



PUTUSAN
Nomor 702 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

NY. MEIFILLIA, bertempat tinggal di Jalan Pasar Baru Nomor 45 RT 004 RW 001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Johan Fadli Madali, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Equal Dan Co., beralamat di Jalan Kemayoran Gempol Nomor 43/C3A Lantai 4, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

- 1. TAN ENG HO;**
- 2. TAN ENG SHIONG;**

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Tarogong Baru B-2 RT 011 RW 007, Kelurahan Gandaria, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Amir Syamsudin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Offices Amir Syamsudin Dan Partners, beralamat di Menara Sudirman 9th Floor, Jalan Jend. Sudirman Kavling 60, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2017;
Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam surat perlawanannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima seluruh dalil-dalil Pelawan;

Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan perlawanan Pelawan;
3. Menyatakan Pelawan adalah sebagai Pelawan yang beriktikad baik;
4. Menyatakan bukti Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 245/Pasar Baru dan Nomor 246/Pasar Baru telah habis/gugur masa berlakunya dan tanahnya menjadi tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai Negara;
5. Menyatakan tanah objek eksekusi seluas 444 m² yang terletak di Jalan Pasar Baru Nomor 45 RT 004 RW 001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat secara hukum menjadi tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
6. Membatalkan sita eksekusi maupun upaya eksekusi/paksa lanjutannya atau setidaknya tidaknya menunda pelaksanaan eksekusi atas bidang tanah objek eksekusi yang terletak di Jalan Pasar Baru Nomor 45 RT 004 RW 001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
7. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 16 Januari 2016 Nomor 094/2015.Eks adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
8. Membebaskan biaya perkara kepada Terlawan Eksekusi;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan tersebut Terlawan I dan Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Eksepsi tentang kedudukan hukum Pelawan Eksekusi/*legal standing*;
2. Eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 38/Pdt/Bth/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 30 Agustus 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2018

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)



Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp716.000,00 (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 216/PDT/2017/PT DKI., tanggal 16 Juni 2017, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Pelawan Eksekusi;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 30 Agustus 2016 Nomor 38/Pdt.Bth/2016/PN Jkt.Pst., yang diajukan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan Eksekusi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 124/Srt.Pdt.Kas/2017/PN.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 38/Pdt.Bth/2016/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 September 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksekusi;

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 216/PDT/2017/ PT DKI., *juncto* Nomor 38/PDT/Bth/PN.Jkt.Pst., untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan Eksekusi adalah sebagai Pemohon Kasasi Pemohon/Pembanding/Pelawan Eksekusi yang beriktikad baik;
4. Menyatakan bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 245 dan Nomor 246 di Jalan Pasar Baru Nomor 45, RT 004/RW 001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat adalah gugur dan/atau telah habis masa berlakunya sesuai dari Surat Keterangan Tanah dari Badan Pertanahan Nasional (BPN);
5. Menyatakan tanah *a quo* yang terletak di Jalan Pasar Baru Nomor 45, RT 004/RW 001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat adalah tanah milik Negara dan/atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;
6. Membatalkan sita eksekusi maupun upaya eksekusi/paksa terhadap tanah yang terletak di Jalan Pasar Baru Nomor 45, RT 004/RW 001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
7. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 094/2015.Eks tertanggal 16 Januari 2016, adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
8. Membebaskan biaya perkara kepada Termohon Kasasi/Terbanding/ Terlawan Eksekusi;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 6 November 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 11 September 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 6 November 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2018

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)



Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Pelawan bukan Pelawan yang beriktikad baik;

Bahwa penetapan eksekusi didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dari tingkat I sampai dengan Mahkamah Agung, lagi pula Para Terlawan dapat membuktikan bahwa sebelum berakhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 245 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 246, orang tua Para Terlawan Eksekusi melalui kuasanya telah mengajukan permohonan perpanjangan pada tanggal 16 September 1980;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Meifillia tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 23 April 2018 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua



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

Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 702 K/Pdt/2018