 Januari 2006;

b. Kalaupun Pelawan tidak menjual tanah tersebut kepada PT. Sigma Baur Lestari, Pelawan tetaplah bukan pemilik sah atas tanah sengketa aquo karena bidang tanah yang diakui sebagai miliknya, yaitu bidang tanah dengan SHGB No. 295/Grogol Selatan telah dibatalkan keberlakuannya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. I II/ DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984. Bahwa dengan demikian SHGB No. 364/ Grogol Selatan dan No. 752/Grogol Selatan yang merupakan pemisahan dari SHGB No. 295/Grogol Selatan juga otomatis ikut batal. SHGB No.295/Grogol Selatan juga dinyatakan batal berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas perkara perdata No. 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel.

10) Bahwa dengan demikian, Pelawan tidaklah memiliki kualifikasi untuk mengajukan Perlawanan karena sertifikat-sertifikat tanah yang didalilkan sebagainya miliknya telah dibatalkan oleh putusan Pengadilan dan Keputusan Menteri Dalam Negeri sehingga Perlawanan Pelawan Ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**PELAWAN DIKUTSERTAKAN SEBAGAI TURUT TERLAWAN DI DALAM PERKARA PERDATA NO. 593/PDT.G/20051PN.JAK-SEL TERSEBUT SERTA TELAH MENGAJUKAN JAWABAN DAN TANGKISAN, SEHINGGA DENGAN**

Hal. 21 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DEMIKIAN PELAWAN WAJIB TUNDUK PADA SEGALA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TERSEBUT.

- 11) Bahwa di dalam praktek hukum perdata formil, terdapat istilah turut Tergugat. Istilah ini dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan.
- 12) Bahwa dengan menjadi turut tergugat seseorang menjadi terikat dan tunduk untuk melaksanakan putusan pengadilan yang dijatuhkan atas perkara tersebut. Hal ini dikarenakan dalam putusan. pengadilan terdapat kekuatan mengikat, yakni para pihak termasuk juga pihak ketiga yang ikut bersengketa bersama Penggugat dan Tergugat diharuskan tunduk pada putusan pengadilan. Sifat mengikat dari suatu putusan pengadilan ini diatur dalam Pasal 1920 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPPer") yang menyatakan bahwa terhadap putusan putusan hakim yang dijatuhkan kepada pihak yang berkepentingan akan berlaku juga bagi pihak ketiga.

KUH Perdata Pasal 1920:

"Putusan-putusan Hakim perihal kedudukan hukum orang-orang yang mana putusan-putusan itu dijatuhkan terhadap orang yang menurut undang-undang berkuasa membantah tuntutan, adalah berlaku terhadap tiap-tiap orang.

- 13) Bahwa Pelawan telah diikutsertakan sebagai Turut Terlawan di dalam perkara perdata No. 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel dimana objek dan hal yang disengketakan sama dengan objek dan hal yang disengketakan dalam perkara ini (karena perkara perdata No. 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel diajukan dalam bentuk Perlawanan, maka istilah yang digunakan adalah Turut Terlawan bukan Turut Tergugat).
- 14). Bahwa di dalam perkara tersebut Turut Terlawan telah melakukan perbuatan hukum berupa penyampaian jawaban dan kesimpulan pada proses peradilan yang bersangkutan, sehingga secara tidak langsung ia telah mengakui bahwa ia terikat menjadi pihak dalam perkara tersebut dan berkewajiban untuk patuh dan tunduk pada putusan pengadilan yang dijatuhkan oleh hakim dalam perkara tersebut.

Hal. 22 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



- 15) Bahwa selanjutnya di dalam Pasal 378 Reglemen Acara Perdata (Reglament op de Rechtsvordering/Rv) dinyatakan bahwa pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka acara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak.

Reglemen Acara Perdata

Pasal 378

Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakii mereka yang, sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak."

- 16) Bahwa didasarkan pada penafsiran a contrario atas ketentuan Rv tersebut diatas, dapat dilihat bahwa dengan ditariknya Pelawan sebagai pihak di dalam perkara perdata No.: 593/Pdt.G/2005/PN.Jak. Sel dan dengan dipanggilnya Pelawan secara sah untuk hadir di persidangan, maka Pelawan tidak berhak mengajukan perlawanan atas putusan perkara tersebut.

**PELAWAN SEHARUSNYA DINYATAKAN SEBAGAI PELAWAN YANG TIDAK BENAR KARENA TELAH MENGHALANG-HALANGI DILAKSANAKANNYA EKSEKUSI.**

- 17) Bahwa pada tahun 1989 telah terjadi sengketa antara Soewandi dkk dengan Para Ahli waris Ali bin Faradj bin Said Awat Martak. Terhadap perkara tersebut, terbit Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 541/Pdt/1991/PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 301/Pdt.G.VI/1 989/PN.Jkt.Pst tanggal 1 I Juni 1991;
- 18) Bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2912 K/Pdt/1 993 tanggal 28 Januari 1997 tersebut pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap sebagian tanah bersertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan

Hal. 23 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diletakkan sita eksekusi bagi kepentingan Para Ahliwaris Soewandi dkk sebagai imbalan atas jasa Soewandi dkk dalam membantu Ali bin Faradj bin Said Awat Martak menyelesaikan perkara sengketa tanahnya yang terjadi / pada tahun 1980an.

- 19) Bahwa sebenarnya dengan adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK III/DJA/1984 tanggal 8 Juni 1984, Pelawan tidak lagi berhak atas tanah tersebut (dahulu merupakan bidang tanah dengan SHGB No. 279/Grogol Selatan beserta sertifikat-sertifikat pemisahannya yang letaknya tumpang tindih dengan tanah bersertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan).

Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK III/DJAM 984 tersebut Menyatakan bahwa:

- Mencabut SK 2481DJA/1983 yang menjadi dasar terbitnya SHGB No. 295/Grogol Selatan sebagai hasil pemisahan SHGB No. 279/Grogol Selatan;
- Membatalkan SHGB No. 279/Grogol Selatan;
- Menyatakan berlaku kembali SHGB No. 386/Grogol Selatan;
- Membatalkan dan menarik kembali peredaran SHGB No. 624/Grogol Selatan atas nama PT. Wista Jaya, luas tanah 36.740 m2.

- 20) Bahwa dengan demikian, dapat dilihat bahwa Pelawan tidak lagi berhak atas tanah seluas 11.5114 M2 sebagaimana didalilkan oleh Pelawan dalam butir 3, halaman 5, Surat Perlawanan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Serfifikat-serfifikat HGB atas nama PT. Wista Jaya, yaitu SHGB No. 279/Grogol Selatan beserta seluruh sertifikat hasil pemisahannya telah dibatalkan keberlakuannya;
- Tanah seluas 1.514 M2 keseluruhannya merupakan bagian dari tanah bersertifikat HGB No. 295/Grogol Selatan yang keberiakuannya telah dibatalkan dan dinyatakan kembali menjadi bagian dari SHGB No. 386/Grogol Selatan atas nama Ali bin Faradj bin Said Awat Martak;

- 21) Bahwa Pelawan kemudian dapat diduga menghalang-halangi dilaksanakannya putusan tersebut diatas dengan menjual tanah sengketa yang diatasnya diletakkan sita eksekusi kepada PT. Sigma Baur Lestari pada tahun 2003. '

Hal. 24 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



22) Bahwa mengenai hal menghalang-halangi dilaksanakannya eksekusi ini, juga dapat dilihat dari teori yang menyatakan bahwa setiap orang tanpa kecualinya memiliki kewajiban untuk taat dan patuh kepada hukum yang berlaku dan melakukan tindakan-tindakan yang tidak melanggar hukum. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 27 UUD 1945 yang menyatakan bahwa seluruh warga negara memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum dan pemerintahan serta wajib untuk menjunjung tinggi hukum dan pemerintahan.

23) Bahwa eksekusi atau pelaksanaan putusan adalah tindakan yang dapat dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Pemaksaan atas adanya eksekusi didasarkan pada judul putusan pengadilan yang berbunyi 'Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa'. Judul tersebut dianggap sebagai tanda (lambang) bahwa dokumen yang berkepala kata-kata tersebut dapat dijalankan dengan paksa (eksekutabel).

Hal tersebut diatas didasarkan pada pendapat ahli hukum terkemuka (doktrin) Prof. R. Subekti, S.H. dalam buku "Hukum Acara Perdata", diterbitkan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, cetakan kedua, tahun 1982, ialaman 125:

"Suatu putusan pengadilan (hakim) memakai judul "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"... Judul tersebut lazimnya dianggap sebagai tanda (lambang) bahwa dokumen yang berkepala kata-kata kata tersebut, dapat djalankan dengan paksa (eksekutabel), ..."

24) Bahwa dengan demikian, apabila seseorang melakukan perbuatan menghalangi eksekusi atau menghambat pelaksanaan putusan pengadilan, orang tersebut dapat dipersamakan dengan tidak menuruti ketentuan undang-undang. Sebab suatu putusan pengadilan merupakan hasil atas pemeriksaan perkara, setelah melalui berbagai proses; pemeriksaan di muka pengadilan sampai pada akhirrya dicapai suatu keputusan untuk penyelesaian perkara agar memperoleh kepastian hukum dan keadilan.

25) Bahwa berdasarkan uraian diatas, Pelawan telah dapat dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar dan memiliki itikad tidak baik karena telah menghalang-halangi dilaksanakannya eksekusi sehingga tidak perlu mendapat pertimbangan hukum.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DI DALAM SISTEM HUKUM ACARA PERDATA DI INDONESIA TERDAPAT ASAS PERADILAN SEDERHANA, CEPAT DAN BIAYA MURAH.

26) Bahwa di dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam hal ini adalah Hukum Acara Perdata, dikenal adanya asas peradilan sederhana, cepat dan biaya murah dengan tetap memperhatikan ketelitian dalam memeriksa perkara. Hal ini dimaksudkan agar proses, peradilan atas suatu perkara memiliki proses beracara yang tidak berbelit-belit sehingga tidak memakan banyak waktu dan biaya.

Asas ini diatur di dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman ("UU 4/2004).

UU 4/2004

Pasal 4.

(2) Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan."

27) Bahwa, dengan demikian, kami mohon kepada Majelis Hakim agar tetap memperhatikan asas peradilan sederhana, cepat, dan biaya murah ini di dalam bidang perkara ini.

28) Adapun hal yang diperkarakan dalam perkara ini telah beberapa kali diperkarakan di Pengadilan, bahkan hingga tingkat Mahkamah Agung melalui Peninjauan Kembali. Sehingga dengan diajukannya Surat Perlawanan oleh Pelawan, Pelawan telah menghalang-halangi terlaksananya asas peradilan sederhana, cepat, dan dengan biaya murah ini dengan sebagaimana mestinya.

29) Bahwa sehubungan dengan asas tersebut pula, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memperhatikan asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya murah ini dengan tidak menerima Perlawanan Pelawan. Dengan diajukannya Perlawanan ini, proses penyelesaian sengketa menjadi berbelit-belit dan merugikan Terlawan I s/d V.

Maka berdasarkan eksepsi-eksepsi:

- Sengketa yang diperkarakan oleh Pelawan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht van Gewijsde*) dimana Pelawan merupakan pihak di dalam perkara tersebut;
- Terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) berlaku asas *ne bis in idem*;

Hal. 26 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pelawan tidak memiliki kualifikasi untuk mengajukan Perlawanan karena tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini bukan tanah milik Pelawan. Dalam perkara ini Pelawan berkapasitas sebagai pemilik tanah bersertifikat HGB No. 364/Grogol Selatan dan SHGB No. 752/Grogol Selatan yang keduanya merupakan pemisahan dari SHGB No. 295/Grogol Selatan yang keberlakuannya telah dibatalkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. III /DJA/1984;
- Bahwa Pelawan diikutsertakan sebagai pihak dalam Perkara No.185PK/Perdt/1981 tgl 14 Januari 1984 jo. No. 2201 K/BIP/1979 tgl 19 Juni 1980 jo. No. 67/1979/PT tgl 16 Juni 1979 dan juga sebagai Turut Terlawan di dalam Perkara Perdata No.: 593/Pdt.G/2005/PN.Jak.Sel tersebut serta telah mengajukan jawaban dan tangkisan, sehingga dengan demikian Pelawan wajib tunduk pada segala putusan tersebut diatas;
- Bahwa Pelawan dapat dinilai sebagai Pelawan yang tidak benar dan beritikad tidak baik karena dengan mengajukan perlawanan ini, Pelawan telah menghalang-halangi dilakukannya eksekusi atas putusan pengadilan terdahulu dimana seharusnya Pelawan tunduk pada putusan tersebut;
- Bahwa dalam Hukum Acara Perdata dikenal asas peradilan cepat, murah, dan mudah. Apabila perlawanan Pelawan diterima, maka dengan demikian asas peradilan tersebut telah dilanggar dan tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku.

Kami mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak Perlawanan (derden verzet) Pelawan, atau setidaknya menyatakan perlawanan tersebut tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

Meskipun sesuai dengan peraturan perundang-undangan, perlawanan yang dilakukan oleh Pelawan seharusnya tidak dapat diterima, namun demikian kami tetap menanggapi argumen-argumen yang diajukan oleh Pelawan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa segala hal yang telah kami uraikan pada bagian Konpensasi mohon dianggap tercantum dalam Rekonpensasi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Hal. 27 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



2. Bahwa selanjutnya kami mengajukan gugatan Rekonsensi atas perlawanan yang diajukan oleh Pelawan. Untuk itu Pelawan dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat Rekonsensi, sedangkan Terlawan I s/d V dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai para 'Penggugat Rekonsensi'.
3. Bahwa telah diuraikan sebelumnya bahwa para Peggugat Rekonsensi memperoleh tanah sengketa aquo sebagai upah atas usaha para Peggugat Rekonsensi membantu Ali bin Faradj bin Said Awat Martak memenangkan perkaranya di tingkat kasasi. Hal mana telah berdasar pada suatu putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana tercantum dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997, yang sedianya akan dieksekusi namun tertunda karena adanya perlawanan dari para Tergugat Rekonsensi.
4. Bahwa karena para Peggugat Rekonsensi memperoleh tanah sengketa aquo secara sah maka adalah sangat tepat dan berdasar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menyatakan bahwa para Peggugat Rekonsensi adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa.
5. Bahwa telah dijelaskan oleh para Peggugat Rekonsensi dalam Konpensi diatas bahwa Tergugat Rekonsensi mengaku-aku dan mendalilkan sebagai pemilik atas tanah yang menjadi sengketa dalam perkara a quo dengan semata berdasar pada sertifikat yang: (i) telah dicabut keberlakuannya, (ii) ditarik kembali peredarannya, dan (iii) layak diragukan keasliannya.
6. Bahwa telah dijelaskan pula oleh Peggugat Rekonsensi dalam Konpensi bahwa Tergugat Rekonsensi telah memiliki itikad tidak baik dengan mengalihkan tanah sengketa kepada pihak ketiga, yaitu PT. Sigma Baur Lestari melalui jual beli.
7. Bahwa oleh karena alasan-alasan tersebut Tergugat Rekonsensi harus dinyatakan telah mengajukan perlawanan dengan tanpa/tiada dasar hukum.
8. Bahwa sebagaimana juga diakui oleh para Tergugat Rekonsensi dalam butir 1, halaman 3, bagian Posita Surat Perlawanan bahwa terhadap

Hal. 28 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa aquo telah diletakkan sita eksekusi sebagai pelaksanaan dari putusan Mahkamah Agung No. 2912 KJPdt/1993 tertanggal 28 Januari 1997.

9. Bahwa peletakan sita eksekusi yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan merupakan rangkaian dari eksekusi terhadap putusan Mahkamah Agung RI No. 2912 K/Pdt/1993 tertanggal 28 Januari 1997.
10. Bahwa proses eksekusi tersebut tertunda akibat adanya perlawanan yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi, perlawanan mana telah diajukan dengan tanpa/tiada dasar hukum yang sah dan benar.
11. Bahwa perlawanan yang telah diajukan dengan tanpa/tiada dasar hukum yang sah tersebut telah menimbulkan suatu ketididakpastian hukum.
12. Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi dengan tanpa/tiada dasar hukum yang sah tersebut telah menimbulkan kerugian kepada para Penggugat Rekonsensi dan karenanya patut dan adil apabila Tergugat Rekonsensi dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami oleh para Penggugat Rekonsensi sebagai berikut:

Rincian Kerugian	Jumlah (Rupiah)
Biaya advokat yang harus dikeluarkan Penggugat Rekonsensi karena adanya perlawanan Pelawan	100.000.000
Biaya lain-lain yang harus dibayarkan oleh Penggugat Rekonsensi karena adanya penundaan pelaksanaan sita eksekusi dan perlawanan ini	75.000.000
Kerugian hilangnya keuntungan yang diharapkan karena berlarut-larutnya proses pelaksanaan sita eksekusi	1.000.000.000
Kerugian immaterial yang dirasakan para Penggugat Rekonsensi karena berlarut-larutnya proses mendapatkan hak yang telah mereka perjuangkan selama hampir 15 tahun.	5.000.000.000
<b>T Total</b>	<b>6.175.000.000</b>

Hal. 29 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 364/Grogol Selatan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 752/Grogol Selatan, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 279/Grogol Selatan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk diberlakukan;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.6.175.000.000,00 (enam miliar seratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 1074/Pdt.G/2006/PN.JKt.Sel. tanggal 26 April 2007 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Terlawan I s/d Terlawab V dan Turut Terlawan V tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Perlawanan Rekonvensi dari Terlawan I s/d Terlawan V/para Pelawan dalam Rekonvensi Perlawanan, tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pelawan/Terlawan dalam Rekonvensi Perlawanan, untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.675.000,- (empat juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 566/PDT/2010/PT.DKI tanggal 17 Juni 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 14 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat

Hal. 30 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa khusus tanggal 24 Oktober 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 1074/Pdt.G/2006/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Nopember 2011;

Bahwa setelah itu oleh para Terlawan/Para Terbanding yang pada tanggal 25 Nopember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/Pembanding, namun tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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 formal dapat diterima;

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

## **A. TERHADAP PUTUSAN DALAM KONVENSI BAGIAN EKSEPSI DAN DALAM REKONVENSI.**

1. Bahwa sepanjang terhadap Putusan dalam Konvensi Bagian Eksepsi dan dalam Rekonvensi, Pemohon Kasasi *dapat menerima* Putusan Judex Facti, karena Putusan dimaksud *sudah tepat dan benar menurut hukum*.

2. Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi mohon ke hadapan Yth. Mahkamah Agung R.I. sudi kiranya *menguatkan Putusan Judex Facti dalam Konvensi Bagian Eksepsi dan dalam Rekonvensi tersebut*.

## **B. TERHADAP PUTUSAN KONVENSI POKOK PERKARA.**

1. Bahwa sedang *terhadap Putusan Judex Facti bagian Konvensi Pokok Perkara*, Pemohon Kasasi *sangat berkeberatan*, berdasar alasan-alasan seperti Pemohon Kasasi uraikan dibawah ini.

2. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memeriksa serta mengadili perkara aquo di tingkat banding, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang Pemohon Kasasi (semula Pembanding) mohonkan banding berdasar atas pertimbangan hukum;

"Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1074/Pdt.G/ 2006/ PN.JTK.SEL tanggal 26 April 2007, memori banding dari Pembanding

Hal. 31 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

### 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

semula Pelawan dan berkas perkara yang dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan, pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar, karena itu dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutuskan perkara ini;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Pelawan didalam memori bandingnya, tidak ada hal baru karena kesemuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama oleh karena itu Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1074/Pdt.G/2006/PN.JKT.SEL tanggal 26 April 2007 dapat dipertahankan untuk dikuatkan; vide pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta seperti termuat dalam Putusannya, halaman 6 dan 7.

3. Bahwa dengan demikian, yang menjadi dasar Judex Facti memutuskan perkara aquo dalam Konvensi Pokok Perkara, dimana Judex Facti menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya adalah pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, seperti termuat dalam Putusannya, halaman 78, 79 dan 80, yang kemudian diambil-alih sebagai pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta.

4. Bahwa menolak Perlawanan Pemohon Kasasi dengan mendasarkan pada pertimbangan hukum seperti termuat pada halaman 78, 79 dan 80 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang kemudian diambil-alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, *nyata bahwa Judex Facti dalam memeriksa serta mengadili Perlawanan Pemohon Kasasi telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku*, oleh sebab itu dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 30 Ayat (1) huruf b Undang-Undang No.5/ Tahun 2004 cukup beralasan bagi Pemohon Kasasi mohon ke hadapan Yth. Mahkamah Agung R.I. kiranya dalam memeriksa serta mengadili perkara Perlawanan aquo di tingkat kasasi, *mempergunakan hukum pembuktian yang berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama*, sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang No.14/Tahun 1985 jo. Undang-Undang No.5/Tahun 2004, selanjutnya *membatalkan* Putusan Judex Facti yang Pemohon Kasasi

Hal. 32 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohonkan kasasi tersebut dan *mengadili sendiri dengan mengabulkan seluruh Perlawanan Pelawan.*

5. Bukti bahwa Judex Facti dalam memeriksa serta mengadili perkara Perlawanan aquo telah *salah menerapkan* atau *melanggar hukum yang berlaku*, dapat Pemohon Kasasi sampaikan uraian lebih lanjut dibawah ini.

6. Bahwa yang menjadi dasar diletakkannya Sita Eksekusi atas tanah seluas kurang lebih 1 HA oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas permohonan Termohon Kasasi I s/d V adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.301/Pdt.G.VI/1989/PN.Jkt.Pst tanggal 11 Juni 1991 (T.I-V.4) jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.541/Pdt/1991/PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 (T.I-V.5) berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara :

- (Almarhum) SOEWANDI, (almarhum) JOHANES P, (almarhum) R. SUBOWO, (almarhum) R. WACHYONO, SH dan (almarhum) NUSIRWAN A. THABRANI, SH selaku Para Penggugat/Para Terbanding/Para Pemohon Kasasi;

## L a w a n

- Para ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK (Termohon Kasasi VI s/d XIX dalam perkara Perlawanan aquo) selaku Tergugat I s/d XI/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi;

- GHAZIE FARIDJ MARTAK, NAJIB FARADJ MARTAK, FARID FARADJ MARTAK, HELMY FARADJ MARTAK (Turut Termohon Kasasi I s/d IV dalam perkara Perlawanan aquo) selaku Turut Tergugat I s/d IV/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi.

7. Bahwa sangat jelas *obyek sengketa* perkara sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.301/Pdt.G.VI/1989/ 1989/ PN. Jkt.Pst tanggal 11 Juni 1991 (T.I-V.4) jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.541/Pdt/1991/ PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 (T.I-V.5) berkekuatan hukum tetap tersebut adalah *tanah seluas 1 HA yang merupakan bagian dari tanah seluas 40.091 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/ Grogol Selatan (T.I-V.II).*

Hal. 33 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

## 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

8. Bahwa dus dengan demikian, sudah dengan sendirinya tanah seluas kurang lebih 1 HA yang diletakkan Sita Eksekusi *haruslah bagian dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (TI-V.II).*

9. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi I s/d V maupun oleh Turut Termohon Kasasi V dalam pemeriksaan tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *telah terungkap fakta bahwa :*

a. Tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan (T.I-V.II) dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan (P-6 = TT-4) adalah merupakan 2 (dua) bidang tanah yang berbatasan langsung, namun tidak mungkin tumpang-tindih, hal ini terlihat dengan jelas dari kronologis kejadian sebagai berikut :

a.1. Dengan mendasarkan pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria No. SK.316/HGB/DA/75 tanggal 13 Agustus 1975, Turut Termohon Kasasi V telah menerbitkan Sertifikat HGB No.279/Grogol Selatan atas tanah seluas 186.950 M2 atas nama Pemohon Kasasi, terletak dan setempat sekarang dikenal dengan alamat Jalan Cut Nyak Arief, RT.007/03, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

a.2. Atas permohonan DRS. AZIS HAMID yang mengklaim sebagai pemilik tanah seluas 40.091 M2, yaitu sebagian dari tanah seluas 186.950 M2 yang telah diterbitkan Sertifikatnya, yaitu Sertifikat HGB No.279/Grogol Selatan atas nama Pemohon Kasasi tersebut pada angka 1, maka Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria telah menerbitkan Surat Keputusan No.SK.316/HGB/DA/a/75 tanggal 22 Maret 1976 (TT-10), dalam mana Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria mencabut kembali Surat Keputusannya No.SK.316/HGB/DA/75 tanggal 13 Agustus 1975 dan membatalkan Sertifikat HGB No.279/Grogol Selatan atas nama Pemohon Kasasi;

a.3. Selanjutnya sejalan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria No.SK.316/HGB/DA/a/75

Hal. 34 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Maret 1976 (TT-10) tersebut, maka tanah seluas 186.950 M2 tersebut :

- Yang seluas 40.091 M2 oleh Turut Termohon Kasasi V telah diterbitkan Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) atas nama ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK qq DRS. AZIS HAMID dengan mendasarkan pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria No.SK/82/HGB/DA/ 76/B/17 tanggal 8 April 1976 (TT-5) jo. No.SK.82/HGB/ DA/76/108 tanggal 20 September 1977 (TT-6);
- Yang seluas 150.210 M2 oleh Turut Termohon Kasasi V telah diterbitkan Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan (P-6) atas nama Pemohon Kasasi dengan mendasarkan pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria No.83/ HGB/DA/76 tanggal 22 Maret 1976 (TT-9);

a.4. Atas gugatan PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi dalam perkara Perlawanan aquo), maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2201 K/Sip/1979 tanggal 19 Juni 1980, Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria telah menerbitkan Surat Keputusan No.SK.248/DJA/1983 tanggal 19 Nopember 1983, dalam mana Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria :

- Mencabut kembali Surat Keputusannya No. SK.316/HGB/ DA/a/75 tanggal 22 Maret 1976 (TT-10);
- Mencabut kembali Surat Keputusannya No.SK/82/HGB/DA/ 76/B/17 tanggal 8 April 1976 (TT-5) jo. No.SK.82/HGB/DA/ 76/108 tanggal 20 September 1977 (TT-6) dan No.83/HGB/DA/76 tanggal 22 Maret 1976 (TT-9);
- Membatalkan Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) atas nama ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK qq DRS. AZIS HAMID dan menyatakan tanahnya (seluas 40.091 M2) kembali menjadi bagian dari tanah Sertifikat HGB No.279/Grogol Selatan (atas nama PT. WISTA JAYA/ Pemohon Kasasi);

Hal. 35 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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

- Menyatakan tanah seluas 150.210 M2 sebagaimana di maksud dalam Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan adalah merupakan pemisahan dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.279/Grogol Selatan;

- Sertifikat HGB No.279/Grogol Selatan *tidak dihidupkan kembali* dan untuk sisa tanah seluas 186.950 M2 dikurangi 150.210 M2 sama dengan 36.740 M2, kepada Turut Termohon Kasasi V dipersilahkan untuk menerbitkan Sertifikatnya untuk kepentingan Pemohon Kasasi dan untuk itu Turut Termohon Kasasi V telah menerbitkan Sertifikat HGB No.624/Grogol Selatan, luas 36.740 M2 atas nama Pemohon Kasasi;

- a.5. Atas Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh DRS. AZIS HAMID, Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2201 K/ Sip/1979 tanggal 19 Juni 1980 dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. dengan Putusan No. 185 PK/Pdt/1981 tanggal 14 Januari 1984 (P-16) dan sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. (P-16) tersebut, DRS. AZIS HAMID dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah seluas 40.091 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1);
- a.6. Dengan mendasarkan pada Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. No.185 PK/Pdt/1981 tanggal 14 Januari 1984 (P-16) tersebut, Menteri Dalam Negeri cq Direktur Jenderal Agraria menerbitkan Surat Keputusan No.SK.III/DJA/ 1984 tanggal 8 Juni 1984 (T.I-V-1 = TT-11) yang Dikturnya :
- Mencabut kembali Surat Keputusannya No. SK/248/DJA/1983;

- Membatalkan Sertifikat HGB No.624/Grogol Selatan dan memerintahkan untuk menarik kembali dari peredaran;
- Menyatakan berlaku sah sebagai tanda bukti hak Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1);

- a.7. Atas gugatan ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK terhadap DRS. AZIS HAMID, PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi) dan Menteri Dalam Negeri, maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2417 K/Pdt/1985 tanggal 31 Agustus 1988, tanah Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-

Hal. 36 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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

V.II - TT-1), luas 40.091 M2 dinyatakan sebagai milik ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK;

a.8. Atas gugatan (almarhum) SOEWANDI DKK, maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 (T.I-V.5) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.541/ Pdt/1991/PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.301/Pdt.G.IV/1989/PN.Jkt.Pst tanggal 11 Juni 1991 (T.I-V.4), Termohon Kasasi VI s/d XIX selaku Para Ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 1 (satu) HA, yaitu sebagian dari tanah seluas 40.091 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) kepada (almarhum) SOEWANDI DKK;

a.9. Dari apa yang telah Pelawan kemukakan diatas, maka *dapat dibuktikan secara sah menurut hukum* bahwa :

a.9.1. Hasil akhir dari persengketaan yang terjadi antara PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi) lawan DRS. AZIS HAMID menyangkut tanah seluas 186.950 M2 tersebut :

- Yang seluas 40.091 M2 dinyatakan sebagai milik sah DRS. AZIS HAMID dan untuk itu telah diterbitkan Sertifikatnya oleh Turut Termohon Kasasi V, yaitu Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) atas nama ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK qq DRS. AZIS HAMID;
- Yang seluas 150.210 M2 dinyatakan tetap sebagai milik PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi) dan untuk itu telah diterbitkan Sertifikatnya oleh Turut Termohon Kasasi V, yaitu sertifikat HGB NO. 295/Grogol Selatan (P-6) atas nama PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi);

## Catatan

Karena tanah Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) dan tanah Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan (P-6) semula merupakan 1 (satu) bidang tanah dengan luas 186.950 M2 dan kemudian dipecah menjadi 2 (dua) bagian, maka sudah dengan sendirinya tanah Sertifikat HGB No.386/ Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1)

Hal. 37 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tanah Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan (P-6),  
*tidak sama dan tidak mungkin tumpang-tindih;*

- a.9.2. Persengketaan yang terjadi antara DRS. AZIS HAMID lawan ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK obyeknya adalah tanah sertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan (T.I-V.11 = TT-1), luas 40.091 M<sup>2</sup>, sedang hasil akhirnya adalah bahwa tanah Sertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan (T.I-V.11 = TT-1), luas 40.091 M<sup>2</sup> dinyatakan sebagai milik ALI BIN FARADJ BIN SAI AWAT MARTAK;

Catatan :

Sengketa antara DRS. AZIS HAMID lawan ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan tanah seluas 150.210 M<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB NO. 295/Grogol Selatan (P-6) milik PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi), karena obyeknya adalah tanah Sertifikat HGB NO. 386/Grogol Selatan;

- a.9.3. Persengketaan yang terjadi antara (almarhum) SOEWANDI DKK lawan Para Ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTA (Termohon Kasasi VI s/d XIX dalam perkara Perlawanan aquo) obyeknya adalah sebagian dari tanah seluas 40.091 M<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan (T.I-V.11 = TT-1) dengan hasil akhir Termohon Kasasi VI s/d XIX selaku Para ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 1 (satu) HA, yaitu sebagian dari tanah seluas 40.091 M<sup>2</sup> sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan (T.I-V.11 = TT-1) kepada (almarhum) SOEWANDI DKK;

Catatan :

Hal. 38 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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

Tanah yang menjadi obyek persengketaan antara (almarhum) SOEWANDI DKK lawan Para Ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK (Termohon Kasasi VI s/d XIX) tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan tanah Sertifikat HGB No. 295/Grogol Selatan (P-6), milik PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi), karena obyeknya adalah sebagian dari tanah Sertifikat HGB No. 386/Grogol Selatan (T.I-V.11 = TT-1).

10. Bahwa dari apa yang telah Pemohon Kasasi kemukakan diatas, *dapat disimpulkan* bahwa berdasar bukti-bukti yang diajukan baik oleh Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi I s/d V maupun oleh Turut Termohon Kasasi V, telah *terungkap fakta hukum* sebagai berikut :
  - a. Benar bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik sah tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan (P-6) dengan luas keseluruhan *semula* 150.210 M2;
  - b. Benar bahwa almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK adalah pemilik sah tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) dengan luas keseluruhan *semula* 40.091 M2;
  - c. Benar bahwa tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan (P-6) milik Pemohon Kasasi dan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) milik almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK, berbatasan langsung, *namun tidak mungkin tumpang-tindih*, karena semula merupakan 1 (satu) bidang tanah dengan luas keseluruhan 186.950 M2 yang kemudian dipecah menjadi 2 (dua) bagian, masing-masing seluas 40.091 M2 dan seluas 150.210 M2;
  - d. Benar atas Gugatan (almarhum) SOEWANDI DKK, maka sesuai dengan Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap, Termohon Kasasi VI s/d XIX selaku ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK dihukum untuk menyerahkan tanah seluas 1 HA kepada (almarhum) SOEWANDI DKK, yaitu bagian dari tanah seluas 40.091 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1).
11. Bahwa dari bukti-bukti baik yang Pemohon Kasasi ajukan maupun yang Turut Termohon Kasasi V ajukan dalam pemeriksaan tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, juga telah terungkap fakta bahwa :
  - a. Benar pada tanggal 17 Mei 2005, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah meletakkan Sita Eksekusi atas tanah seluas kurang lebih

Hal. 39 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



1 HA dan bahwa tanah yang diletakkan Sita Eksekusi tersebut disebut sebagai bagian dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) dengan luas keseluruhan 40.091 M2, terletak di Jalan Simprug Garden I, RT.007/03, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sesuai dengan Berita Acara Sita Eksekusi (P-I) jo. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (P-2) jo. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (P-3);

Catatan :

Sesuai dengan kenyataan di lapangan, batas tanah seluas kurang lebih 1 HA yang diletakkan Sita Eksekusi tersebut sebelah Utara sebenarnya adalah Jalan Terusan Sinabung, namun dalam Berita Acara Sita Eksekusi (P-I) disebut Jalan Sinabung Raya, sedang batas sebelah Barat sebenarnya adalah Jalan Cut Nyak Arief, namun dalam Berita Acara Sita Eksekusi (P-I) disebut Jalan Alteri Iskandar Muda (mohon perhatikan Peta Jakarta, P-17);

b. Benar Sita Eksekusi tersebut diletakkan atas permohonan Termohon Kasasi I s/d V yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.301/Pdt.G.VI/1989/1989/PN.Jkt.Pst tanggal 11 Juni 1991 (T.I-V.4) jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.541/Pdt/1991/PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2912 K/ Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 (T.I-V.5) berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara :

- (Almarhum) SOEWANDI, (almarhum) JOHANES P, (almarhum) R. SUBOWO, (almarhum) R. WACHYONO, SH dan (almarhum) NUSIRWAN A. THABRANI, SH selaku Para Penggugat/Para Terbanding/Para Pemohon Kasasi;

Lawan

- Para ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK (Termohon Kasasi VI s/d XIX dalam perkara Perlawanan aquo) selaku Tergugat I s/d XI/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi;  
- GHAZIE FARIDJ MARTAK, NAJIB FARADJ MARTAK, FARID FARADJ MARTAK, HELMY FARADJ MARTAK (Turut Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi I s/d IV dalam perkara Perlawanan aquo) selaku Turut  
Tergugat I s/d FV/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi;

- c. Benar bahwa dari Akte Jual Beli (P-8) jo. Surat Menteri Negara Agraria/  
Kepala Badan Pertanahan Nasional (P-7 = TT-12) jo. Jawaban dari  
Turut Termohon Kasasi V yang didasarkan pada Buku Tanah Hak  
Guna Bangunan No.386/Grogol Selatan (TT-1) yang ada di Kantor  
Pertanahan Jakarta Selatan, *dapat dibuktikan bahwa jauh sebelum*  
Termohon Kasasi I s/d V mengajukan permohonan Sita Eksekusi  
sampai akhirnya Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan  
meletakkan Sita Eksekusi pada *tanggal 17 Mei 2005*, vide Berita Acara  
Sita Eksekusi (P-I) :

c.1. Termohon Kasasi VI s/d XIX selaku Para Ahliwaris almarhum ALI  
BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK pada *tanggal 20 Mei*  
*1991* telah menjual tanah Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan  
kepada ABDUL KADIR UMAR, vide Akte Jual Beli (P-8) dan  
karena penjualan tersebut, *tanah Sertifikat HGB No.386/Grogol*  
*Selatan (T.I-V.II = TT-1) telah habis terjual*;

c.2.. Almarhum SOEWANDI DKK semasa hidupnya, sejak *tanggal 2*  
*Juli 1998* telah *mengetahui* bahwa Termohon Kasasi VI s/d XIX  
selaku Para Ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID  
AWAT MARTAK pada *tanggal 20 Mei 1991* telah *menjual habis*  
tanah Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan *Selatan (T.I-V.II =*  
*TT-1)* kepada ABDUL KADIR UMAR, vide Surat Menteri Negara  
Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (P-7 = TT-12) yang  
ditujukan kepada (almarhum) SOEWANDI DKK.

12. Bahwa dari bukti-bukti, baik yang diajukan oleh Pemohon Kasasi  
maupun yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi V dalam  
pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *telah terungkap fakta*  
bahwa :

- a. Benar Pemohon Kasasi adalah *pemilik sah atas tanah seluas 1.514*  
*M2*, yaitu tanah sebagaimana dimaksud dalam :

a.1. Sertifikat HGB No.364/Grogol Selatan sisa (P-4 = TT-2),  
*asal pemisahan dari Sertifikat HGB No.295/Grogol*  
*Selatan*, luas ..... 1.030 M2;

Hal. 41 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

## 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

a.2. Sertifikat HGB No.752/Grogol Selatan sisa (P-5 = TT-3),  
asal pemisahan dari Sertifikat HGB No.29S/Grogol Selatan),  
luas ..... 232 M2;

a.3. Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan sisa (P-6 = TT-4),  
dimana yang terkenan Sita Eksekusi seluas ..... 525 M2;  
Jumlah luas .....1.514 M2;

b. Dengan memperhatikan letak dan lokasi tanah seluas kurang lebih 1 (satu) HA yang diletakkan Sita Eksekusi oleh Jutusa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan seperti tertuang dalam Berita Acara Sita Eksekusi (P-I = T.I-V.9) yang apabila kemudian (I). Dikaitkan dengan fakta hukum seperti telah Pemohon Kasasi kemukakan diatas, yaitu bahwa jauh sebelum Sita Eksekusi diletakkan, tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan, *telah habis* karena terkena jalan yang sudah ada dan juga pembuatan jalan Arteri Teuku Nyak Arief, pemisahan sempurna berdasarkan perbuatan hukum jual beli oleh pemilik Hak Guna Bangunan No.386/Grogol Selatan, terakhir penjualan oleh Termohon Kasasi VI s/d XIX selaku Para Ahliwaris almarhum ALI BIN FARADJ BIN SAID AWAT MARTAK kepada ABDUL KADIR UMAR, vide Akte Jual Beli (P-8) jo. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, produk P-7 = TT-12, (II). Dikaitkan dengan Gambar Situasi - Gambar Situasi dari Sertifikat HGB No.364/Grogol Selatan sisa (P-4 = TT-2), Sertifikat HGB No.752/Grogol Selatan sisa (P-5 = TT-3), Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan sisa (P-6 = TT-6), Peta Jakarta, produk P-17, dan (III). Dikaitkan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.1253 K/Pdt/2007 tanggal 28 Mei 2008 (*terlampir PK-1*) berkekuatan hukum tetap, sangat jelas *telah terbukti secara sah menurut hukum* bahwa :

b.1. Tanah seluas kurang lebih 1 HA yang diletakkan Sita Eksekusi tersebut, *bukan bagian dari* tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1), karena tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) *telah habis* jauh sebelum Sita Eksekusi diletakkan;

b.2. Di dalam tanah seluas kurang lebih 1 HA tersebut *terdapat tanah milik sah Pemohon Kasasi seluas 1.514 M2*, yaitu tanah

Hal. 42 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Sertifikat HGB No.364/ Grogol Selatan sisa (P-4 = TT-2) seluas 1.030 M2, Sertifikat HGB No.752/Grogol Selatan sisa (P-5 = TT-3) seluas 232 M2 dan Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan sisa (P-6 = TT-4), dimana yang terkena Sita Eksekusi seluas 252 M2;

b.3. Tanah yang diletakkan Sita Eksekusi *selebihnya* adalah milik sah PT. SIGMA BAUR LESTARI, hal ini terbukti dari Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1253 K/Pdt/2007 tanggal 28 Mei 2008 (PK-1) berkekuatan hukum tetap tersebut, dimana atas Perlawanan yang diajukan oleh PT. SIGMA BAUR LESTARI dengan mendasarkan pada :

b.3.1. Alas hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.1698/Grogol Selatan (asal pembelian dari RACHMAT KOSASIH);

b.3.2. Alas hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.745, No.363, No.726, No.364, No.752 dan No.1934/ Grogol Selatan, kesemuanya *asal pemisahan* dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan atas nama PT. WISTA JAYA (P-6 = TT-6) dan *asal pembelian* dari PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi dalam perkara Perlawanan aquo);

(seluruhnya seluas 5.933 M2), sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.292/Pdt/2006/PT.DKI tanggal 9 Nopember 2006, *Perlawanan* PT. SIGMA BAUR LESTARI *dikabulkan*, dimana (I). PT. SIGMA BAUR LESTARI dinyatakan *sebagai Pemilik, pihak yang berhak* atas tanah seluas 5.933 M2 tersebut, dan (II). Sita Eksekusi yang diletakkan berdasar Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, produk P-2 jo. Berita Acara Sita Eksekusi, produk P-1 dinyatakan *tidak sah dan tidak berharga serta harus diangkat*, sedangkan *permohonan kasasi* NY. SRI SUNARTI RS DKK (Termohon Kasasi I s/d V dalam perkara Perlawanan aquo) terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.292/Pdt/2006/PT.DKI tanggal 9 Nopember 2006 tersebut, *ditolak* oleh Mahkamah Agung R.I., sesuai dengan Putusan (PK-1) berkekuatan hukum tetap;

Catatan.

Hal. 43 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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

Dengan mendasarkan pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.292/Pdt/2006/PT.DKI tanggal 9 Nopember 2006 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1253 K/Pdt/2007 tanggal 28 Mei 2008 (PK-1) berkekuatan hukum tetap, maka Sita Eksekusi atas tanah seluas kurang lebih 1 HA tersebut berdasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.593/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Sel tanggal 6 April 2009 *[terlampir PK-2]* telah diangkat, vide Berita Acara Pengangkatan Sita Eksekusi No.593/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Sel tanggal 7 April 2009 *(terlampir PK-3)*.

13. Bahwa dari hal-hal yang telah terbukti menurut hukum seperti telah Pemohon Kasasi kemukakan diatas, yaitu bahwa :

- a. Yang menjadi dasar diletakkannya sita Eksekusi atas tanah seluas kurang lebih 1 HA adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 301/Pdt.G/VI/1989/1989/PN.Jkt.Pst tanggal 11 Juni 1991 (T.I-V.4) jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.541/Pdt/1991/PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 (T.I-V.5) berkekuatan hukum tetap, sedang *obyek sengketa* perkara dimaksud adalah *tanah seluas 1 HA yang merupakan bagian dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1)*;
- b. *Jauh sebelum Sita Eksekusi diletakkan*, tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (T.I-V.II = TT-1) *telah habis*;
- c. *Terbukti tanah seluas kurang lebih 1 HA yang diletakkan Sita Eksekusi tersebut bukanlah bagian dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan (karena tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.386/Grogol Selatan telah habis jauh sebelum Sita Eksekusi diletakkan)*, akan tetapi:
  - *Yang seluas 1.514 M2 adalah milik sah Pemohon Kasasi*, sesuai dengan Sertifikat HGB atas nama PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi), masing-masing Sertifikat HGB No.364/Grogol Selatan sisa (P-4 = TT-2) seluas 1.030 M2, Sertifikat HGB No.752/Grogol Selatan sisa (P-5 = TT-3) seluas 232

Hal. 44 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012

#### 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

M2 dan Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan sisa (P-6 = TT-4), dimana yang terkena Sita Eksekusi seluas 252 M2;

- Yang seluas 5.933 M2 adalah milik sah PT. SIGMA BAUR LESTARI, sesuai dengan Sertifikat HGB No.1698/Grogol Selatan (asal pembelian dari RACHMAT KOSASIH) dan Sertifikat HGB No.745, No.363, No.726, No.364, No.752 dan No.1934/Grogol Selatan, kesemuanya asal pemisahan dari tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat HGB No.295/Grogol Selatan atas nama PT. WISTA JAYA (P-6 = TT.V-6) dan asal pembelian dari PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi dalam perkara Perlawanan aquo);

d. Pemohon Kasasi (PT. WISTA JAYA) adalah *bukan pihak/partij* dalam perkara sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.301/Pdt.G.VI/1989/1989/PN.Jkt.Pst tanggal 11 Juni 1991 (T.I-V.4) jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.541/Pdt/1991/PT.DKI tanggal 9 Januari 1992 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No.2912 K/Pdt/1993 tanggal 28 Januari 1997 (T.I-V.5) berkekuatan hukum tetap yang menjadi dasar diletakkannya Sita Eksekusi atas tanah seluas kurang lebih 1 HA tersebut, karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata, Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap PT. WISTA JAYA (Pemohon Kasasi); maka *jelaslah bahwa* Judex Facti yang dalam memeriksa serta mengadili Perlawanan Pemohon Kasasi (semula Pelawan) telah menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya, telah **SALAH MENERAPKAN** atau **MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU**, i.e. *melanggar prinsip hukum bahwa Sita Eksekusi tidak dapat diletakkan terhadap barang milik pihak ketiga*, bandingkan pula dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.476 K/ Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974, yang kaidah hukumnya menegaskan bahwa *"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"*.

14. Bahwa berhubung Judex Facti dalam memeriksa serta mengadili Perlawanan Pemohon Kasasi telah *salah menerapkan* atau *melanggar hukum yang berlaku*, maka menurut hukum, i.e. ketentuan Pasal 30 Ayat (1) huruf b Undang-Undang No.5/Tahun 2004, cukup beralasan

Hal. 45 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



bagi Pemohon Kasasi mohon ke hadapan Yth. Mahkamah Agung R.I. kiranya dalam memeriksa serta mengadili perkara Perlawanan aquo di tingkat kasasi berkenan membatalkan Putusan Judex Facti (sepanjang Putusan dalam Konvensi Pokok Perkara) yang Pemohon Kasasi mohonkan kasasi tersebut, selanjutnya mengadili sendiri dengan mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, sebab Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, oleh karena setelah memeriksa kembali dengan seksama putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini ternyata bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan dalam perkara a quo sebenarnya telah dipertimbangkan dalam perkara terdahulu dimana Pelawan bukan sebagai pemilik objek sengketa lagi pula Pelawan ternyata merupakan pihak dalam perkara terdahulu dan Pelawan sesungguhnya bukan sebagai pihak ketiga sebagaimana yang didalilkan dalam surat perlawanannya tersebut; Dengan demikian perlawanan Pelawan merupakan perlawanan yang tidak berdasar hukum sehingga perlawanan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini sudah tepat dan benar dan tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT. WISTA JAYA 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 pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

Hal. 46 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012



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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT. WISTA JAYA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **21 November 2012** oleh **H. Abdul Kadir Mappong, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH dan H. Suwardi, SH., MH.** Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Nilin Eva Yustina, SH., M.Hum.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota  
ttd.

**Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.**  
ttd.

**H. Suwardi, SH., MH.**

Ketua  
ttd.

**H. Abdul Kadir Mappong, SH.**

Panitera Pengganti  
ttd.

**Nilin Eva Yustina, SH., M.Hum.**

**Biaya Kasasi:**

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-	Untuk Salinan
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-	MAHKAMAH AGUNG -RI
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp. 489.000,-</u>	a.n. Panitera
J u m l a h .....	Rp. 500.000,-	Panitera Muda Perdata

( PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH )  
NIP. 196103131988031003

Hal. 47 dari 47 hal. Put. No. 1507 K/Pdt/2012