



PUTUSAN
Nomor 1914 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **EDDY TRIO TJAN**, bertempat tinggal di Taman Permata Buana, Jalan Pulau Pantara Blok P-4/56, TR.009, RW.09, Kelurahan Kembangan Utara, Jakarta Barat; dalam hal ini memberi kuasa kepada Marjoku Sormin, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Cibubur II Nomor 51 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2013; Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding I;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BANTEN, Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang, Jalan Abdul Hamid Kav. 8, Tigaraksa, Tangerang, diwakili oleh Sudaryanto, S.H., M.M., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor Simanjuntak, S.H., M.H., Asep Sarip Hidayat, S.H., dan Endang Zulkarnaen, Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, berkantor di Jalan H. Abdul Hamid Kav.8 Tigaraksa Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan IV/Para Pembanding;
lawan

PT. ALFA GOLDLAND REALITY, berkedudukan di Wisma Argo Manunggal, Lantai 18, Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav.22 Jakarta 12930, diwakili oleh Harjanto Tirtohadiguno dan Ir. Budi Mardijanto, selaku Direktur Utama dan Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Juan Felix Tampubolon, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tulodong Atas Nomor 88, Jakarta 12910, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Hal. 1 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



d a n

1. **PT. HIJAU PUNDINUSA**, berkedudukan di Jalan Raya Bekasi
KM 21-22, Pulo Gadung, Jakarta Timur;

2. **NINY, S.H., Notaris dan PPAT di Kabupaten Tangerang**,
beralamat di Jalan Sutera Niaga I Nomor 12 Ruko Alam Sutera,
Serpong Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/Para Turut
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan, dan mempunyai asset-asset berupa bidang-bidang tanah yang kemudian asset-asset tersebut akan dijual oleh Penggugat setelah Penggugat terlebih dahulu mengembangkannya (*developer*);
2. Bahwa asset yang dimiliki Penggugat antara lain adalah tanah seluas seluas 10.135 m² (sepuluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Pakulonan, Kec. Serpong, Kab. Tangerang, sebagaimana nyata tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Tangerang tanggal 25 Februari 1987 dengan nama Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah ("SHGB Nomor 30/Pakulonan"), dan tanah seluas seluas 379.075 m² (tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh puluh lima meter persegi), yang terletak di Desa Pakulonan, Kec.Serpong, Kab.Tangerang, sebagaimana nyata tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kab.Tangerang tanggal 22 Desember 1987 (Tergugat IV) dengan nama Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah ("SHGB Nomor 82/Pakulonan");
3. Bahwa sehubungan dengan SHGB Nomor 30/Pakulonan dan SHGB 82/Pakulonan, telah diputus oleh Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 29 Juni 2010 *jo*. Putusan Pengadilan Negeri

Hal. 2 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.Tng., tanggal 17 Desember 2009
(terlampir), yang amarnya adalah sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 29 Desember 2009 Nomor: 228/Pdt.G/2009/PN.Tng. yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan, sehingga amar putusan selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengikat Jual Beli Nomor 8 dan Kuasa Nomor 9, Nomor 10 tanggal 5 Januari 1999 yang dibuat dihadapan Wiwiek Widjajanti, S.H., pengganti dari Ny. Erly Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Terbanding II semula Penggugat II dalam Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah Alam Sutera yang dimaksud dalam:
 - 3.1. Sertifikat HGB Nomor 82/Pakulonan, seluas 379.075 m² (tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi;
 - 3.2. Sertifikat HGB Nomor 42/Pakulonan, seluas 14.705 m² (empat belas ribu tujuh ratus lima meter persegi), tercatat atas nama Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi;
 - 3.3. Sertifikat HGB Nomor 30/Pakulonan, seluas 10.135 m² (sepuluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi;

Hal. 3 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



- 3.4. Sertifikat HGB Nomor 33/Pakulonon, seluas 49.584 m² (empat puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh empat meter persegi), tercatat atas nama Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi;
- 3.5. Sertifikat HGB Nomor 34/Pakulonon, seluas 103.402 m² (seratus tiga ribu empat ratus dua meter persegi), tercatat atas nama Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk secara tanggung renteng menyerahkan kepada Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi Sertifikat-Sertifikat HGB sebagaimana dimaksud di dalam angka 3.1 sampai dengan 3.5 di atas;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk secara tanggung renteng membayar kepada Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per hari untuk setiap kali Para Tergugat Rekonvensi tidak menyerahkan Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan termaksud, yang dihitung sejak saat Para Tergugat Rekonvensi wajib melaksanakan penyerahan tersebut yakni pada tanggal yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang dalam surat *Aanmaning* / Teguran sampai saat Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi menerima semua Sertifikat Hak Guna Bangunan termaksud;
6. Menyatakan jika Para Tergugat Rekonvensi, baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama tetapi tidak menyerahkan Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan termaksud kepada Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi, maka penyerahan dapat dilakukan dengan upaya paksa berupa Eksekusi Riil, dengan perintah kepada Jurisita Pengadilan Negeri Tangerang untuk mencari dan menemukan Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat II Rekonvensi;
7. Menyatakan bahwa jika di dalam proses Eksekusi Riil tersebut Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak dapat ditemukan, maka secara hukum Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut merupakan Sertifikat yang hilang dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, sekalipun ada perlawanan, banding dan kasasi;



DALAM KONVENSI / REKONVENSI:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

(Catatan: cetakan tebal ditambahkan; Terbanding II semula Penggugat II Rekonvensi adalah PT. Alfa Goldland Realty/Penggugat di dalam perkara ini; Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi adalah PT. Hijau Pundinusa/Tergugat II dalam perkara ini);

4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 29 Juni 2010jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.Tng., tanggal 17 Desember 2009 telah berkekuatan hukum tetap setelah dicabutnya permohonan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Banten tersebut oleh Tergugat II yang untuk itu oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah diterbitkan Akta Pencabutan Permohonan Kasasi Nomor 228/PDT.G/2009/PN.TNG., tanggal 14 Desember 2010;
5. Bahwa Tergugat II telah menerima *Aanmaning* pada tanggal 6 Juli 2010, dimana Tergugat II diberikan waktu 8 (delapan) hari semenjak diterimanya *Aanmaning* untuk melaksanakan isi Putusan Pengadilan Tinggi Banten sebagaimana dimaksud didalam angka 3 di atas;
6. Bahwa kemudian, ternyata Tergugat II tidak bisa melaksanakan semua isi Putusan Pengadilan Tinggi Banten tersebut karena:
 - 6.1. Terhadap SHGB Nomor 30/Pakulonon:
 - a. Bahwa Tergugat II secara melawan hukum telah menjual/mengalihkan sebagian bidang tanah dalam SHGB Nomor 30/Pakulonon, yaitu seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi), kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 64 tertanggal 11 Juli 2001 yang dibuat oleh Tergugat III ("AJB Nomor 64");
 - b. Bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut telah dicatat pendaftarannya oleh Tergugat IV, sehingga SHGB Nomor 30/Pakulonon dipecah menjadi:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01058/Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01059/Pakulonan atas nama Penggugat seluas 6.010 m² (enam ribu sepuluh meter persegi);
- c. Bahwa SHGB Nomor 01058/Pakulonan kemudian oleh Tergugat I dimohonkan perpanjangan haknya kepada Tergugat IV, sehingga menjadi SHGB Nomor 02534/Pakulonan atas nama Tergugat I seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi);
- 6.2. Terhadap SHGB Nomor 82/Pakulonan:
 - a. Bahwa Tergugat II secara melawan hukum telah menjual/mengalihkan sebagian bidang tanah dalam SHGB Nomor 82/Pakulonan, yaitu seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi), kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 65 tertanggal 11 Juli 2001 yang dibuat oleh Tergugat III ("AJB Nomor 65");
 - b. Bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut telah dicatat pendaftarannya oleh Tergugat IV, sehingga SHGB Nomor 82/Pakulonan dipecah menjadi:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonan atas nama Tergugat I seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonan atas nama Penggugat seluas 372.715 m² (tiga ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus lima belas meter persegi);
- 7. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur Tergugat I dan Tergugat II agar mengembalikan seluruh bagian dari SHGB Nomor 30/Pakulonan dan SHGB Nomor 82/Pakulonan, yaitu SHGB Nomor 02534/Pakulonan dan SHGB Nomor 01060/Pakulonan, dari tangan Tergugat I kepada Penggugat tetapi teguran tersebut tidak dihiraukan;
- 8. Bahwa Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena alasan dan penjelasan sebagai berikut:
 - 8.1. Bahwa dasar bagi Tergugat II melakukan pengalihan sebagian bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB Nomor 30 dan SHGB Nomor 82 adalah AJB Nomor 64, AJB Nomor 65 dan Akta Kuasa Nomor 9;
 - 8.2. Bahwa Akta Kuasa Nomor 9 merupakan Kuasa Mutlak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya;

Hal. 6 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



- 8.3. Bahwa perbuatan pemindahan hak atas tanah yang didasarkan suatu kuasa mutlak dilarang oleh ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997;
- 8.4. Bahwa di dalam AJB. Nomor 64 dan AJB Nomor 65 disebutkan telah dibayarkan harga tanah SHGB Nomor 02534/Pakulonan dan SHGB Nomor 01060/Pakulonan, namun harga tersebut tidak pernah diterima Penggugat;
- 8.5. Bahwa Tergugat II tidak menjalankan Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 29 Juni 2010jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.Tng., tanggal 17 Desember 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap, padahal Tergugat III mengetahui bahwa SHGB Nomor 02534/Pakulonan dan SHGB Nomor 01060/Pakulonan berada pada Tergugat I;
- 8.6. Bahwa oleh karena itu Tergugat III telah melakukan perbuatan yang mengakibatkan sebagian SHGB Nomor 30 dan SHGB Nomor 82 dikuasai oleh orang yang tidak berhak, perbuatan ini jelas merupakan perbuatan yang melanggar hak orang/pihak lain (dalam hal ini melanggar hak Penggugat) yang oleh Arrest Lindenbaum – Cohen (1919) dinyatakan sebagai salah satu bentuk dari perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena alasan dan penjelasan sebagai berikut:
- 9.1. Bahwa pada saat dibuatnya AJB Nomor 64 dan AJB Nomor 65, Tergugat I adalah Direktur pada Tergugat II;
- 9.2. Bahwa di dalam AJB Nomor 64 dan AJB Nomor 65 dijelaskan Tergugat I dalam kapasitasnya sebagai Direktur Tergugat II menjual sebagian tanah SHGB Nomor 30 dan SHGB Nomor 82 kepada Tergugat I sendiri;
- 9.3. Bahwa dasar Tergugat I dalam melakukan AJB Nomor 64 dan AJB Nomor 65 adalah Akta Kuasa Nomor 9, dimana Akta Kuasa Nomor 9 merupakan Kuasa Mutlak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penjelasannya;
- 9.4. Bahwa perbuatan pemindahan hak atas tanah yang didasarkan suatu kuasa mutlak dilarang oleh ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.5. Bahwa di dalam AJB. Nomor 64 dan AJB Nomor 65 disebutkan telah dibayarkan harga tanah SHGB Nomor 02534/Pakulonan dan SHGB Nomor 01060/Pakulonan, namun Tergugat I tidak pernah membayarkan harga tersebut;
- 9.6. Bahwa oleh karena itu Tergugat I telah melakukan perbuatan pemindahan hak atas tanah yang melawan hukum terhadap sebagian SHGB Nomor 30 dan SHGB Nomor 82, perbuatan ini jelas merupakan perbuatan yang melanggar hak orang/pihak lain (dalam hal ini melanggar hak Penggugat) yang oleh Arrest Lindenbaum – Cohen (1919) dinyatakan sebagai salah satu bentuk dari perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat III telah membuat 2 akta jual beli tanah (Nomor 64 tanggal 11 Juli 2001 dan Nomor 65 tanggal 11 Juli 201) secara bertentangan dengan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997;
11. Bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat IV telah menerbitkan SHGB Nomor 02534/Pakulonan dan SHGB Nomor 01060/Pakulonan yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat secara bertentangan dengan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997;
12. Bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang tidak layak untuk dilindungi oleh ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, perbuatan melawan hukum tersebut beserta akibat-akibatnya harus dinyatakan batal demi hukum (*nietig van rechtswege*);
13. Bahwa Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, harus dilindungi oleh hukum berdasarkan asas *nemo plus juris*;
14. Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan di atas telah merugikan Penggugat, karena Penggugat kehilangan haknya untuk mengelola dan memanfaatkan bidang tanah yang dimaksud di dalam perkara ini. Oleh karenanya, Penggugat memiliki hak untuk menuntut agar hak Penggugat ini dipulihkan;
15. Bahwa guna menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusioner*) di kemudian hari karena SHGB Nomor 02534/Pakulonan dan SHGB Nomor 01060/Pakulonan dialihkan dengan bentuk apapun atau dibebani dengan cara apapun oleh Tergugat I dan/atau Para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 226 dan 227 *Herziene Inlands Reglement (HIR)* adalah patut dan sangat beralasan jika Pengadilan Negeri Jakarta Barat menetapkan dan meletakkan sita jaminan atas:

Hal. 8 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonan atas nama Tergugat I seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonan atas nama Tergugat I seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi);
16. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 606a Reglemen Acara Perdata (Rv), Para Tergugat harus dihukum untuk membayar uang paksa sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari untuk setiap kali mereka lalai dalam melaksanakan apa yang menjadi kewajiban hukumnya;
17. Bahwa jika Para Tergugat tetap tidak bersedia melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan Sertifikat-Sertifikat HGB termaksud, penyerahan tersebut harus dilakukan dengan upaya paksa berupa eksekusi riil, dengan mana juru sita Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mencari Sertifikat-Sertifikat HGB dan menyerahkannya kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah *a quo*;
18. Bahwa jika di dalam proses Eksekusi Riil Juru Sita Pengadilan tidak dapat menemukan Sertifikat-Sertifikat HGB termaksud, maka Sertifikat-Sertifikat tersebut secara hukum harus dinyatakan sebagai Sertifikat yang hilang dan tidak lagi mempunyai kekuatan hukum;
19. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN tanggal 29 Juni 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.Tng., tanggal 17 Desember 2009, maka berdasarkan Pasal 180 HIR dan SEMA Nomor 03 Tahun 2000 putusan atas gugatan ini harus merupakan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu, sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau permohonan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Provisi:

Melarang Tergugat I untuk melakukan segala aktifitas/kegiatan di atas bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam:

Hal. 9 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi);
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 64 tertanggal 11 Juli 2001 yang dibuat oleh Tergugat III dan Akta Jual Beli Nomor 65 tertanggal 11 Juli 2001 yang dibuat oleh Tergugat III, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
4. Menyatakan:
 - 4.1. Sertifikat HGB Nomor 02534/Pakulonon atas nama Tergugat I batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - 4.2. Sertifikat HGB Nomor 01060/Pakulonon atas nama Tergugat I batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - 4.3. Menyatakan agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonon, seluas 10.135 m² (sepuluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonon, seluas 379.075 m² (tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Penggugat, tetap berlaku dan sebagai tanda bukti yang sah terhadap bidang-bidang tanah termaksud di dalam kedua Sertifikat tersebut;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang dimaksud dalam:
 - 5.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonon, seluas 10.135 m² (sepuluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Penggugat, beserta segala turunan atau kelanjutan dari Sertifikat tersebut;
 - 5.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonon, seluas 379.075 m² (tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Penggugat, beserta segala turunan atau kelanjutan dari Sertifikat tersebut;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dinyatakan di dalam angka 5.1 dan 5.2 amar Putusan ini beserta alat buktinya yang berupa Sertifikat HGB Nomor 02534/Pakulonon

Hal. 10 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



atas nama Tergugat I dan Sertifikat HGB Nomor 01060/Pakulonon atas nama Tergugat I;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari untuk setiap kali Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan termaksud, yang dihitung sejak saat Tergugat I dan Tergugat II wajib melaksanakan penyerahan tersebut yakni pada tanggal yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam surat *Aanmaning* / Teguran sampai saat Penggugat menerima semua Sertifikat Hak Guna Bangunan termaksud;
8. Menghukum Tergugat IV untuk mencoret/me-roya sertipikat-sertipikat:
 - 8.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi);
 - 8.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap bidang tanah beserta alat buktinya sebagaimana dimaksud dalam:
 - 9.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi);
 - 9.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu, sekalipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

A T A U

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

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

Dalam Eksepsi (Tergugat I):

- I. Eksepsi Kompetensi Absolut

Pengadilan Negeri Jakarta Barat Tidak Berwenang Memeriksa Perkara Ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam gugatan *a quo* dalam posita Penggugat halaman 9 dan/atau 10 Nomor 11, 12 dan dalam petitum Penggugat halaman 13 menegaskan sebagai berikut:
 - Posita halaman 9 dan 10 nomor 11:

“Bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat IV telah menerbitkan SHBG Nomor 02534/Pakulonon dan SHGB Nomor 01060/Pakulonon yang didasarkan pada akta jual beli yang dibuat secara bertentangan dengan Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997”;
 - Posita halaman 10 nomor 12:

“Bahwa perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang tidak layak untuk dilindungi oleh ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, perbuatan melawan hukum tersebut beserta akibat-akibatnya harus dinyatakan betal demi hukum (*nietig van rechtswege*);
2. Bahwa berdasaeakan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan tentang definisi dan Penyelenggara Pendaftaran Tanah yaitu:
 - Pasal 1 ayat (1):

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya;
 - Pasal 5:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertahanan Nasional”;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 ayat (7), (8), (9) dan Pasal 53 ayat (1), (2) UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menegaskan sebagai berikut:
 - Pasal 1 ayat (7):

Hal. 12 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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)



“Tata Usaha Negara adalah administrasi negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintah baik di pusat maupun di daerah”;

- Pasal 1 ayat (8):

“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku”;

- Pasal 1 ayat (9):

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan bertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

- Pasal 53 ayat (1) dan (2):

Ayat (1): “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Ayat (2): Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”;

4. Bahwa berdasarkan perundang-undangan dan Peraturan Pemerintah sebagaimana ditegaskan di atas, dapat disimpulkan Serifikat adalah “Penetapan Pemerintah” yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang sebagai wujud konkret dari penetapan pemerintah ini adalah Surat Keputusan Pemberian hak Kepemilikan atas tanah (SK hak milik, SK HGB dan sebagainya), dengan demikian sertifikat Nomor 02534/Pakulonon dan Nomor 01060/Pakulonon merupakan keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten (Tergugat IV) yang mana dalam hal ini apabila didalilkan oleh Penggugat telah bertentangan dengan asas umum



pemerintahan yang baik dan juga bertentangan undang-undang yang lebih tinggi maka gugatan terhadap Surat Keputusan Pemberian Hak Tersebut harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini sesuai dengan Putusan MA Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999:

“Bila yang digugat adalah pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”;

5. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Surat Keputusan Pemberian Hak yaitu SHGB Nomor 02534/Pakulonan dan SHBG Nomor 01060/Pakulonan yang diterbitkan oleh Badan Pertahanan Nasional Propinsi Banten (Tergugat IV) adalah merupakan *beschikking* yang mana jika dipermasalahkan tentang bertentangan tidaknya, maka Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Oleh karena adanya hal tersebut Tergugat I mohon agar Majelis Hakim dalam perkara perdata ini untuk memberikan Putusan Sela mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam memeriksa dan memberikan putusan atas perkara perdata ini agar terpenuhinya asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan. Hal ini sesuai dengan Pasal 136 HIR dan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, jelasnya Tergugat I akan mengutip bunyi Pasal 136 HIR dan Pasal 4 ayat (2) UU Nomor 48/2009 sebagai berikut:

- Pasal 136 HIR menegaskan:
“Eksepsi (penangkisan) yang sekiranya hendak dikemukakan oleh orang yang digugat kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang satu-satu, tetapi harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara”;
- Pasal 4 ayat (2) UU Nomor 48/2009, menegaskan:
“Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan”;

6. Bahwa seandainya Penggugat tetap mengajukan gugatan terhadap bertentangan tidaknya dengan undang-undang yang lebih tinggi atau bertentangan tidaknya dengan asas umum pemerintahan yang baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keputusan Pemberian Hak (sertifikat) tersebut “sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2)” harus diajukan ke Pengadilan tata Usaha Negara. Namun hal tersebut juga tidak dapat dilakukan oleh Penggugat karena sesuai dengan Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menegaskan bahwa pengajuan gugatan dapat dilakukan dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak diterimanya keputusan tersebut. Untuk lebih jelasnya Tergugat I akan mengutip Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

Pasal 55:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka gugatan terhadap bertentangan atau tidaknya Surat Keputusan Pemberian Hak (Sertifikat) tersebut “sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara” tidak dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, hal ini dikarenakan SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Propinsi Jawa Barat terbit pada tanggal 4 Juli 2001, dimana isi surat tersebut pada intinya menegaskan “memberikan ijin Peralihan Hak Atas Tanah HGB Nomor 82/Pakulonon dan HGB Nomor 30/Pakulonon yang terletak di Desa Pakulonon, Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang”. Namun dalam batas 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana Pasal 55 UU Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Penggugat (PT. Alfa Goldland Realty) tidak mengajukan keberatan apapun terhadap SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional Propinsi Jawa Barat tersebut padahal Surat tertanggal 4 Juli 2001 telah ditembuskan kepada Penggugat (PT. Alfa Goldland Realty);
Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi kompetensi absolut di atas mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri

Hal. 15 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Jakarta Barat dalam memeriksa dan memberikan putusan dalam perkara ini, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini memberikan Putusan Sela sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I;
 2. Menyatakan eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I tepat dan berdasar hukum;
 3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata ini;
 4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara;
- II. Gugatan *Error In Persona*/Penggugat Keliru Menarik Pihak Eddy Trio Tjan Sebagai Tergugat I.

Tergugat I (Eddy Trio Tjan) Tidak Ada Hubungan Hukum (*Echts Betrekking*) Dengan Penggugat (PT. Alfa Golden)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan *contentiosa*. Menurut M. Yahya Harahap, S.H. gugatan *contentiosa* adalah "gugatan yang mengandung sengketa di antara dua pihak atau lebih";
2. Bahwa sebagaimana definisi gugatan *contentiosa* di atas dapat disimpulkan yang masuk dalam kategori dalam gugatan *contentiosa* adalah setiap gugatan yang mengandung sengketa atau perselisihan. Dalam suatu sengketa atau perselisihan harus terdapat dua pihak atau lebih yang berseteru atau konflik tersebut dalam hal mengajukan gugatan *contentiosa* guna penyelesaian sengketa di Pengadilan harus ada alasan hukum serta dan hubungan hukum (*rechts betrekking*) antara Penggugat dan Tergugat;
3. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam posisinya point 3 halaman 3 sampai dengan halaman 5, Penggugat mengutip Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 17 Desember 2009 yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
4. Bahwa pokok dari permasalahan pada Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 17 Desember 2009 tersebut adalah adanya konflik atau perseteruan antara:
 - PT. Hijau Pundinusa
 - lawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- The Ning King;
- PT. Alfa Goldland Realty;
- The Ning Kong;
- PT. Alam Sutera Realty, Tbk;
- Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang

5. Bahwa perseteruan atau konflik para pihak sebagaimana tersebut pada point 4 di atas didasari karena adanya Akta Pengikat Jual Beli Nomor 8 dan Kuasa Nomor 9, Nomor 10 tanggal 5 Januari 1999 yang dibuat dihadapan Wiwiek Widjajanti, S.H., pengganti dari Ny. Erly Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta. Akta dan Surat Kuasa tersebut pada intinya memuat:

- Akta Pengikat Jual Beli Nomor 8 tanggal 5 Januari 1999 adalah hubungan hukum antara PT. Alfa Goldland Realty (Penggugat) dengan PT. Hijau Pundinusa (Tergugat II) dalam hal Perjanjian Jual Beli;
- Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 1999 adalah Surat Kuasa dari PT. Alfa Goldland Realty (Penggugat) sebagai "Pemberi Kuasa" kepada PT. Hijau Pundinusa (Tergugat II) sebagai "Penerima Kuasa", untuk menjual kepada siapapun termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri "PT. Hijau Pundinusa (Tergugat II)";
- Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 5 Januari 1999 adalah Surat Kuasa dari PT. Alfa Goldland Realty (Penggugat) sebagai "Pemberi Kuasa" kepada PT. Hijau Pundinusa (Tergugat II) sebagai "Penerima Kuasa", untuk bertindak dan atas nama Pemberi Kuasa (PT. Alfa Goldland Realty "Penggugat") mengurus pemecahan ijin lokasi;

6. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa untuk menjual dan pemecahan ijin lokasi sebagaimana tersebut diatas adalah suatu perwujudan realisasi hibah yang dilakukan oleh The Ning King kepada The Ning Kong dengan objek hibah yaitu 5 (lima) bidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan, masing-masing:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonan;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 42/Pakulonan;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonan;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 33/Pakulonan;
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34/Pakulonan;

Dimana semua sertipikat tersebut diatas tertulis atas nama PT. Alfa Goldland Realty (Penggugat);

Hal. 17 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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)



Catatan:

- (i) The Ning King merupakan pemilik PT. Alfa Goldland Realty;
 - (ii) The Ning Kong merupakan Pendiri sekaligus Pemegang Saham Mayoritas pada PT. Hijau Pundinusa;
 - (iii) Bahwa kemudian The Ning Kong memasukan asset-asset hibah sebagaimana tersebut diatas kedalam asset PT. Hijau Pundinusa;
7. Bahwa ditahun 2001 Tergugat I *a quo* sebagai pribadi membeli dari Tergugat II *a quo* sebagian tanah pada SHGB Nomor 82 "seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi)" dan SHBG Nomor 30 "seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi)". Dimana atas pembelian itu Tergugat I telah memberikan uang sejumlah Rp791.154.000,00 (tujuh ratus sembilan puluh satu juta seratus lima puluh empat ribu rupiah) ke rekening atas nama Kur Naidi Aman Nomor Rek. 104-0001009047 Bank Mandiri Cabang BEJ sebagai pembayaran jual beli tersebut;
8. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas pada bagian eksepsi kompetensi absolut point 7 dalam jawaban Tergugat I ini, proses pemecahan dan balik nama tidak bermasalah dan tidak mengalami kendala. Terbukti adanya SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat terbit pada tanggal 4 Juli 2001, dimana isi surat tersebut pada intinya menegaskan "Memberikan ijin Peralihan Hak Atas Tanah HGB Nomor 82/Pakulonon dan HGB Nomor 30/Pakulonon yang terletak di Desa Pakulonon, Kecamatan Serpong Kabupaten Tangerang". Penggugat (PT. Alfa Goldland Realty) tidak mengajukan keberatan apapun terhadap SK Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat tersebut padahal Surat Tertanggal 4 Juli 2001 telah ditembuskan kepada Penggugat (PT. Alfa Goldland Realty);
9. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Desember 2007 The Ning King dengan Teh Ning Kong masing-masing secara pribadi membuat kesepakatan bersama mengenai penyerahan atas objek hibah sebagaimana point 6 di atas, dimana The Ning Kong memperoleh uang pengganti atau kompensasi yang telah diterima olehnya dari Penggugat *a quo* (PT. Alfa Goldland Realty) sebesar HK Dolar 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Hongkong Dolar) yang mana sebenarnya kesepakatan di antara keduanya itu pun tidak sah secara hukum karena



tidak melibatkan PT. Alfa Goldland Realty dan PT. Hijau Pundinusa dan tidak sesuai dengan prosedur yang benar;

10. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa konflik atau perseteruan yang terjadi adalah antara Penggugat (PT. Alfa Goldland Realty) dengan Tergugat II (PT. Hijau Pundinusa) dan The Ning Kong secara pribadi yang notabene melakukan kesepakatan untuk mengembalikan objek hibah tersebut dan menerima uang sebesar HK dolar 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Hongkong Dolar);

Dengan demikian tidak ada korelasinya atau hubungan hukum (*rechts betrekking*) dengan Tergugat I (Eddy Trio Tjan) yang sebagai pembeli yang beritikad baik;

11. Bahwa meskipun Tergugat I (Eddy Trio Tjan) pada saat membeli "sebagian tanah pada SHGB Nomor 82 "seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi)" dan SHGB Nomor 30 "seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi)" menjabat sebagai Direktur Utama pada Tergugat II (PT. Hijau Pundinusa), tetapi pembedaan subjek haruslah dilakukan antara Tergugat I sebagai pribadi dengan Tergugat I sebagai perwakilan dari Tergugat II (PT. Hijau Pundinusa). Berkaitan dengan hal tersebut terdapat Yurisprudensi MA yang menegaskan sebagai berikut:

Putusan MA Nomor 601 K/Sip/1975:

"Seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggung jawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan; Dalam kasus demikian orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak tepat, karena yang semestinya ditarik sebagai Tergugat adalah yayasan;

III. *Ekseptio Plurium Litis Consortium* (Tidak Lengkap Penarikan Sebagai Tergugat)

Bahwa Surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak, sebagaimana yang telah dikemukakan oleh Tergugat I pada angka II (dua romawi) point 8 di atas The Ning Kong yang notabene pemegang saham mayoritas pada Tergugat II (PT. Hijau Pundinusa) secara pribadi membuat kesepakatan bersama dengan The Ning King secara pribadi, bukan dengan PT. Alfa Goldland Realty sebagai badan hukum perseroan mengenai penyerahan atas objek hibah pada tanggal 21 Desember 2007 sebagaimana tercatat pada angka II (dua romawi) point 6 di atas, dimana The Ning Kong memperoleh uang pengganti atau kompensasi yang telah



diterima olehnya dari Penggugat *a quo* (PT. Alfa Goldland Realty) sebesar HK dolar 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta Hongkong Dolar) yang mana sebenarnya kesepakatan di antara keduanya itupun tidak sah secara hukum karena tidak melibatkan PT. Alfa Goldland Realty dan PT. Hijau Pundinusa dan tidak sesuai dengan prosedur yang benar. sehingga seharusnya The Ning Kong dan The Ning King dijadikan pihak atau ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena The Ning Kong secara pribadi dan The Ning King secara pribadi membuat kesepakatan dengan Penggugat tanpa diketahui oleh Tergugat II;

IV. *Ekseptio Res Judicata*

1. Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dalam posisinya point 3 halaman 3 sampai dengan halaman 5, Penggugat mengutip Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 17 Desember 2009 yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
2. Bahwa Penggugat secara tegas dan jelas pada halaman 11 point 19 dalam gugatannya mendalilkan:
"Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan yaitu Putusan Pengadilan Tinggi banten Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 29 Juni 2010 *jo*. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.TNG., tanggal 17 Desember 2009, maka berdasarkan Pasal 180 HIR dan SEMA Nomor 03 Tahun 2000, putusan atas gugatan ini harus merupakan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu, sekalipun ada perlawanan, permohonan banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*)";
3. Bahwa berkaitan dengan itu, M. Yahyah Harahap menjelaskan terkait dengan *exceptio res judicata* sebagaimana di kutip sebagai berikut:
"Meskipun semula istilah *ne bis in idem* hanya dikenal dalam bidang pidana, namun istilah tersebut telah lazim dipergunakan dalam bidang perdata yang juga disebut *exceptio res judicata* (*exceptie van gewijsde zaak*) berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata. Inti sari dari ketentuan tersebut, mengatakan:
 - Suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu;

Hal. 20 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



- Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;
- Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaring*).”;

M. Yahya Harahap, “Hukum Acara Perdata tentang gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Sinar Garfika, Jakarta, hal 440.;

4. Bahwa berbanding lurus pendapat M. Yahya Harahap di atas, terdapat Yurisprudensi MA Nomor 1743 K/Pdt/1983 yang menegaskan sebagai berikut:

“Terhadap perkara Nomor 396/Pdt/1986 PN.Medan, dijelaskan bahwa tidak ada pihak yang mengajukan banding, sehingga putusan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata*). Selanjutnya, terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara Nomor 396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan Penggugat dalam perkara sekarang Nomor 187/Pdt/1979, merupakan perkara yang bersifat *ne bis idem*, oleh karen itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.”;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tidak terbantahkan lagi bahwa gugatan ini sebagaimana teregister Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 0621/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar., tanggal 9 September 2011 pada prinsipnya adalah sama dengan perkara Nomor 39/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 17 Desember 2009 yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Oleh karenanya gugatan ini patut untuk ditolak;

V. *Exceptio Obscuur Libel* / Gugatan Tidak Jelas / Kabur

Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas Karena Antara Posita (*Fundamentum Petendi*) Dan Petitum Gugatan Tidak Saling Mendukung.

1. Apa yang menjadi dasar hukum dalam dalil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur/*obscuur*. Bahwa dalil-dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);
2. Bahwa Penggugat pada halaman 2 point 1 dalam gugatannya mendalilkan:



“Bahwa Penggugat adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan, dan mempunyai asset-asset berupa bidang-bidang tanah yang kemudian asset tersebut akan dijual oleh Penggugat setelah Penggugat terlebih dahulu mengembangkannya (*developer*)”;

3. Bahwa kemudian dalam bagian posita gugatan Penggugat yang pada intinya menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum Tergugat II dan Tergugat I yang melakukan pengalihan hak atas sebidang tanah dengan menggunakan surat kuasa mutlak Nomor 9 tanggal 5 Januari 2009 yang notabene merupakan perjanjian tambahan (*assesoir*) dari perjanjian pokok yaitu Akta Pengikat Jual Beli Nomor 8 tanggal 5 Januari 2009;

Catatan:

Akta Pengikat Jual Beli Nomor 8 dan Kuasa Nomor 9, Nomor 10 tanggal 5 Januari 1999 dibuat dihadapan Wiwiek Widjajanti, S.H. pengganti dari Ny. Erly Soehandjojo, S.H. Notaris di Jakarta. Akta dan Surat Kuasa tersebut pada intinya memuat:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 5 Januari 1999 adalah hubungan hukum antara PT. Alfa Goldland Realty (Penggugat) dengan PT. Hijau Pundinusa (Tergugat II) dalam hal Perjanjian Jual Beli;
 - Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 1999 adalah Surat Kuasa dari PT. Alfa Goldland Realty (Penggugat) sebagai “Pemberi Kuasa” kepada PT. Hijau Pundinusa (Tergugat II) sebagai “Penerima Kuasa”, untuk menjual kepada siapapun termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri “PT. Hijau Pundinusa (Tergugat II)”;
 - Surat Kuasa Nomor 10 tanggal 5 Januari 1999 adalah Surat Kuasa dari PT. Alfa Goldland Realty (Penggugat) sebagai “Pemberi Kuasa” kepada PT. Hijau Pundinusa (Tergugat II) sebagai “Penerima Kuasa”, untuk bertindak dan atas nama Pemberi Kuasa (PT. Alfa Goldland Realty “Penggugat”) mengurus pemecahan ijin lokasi.
4. Bahwa berdasarkan hal di atas dapat dilihat dalil-dalil yang diungkapkan oleh Penggugat dalam gugatannya kacau dan kabur/tidak jelas/*obscuur libel*. Antara dalil-dalil yang satu dengan dalil-dalil yang lain saling bertentangan atau kontradiktif. Salah satu dalil Penggugat mengatakan bahwa Penggugat akan menjual setelah Penggugat mengembangkannya, namun pada dalil yang lainnya diketahui Penggugat melakukan penjualan sebagaimana tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 8 tanggal 5 Januari 1999 dan memberikan

Hal. 22 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa untuk menjual sebagaimana tercantum pada Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 2009 kepada Tergugat II (PT. Hijau Pundinusa); Seirama dengan hal tersebut terdapat Yurisprudensi MA Nomor 3534 K/Sip/1984 sebagaimana dikutip sebagai berikut:

“Gugatan dianggap *obscuur leberi* karena dalil gugatan kacau dan kabur, bahkan kontradiktif. Salah satu dalil mengatakan, bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah utang-piutang. Dalil yang lain menyatakan hubungan jual beli. Dengan demikian antara dalil tidak sinkron serta terdapat campur aduk antara utang dengan jual beli. Oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 621/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Barat., tanggal 26 Maret 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akta jual Beli Nomor 64 tertanggal 11 Juli 2001 yang dibuat oleh Tergugat III dan Akta Jual Beli Nomor 65 tertanggal 11 Juli 2001 yang dibuat oleh Tergugat III, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
- Menyatakan:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonan atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - Sertifikat HGB Nomor 1060/Pakulonan atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - Menyatakan agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonan, seluas 10.135 m² (sepuluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Penggugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonan, seluas 379.075 m² (tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Penggugat, tetap berlaku dan sebagai tanda bukti yang sah terhadap bidang-bidang tanah termaksud didalam kedua sertifikat tersebut;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang dimaksud dalam:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonan, seluas 10.135 m² (sepuluh ribu seratus tiga puluh lima meter persegi), tercatat atas nama

Hal. 23 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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

Penggugat, beserta segala turunan atau kelanjutan dari Sertifikat tersebut;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonon, seluas 379.075 m² (tiga ratus tujuh puluh sembilan ribu tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Penggugat, beserta segala turunan atau kelanjutan dari sertifikat tersebut;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat-Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dinyatakan di dalam angka 5.1 amar Putusan ini beserta alat buktinya yang berupa Sertifikat HGB Nomor 0.2534/Pakulonon atas nama Tergugat I dan Sertifikat HGB Nomor 1060/Pakulonon atas nama Tergugat II;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat I untuk secara tanggung rentang membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari untuk setiap kali Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan kepada Penggugat Sertifikat-sertifikat Hak Guna Bangunan termaksud, yang dihitung sejak saat Tergugat I dan Tergugat II wajib melaksanakan penyerahan tersebut yakni pada tanggal yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam surat *Aanmaning*/Teguran sampai saat Penggugat menerima semua Sertifikat Hak Guna Bangunan termaksud;
- Menghukum Tergugat IV untuk mencoret/ me-roya sertipikat-sertipikat;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 4.125 m² (empat ribu seratus dua puluh lima meter persegi);
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1060/ Pakulonon atas nama Tergugat I seluas 6.360 m² (enam ribu tiga ratus enam puluh meter persegi);
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang dianggarkan sebesar Rp1.622.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat IV, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 134/PDT/2013/PT.DKI., tanggal 22 Mei 2013;

Hal. 24 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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)



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan IV/Pembanding I dan II pada tanggal 9 Juli 2013 dan 17 Februari 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan IV/Pembanding I dan II, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Juli 2013 dan 28 Februari 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 621/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR., yang dibuat oleh Panitera dan Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Juli 2013 dan 7 Maret 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 November 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 8 November 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 15 April 2014, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 April 2014;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

1. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* adalah sebagaimana tertera di dalam halaman 47 s/d. 53 putusan *a quo*, *ic.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 26 Maret 2012 Nomor 621/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar. yang telah diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta *ic.* Putusan Tinggi Jakarta tanggal 22 Mei 2013 Nomor 134/PDT/2013/PT.DKI. sendiri;
2. Bahwa *Judex Facti* mendasarkan kepemilikan tanah tersebut kepada Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 29 Juni 1970 Nomor 39/Pdt/2010/PT.BTN. yang menguatkan Putusan Pengadilan Tangerang tanggal 17 Desember 2009 Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.Tng., dimana dalam amar



putusannya menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pekulonon, seluas 379.075 m² dan tanah dengan Surat Hak Guna Bangunan 30 seluas 10.135 m² adalah milik Penggugat II Rekonvensi *ic.* Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding (PT. Alfa Goldland Realty);

3. Bahwa hal tersebut adalah tidak benar karena Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding bukan pihak dalam perkara Nomor 39/Pdt/2010/PT.BTN. yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.Tng., karena tidak berlaku bagi Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding, apalagi putusan tersebut berakhir dengan pencabutan permohonan kasasi;

4. Bahwa kemudian *Judex Facti* dengan pertimbangan yang bersifat *onvoldoende gemotiveerd* karena tidak mempertimbangkan bahwa pada kenyataannya:

- Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonon, seluas 379.075 m² dan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonon seluas 10.135 m² telah (pernah) dijual kepada PT. Hijau Pundinusa sesuai dengan Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 5 Januari 1999 Nomor 8 yang dibuat dihadapan Ny. Wiwiek Widjajanti, S.H., C.N., Pengganti Ny. Erly Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta (Bukti T.1-2);
- Kemudian tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonon, seluas 379.075 m² (sebagian: 6.360 m²) dan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonon seluas 10.135 m² (sebagian: 4125 m²) telah dijual oleh PT. Hijau Pundinusa (Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding) kepada Eddy Trio Tjan (Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding) *vide* Akta Jual Beli Nomor 64/2001 dan 65/2001 tanggal 11 Juli 2001 dihadapan Niny, S.H., PPAT di Kabupaten Tangerang;

Menyatakan bahwa oleh karena tanah tersebut merupakan bagian tanah sengketa dalam perkara tersebut maka terbukti PT. Alfa Goldland Realty sebagai pemilik tanah tersebut, hal demikian adalah tidak benar;

5. Bahwa dengan demikian terbukti *Judex Facti* telah “salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 30 (1) huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2005 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karenanya putusan *a quo* haruslah dibatalkan;

Keberatan Kedua:

1. Bahwa walaupun tanah dengan Sertifikat Nomor 02534 dan 01060/Pakulonon dijual dengan Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 1999, akan tetapi hakekatnya penjual adalah pemilik sejati mengingat penjual telah membeli tanah tersebut sesuai dengan Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 5 Januari 1999 Nomor 8 yang dibuat dihadapan Ny. Wiwiek Widjajanti, S.H., C.N., Pengganti Ny. Erly Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta dengan mendasarkan kepemilikan kepada:
 1. Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti – putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 4 April 1987 Nomor 126 K/Sip/1276;
 2. Sahnya perjanjian yang menyangkut tanah, ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak bermaksud mengenyampingkan pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau ketentuan-ketentuan tidak tertulis mengenai jual-beli – putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 12 Mei 1972;
 3. Belum dilaksanakannya Jual-Beli tanah sengketa di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidaklah mengakibatkan batalnya, karena hal tersebut hanya persyaratan administratif saja – Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 April 1973 Nomor 122 K/Sip/1973;
 4. Jual Beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Hukum Adat. Syarat-syarat dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengenyampingkan syarat-syarat untuk Jual Beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi Pejabat Agraria – Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 27 Mei 1975 Nomor 952 K/Sip/1974;
2. Bahwa Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding yang mempermasalahkan bahwa Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 1999 adalah tidak benar karena Surat Kuasa tersebut diterbitkan olehnya sendiri, sehingga kalau ada ketidakbenaran atas penggunaannya maka ketidakbenaran tersebut tidak dapat dibebankan kepada yang diberi kuasa,

Hal. 27 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



akan tetapi ada pada pemberi kuasanya *ic.* PT. Alfa Goldland Realty (Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding);

3. Bahwa Surat Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah sebagaimana tertera di dalam amar Kedua: huruf b). instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut yang berbunyi: "Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dilakukan oleh pemegang haknya "karenanya Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 1999 tidak dapat diklasifikasi sebagai Surat Kuasa Mutlak sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, karena mengenai "Penguasaan dan penggunaan tanahnya" dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding diperoleh atas dasar Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 5 Januari 1999 Nomor 8 yang dibuat dihadapan Ny. Wiwiek Widjanti, S.H., C.N., Pengganti Ny. Erly Sohandjojo, S.H., Notaris di Jakarta tersebut;
4. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan tanggal 16-12-1976 Nomor 731 K/Sip/1973 menyatakan: "Ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak bersifat limitatif dan juga tidak mengikat. Yaitu kalau sifat dalam perjanjian memang kehendaknya maka dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tak dapat dicabut kembali. Hal ini dimungkinkan karena pada umumnya pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat hukum yang mengatur. Mengenai pemberian kuasa, di Indonesia telah merupakan suatu *bestending en gebruikelijk beding* sehingga tidak bertentangan dengan Undang-Undang yaitu Pasal 1339 dan Pasal 1347 dan seterusnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Surat Kuasa Mutlak sebagai jaminan kepastian hukum";
5. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam menyikapi Surat Kuasa Mutlak *vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 3 April 1990 Nomor 3176 K/Pdt/1988 dan tanggal 3 April 1990 Nomor 3172 K/Pdt/1988, perolehan hak atas dasar Surat Kuasa tersebut adalah sah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka pertimbangan *Judex Facti* yang menilai Surat Kuasa tersebut sebagai kuasa yang cacat hukum membuktikan bahwa *Judex Facti* telah salah "salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 30 (1) huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dirubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah dirubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karenanya putusan *a quo* haruslah dibatalkan;

Keberatan Ketiga:

1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Tergugat I Eddy Trio Tjan hanyalah seorang kuasa adalah tidak benar, karena berdasarkan Pengikatan Untuk Jual Beli tanggal 5 Januari 1999 Nomor 8 yang dibuat dihadapan Ny. Wiwiek Widjajanti, S.H., C.N., Pengganti Ny. Erli Soehandjojo, S.H., Notaris di Jakarta atas dasar Jurisprudensi-Jurisprudensi tersebut di atas dengan mengingat Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi: "dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan" Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding Eddy Trio Tjan adalah pemilik tanah, sedangkan kuasa hanya untuk kepentingan administrasi, karenanya syarat-syarat sebagaimana dikemukakan oleh *Judex Facti* tidak perlu dipenuhi oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding;
2. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terbukti bahwa *Judex Facti* telah "salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 30 (1) huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah dirubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karenanya putusan *a quo* haruslah dibatalkan;

Bahwa apabila dikemudian hari pihak penjual *ic.* Pemberi kuasa menyatakan Surat Kuasa yang diberikannya itu cacat hukum dan tuntutan Jual Beli menjadi batal dapat dikabulkan oleh Pengadilan tanpa mempertimbangkan nasib pembeli

Hal. 29 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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

yang sudah membayar lunas harganya, maka akan terjadi berpuluh-puluh ribu perkara demikian di Indonesia;

Keberatan Keempat:

1. Bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1997 berbunyi: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";
2. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding telah memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya selama \pm 14 tahun karenanya gugatan Penggugat telah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pekulonon dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060 terbit pada tahun 2001 (\pm 12 tahun) telah lewat waktu karenanya gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terbukti bahwa *Judex Facti* telah "salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 30 (1) huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah dirubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, karenanya putusan *a quo* haruslah dibatalkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas karena putusan *a quo* harus dibatalkan, maka kiranya Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan memberikan keadilannya sendiri;

I. Tentang Tenggang Waktu Kasasi

Mengingat adanya Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Eddy Trio Tjan sebagaimana Akta Pernyataan Kasasi yang telah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi pada hari Kamis tanggal 18 Juli 2013 berikut Pemohon Kasasi telah menyerahkan Memori Kasasinya dan diterima oleh Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana akta

Hal. 30 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerimaan Memori Kasasi pada hari Senin tanggal 29 Juli 2013 sehingga baik tenggang waktu Pernyataan Kasasi maupun Penyerahan Memori Kasasi masing-masing sebelum 14 (empat belas) hari masa kadaluarsanya berakhir terbukti telah dipenuhi Pemohon Kasasi, sehingga tindakan Pemohon Kasasi dalam mengajukan Kasasinya telah sesuai dengan Undang-Undang;

Bahwa untuk sempurnanya permintaan Pemohon Kasasi agar menjadi pertimbangan bagi *Judex Facti* dalam memutus Perkara Perdata *a quo*, dengan ini Pemohon Kasasi melalui kuasa hukumnya telah menyerahkan tambahan Memori Kasasi kiranya menjadi pertimbangan dalam pemeriksaan Kasasi dan oleh karena itu Tambahan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi ini wajib diterima untuk dipertimbangkan;

II. Tentang Pertimbangan Hukum Dalam Pemeriksaan Kasasi

Perkenankanlah kami selaku Kuasa Hukum yang bertindak untuk dan atas nama dari Eddy Trio Tjan selaku dahulu Tergugat I/Pembanding I/sekarang Pemohon Kasasi dengan ini sangat keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum sebagaimana tertulis di dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 22 Mei 2013 Nomor 134/ PDT/2013/ PT.DKI. jo. Nomor 621/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar., di halaman 6 alinea ke -4 baris ke -24 sampai dengan baris ke -31 yang pertimbangan hukumnya berbunyi:

"Menimbang setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan saksama berkas perkara baik surat gugatan Penggugat, jawaban Para Tergugat, berita acara sidang Pengadilan Negeri, bukti-bukti surat, pertimbangan hukum dan alasan-alasan yang menjadi dasar Putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Hakim maupun amar Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah tepat dan benar menurut hukum sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding."

Bahwa pertimbangan hukum dari *Judex Facti* di atas adalah tanpa alasan berikut dasar hukum sehingga Pemohon Kasasi menganggap adanya kelalaian serta kekeliruan yang nyata dari *Judex Facti* dalam membuat pertimbangan hukumnya berikut penerapannya dimana kelalaian serta kekeliruan tersebut nyata-nyata menghasilkan putusan perkara yang bertentangan dengan hukum;

Hal. 31 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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 adapun keberatan Pemohon Kasasi sehubungan dengan hasil putusan perkara perdata *a quo* yang jelas bertentangan dengan hukum adalah:

1. Isi Putusan Peradilan Tingkat Pertama terbukti tidak dicantumkan isi dari jawaban Tergugat IV/Pembanding II sehingga menurut hukum dapat membatalkan Putusan.

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama terbukti telah lalai dalam melaksanakan Hukum Acara Perdata pada waktu memeriksa berkas perkara yang tidak mencantumkan jawaban dari Tergugat IV sebagaimana isi putusan. Akan tetapi hanya menuliskan adanya bukti-bukti surat sebagaimana bukti T IV -1 sampai dengan T IV -10 yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah objek perkara dari Pemohon Kasasi *vide* bukti T IV -5 , T IV-6, T IV -8, T IV-9 serta T IV -10 sehingga dalam perkara ini hak Pemohon Kasasi harus dilindungi karena memiliki iktikad baik dimana sebelumnya di dalam Perkara Perdata Nomor 39/ PDT/2010/PT.BTN. jo. 228/Pdt.G/2009/PN.TNG., di Pengadilan Negeri Tangerang, Pemohon Kasasi bukan sebagai pihak. Dimana antara Penggugat/Pembanding /Pemohon Kasasi PT. Hijau Pundi Nusa telah berdamai dengan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi sehingga menurut pengakuan mereka terlebih-lebih oleh PT. Alfa Goldland Realty telah menerangkan akan Pencabutan Akte Kasasi tersebut;

Bahwa oleh karena terbukti di dalam Putusan *a quo*, *Judex Facti* hanya mencantumkan bukti-bukti surat dari Tergugat IV/Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tanpa mencantumkan jawabannya secara tertulis, sehingga menurut hukum menjadi alasan yang dapat membatalkan Putusan Perkara Perdata ini atau setidaknya yang dapat memperbaiki Putusan;

2. *Judex Facti* dalam membuat pertimbangan hukumnya tentang eksepsi dari Para Tergugat terbukti tidak maksimal sehingga isi Putusan bertentangan dengan hukum.

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tentang adanya perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan hak bagi Pemohon Kasasi atas bidang tanah objek perkara yang penerbitan surat-suratnya bertentangan dengan hukum sebagai perbuatan melawan hukum dari Tergugat IV/Pembanding II/Turut Termohon Kasasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang adalah perbuatan melawan hukum dari Pejabat Tata Usaha Negara yang harus diperiksa oleh



Pengadilan Tata Usaha Negara di luar wewenang Pengadilan Negeri. Sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berhak dan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili berkas perkara ini dimana di dalam Putusan berikut Berita Acaranya terbukti *Judex Facti* telah lalai dalam membuat pertimbangan hukumnya yang tidak mempertimbangkan akan adanya Kompetensi Relatif sehingga tanpa adanya Putusan Sela sebelum Putusan Akhir perkara perdata *a quo* yang berakibat hukum batalnya putusan perkara ini dengan mengabulkan eksepsi Tergugat serta menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima / *Niet Ontvankelijke Verklaard*;

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* dalam membuat pertimbangan hukumnya terbukti tidak maksimal sehingga putusan perkara *a quo* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan serta tidak sependapat dengan isi Putusan Peradilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana tertulis pada halaman 47 alinea ke -2 dan alinea ke-3 baris ke-8 sampai dengan baris ke-25 yang berbunyi antara lain "Menimbang bahwa untuk mendukung peristiwa yang disebut oleh Penggugat, Penggugat pada pokoknya mengajukan alat bukti tertulis berupa Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 30/PDT/2010/PT.BTN., tanggal 29 Juni 2010 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.TNG., tanggal 17 Desember 2009 dimana dalam amar putusannya menyatakan sertifikat HGB Nomor 82/Pakulonan seluas 379.075 m² dan tanah HGB Nomor 30 seluas 10.135 m² adalah milik Penggugat Rekonvensi *in casu* Penggugat PT. Alfa Goldland Realty (P-9 dan P-10);

Menimbang bahwa oleh karena dalam kedua Putusan tersebut status kepemilikan Penggugat telah dinyatakan dan pihak Tergugat Eddy Trio Tjan tidak membantah keberadaan tersebut apakah di luar sengketa atau tidak, namun dari berita acara sidang setempat perkara Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.TNG., tanggal 1 Desember 2009 diketahui bahwa tanah sengketa sekarang ini merupakan bagian dari tanah sengketa dalam perkara tersebut;

Menimbang bahwa dengan dinyatakannya Penggugat PT. Alfa Goldland Realty sebagai pemilik, itu berarti segala bukti itu telah dipertimbangkan termasuk bukti yang sekarang ini";

Hal. 33 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



Bahwa pertimbangan *Judex Facti* ini jelas-jelas keliru dan merupakan kelalaian dari *Judex Facti* sendiri oleh karena Pemohon Kasasi bukanlah sebagai pihak di dalam perkara tersebut mengingat antar para pihak menurut pengakuannya telah berdamai dengan Pencabutan Akta Kasasi sehingga merugikan Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beriktikad baik adalah dilindungi oleh undang-undang. Sehingga walaupun isi Putusan adanya Putusan Serta Merta tidak otomatis Putusan tersebut dapat dilaksanakan mengingat adanya kepentingan hukum pihak ketiga dalam hal ini kepentingan hukum dari Pemohon Kasasi;

3. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan akan berakhirnya hak-hak atas tanah sebagaimana hak Penggugat/Termohon Kasasi PT. Alfa Goldland Realty berupa HGB yang telah kadaluarsa dibanding dengan hak dari Pemohon Kasasi yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang/Tergugat IV/Pembanding/Turut Termohon Kasasi.

Bahwa *Judex Facti* hanya mempertimbangkan hak-hak dari Termohon Kasasi di atas berdasarkan Putusan Pengadilan tanpa mempertimbangkan hak dari Pemohon Kasasi yang telah diterangkan oleh HGB atas nama Pemohon Kasasi di atas Tanah Negara yang sudah kadaluarsa HGB milik Termohon Kasasi tersebut. Sebab senyatanya Pemohon Kasasi telah membuktikan haknya melalui pemeriksaan perkara ini dan didukung pula oleh bukti-bukti yang diajukan Turut Termohon Kasasi Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang;

Lagi pula apabila sebagaimana pengakuan dari Termohon Kasasi bahwa seluruh Sertifikat HGB miliknya yang tertulis atas nama PT. Alfa Goldland Realty telah tidak dipulangkan oleh Pemohon Kasasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang harus dibuktikan dengan bukti autentik berupa putusan peradilan pidana yang harus dibuktikan oleh Termohon Kasasi disebut di atas adalah menjadi pertimbangan hukum bahwa Pemohon Kasasi tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa adapun HGB yang telah kadaluarsa bukanlah menjadi bukti yang kuat sehingga pemiliknya dapat dinyatakan sebagai pemilik berdasarkan putusan perkara. Karena apabila HGB dimaksud diajukan di dalam perkara sebagai bukti, sehingga putusan perkara perdata *a quo* terancam batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan;



Bahwa adapun Tambahan Memori Kasasi ini oleh Pemohon Kasasi bukanlah membuat penilaian atas hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan jelas tidak akan mendapat pertimbangan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana disebut di atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 22 Mei 2013 Nomor 134/ PDT/ 2013/PT.DKI. jo. Nomor 261/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar., tidak dapat dipertahankan lagi sehingga menurut hukum beralasan dibatalkan dengan mengadili sendiri;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/ Tergugat IV/Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV menyatakan sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan yang tidak mempertimbangkan dan sama sekali tidak membahas eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV, sehingga hasil dari putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding telah menghasilkan kesalahan-kesalahan yang fatal, dari akibat salah dalam penerapan dari tata tertib hukum beracara, maka dengan ini Pemohon Kasasi II/ semula Pembanding II/semula Tergugat IV akan mengulas Eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV yaitu antara lain:

1. Terhadap Eksepsi *Persona In Standi Judicio* (Gugatan *Diskualifikasi In Persona*)
 - a. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 41 mengenai eksepsi sama sekali tidak membahas dan tidak mempertimbangkan terhadap eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV sebagaimana dalil Pemohon Kasasi II/ semula Pembanding II/semula Tergugat IV pada jawaban tertanggal 1 Februari 2012 halaman 2 poin 2, menyatakan Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat tidak berhak/tidak memiliki kepentingan/ kapasitas untuk menggugat atas objek perkara, karena dasar surat bukti berupa putusan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/semula Terbanding/ semula Penggugat yang dijadikan dasar gugatan Termohon Kasasi/ semula Terbanding/semula Penggugat adalah sertifikat yang sudah dimatikan/tidak berlaku lagi, sehingga Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat dapat dinyatakan bukanlah orang yang

Hal. 35 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



berhak dan tidak memiliki hak atas objek perkara, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- b. Bahwa karena *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan eksepsi Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV tersebut di atas, maka dengan ini Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV mohon kepada *Judex Juris* yang kami muliakan untuk menerima eksepsi *Persona In Standi Judicio* dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV, dengan dinyatakan “bahwa eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV sangat beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan dapat diterima”;
2. Terhadap Eksepsi Gugatan *Obscuur Libel* (Gugatan Penggugat Tidak Jelas)
 - a. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya terhadap perkara *a quo*, sebab *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan terhadap jawaban maupun duplik dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV;
 - b. Bahwa apa yang menjadi objek perkara adalah sertifikat-sertifikat yang saat ini bukan atas nama Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat dan tidak ada kaitannya/hubungan hukum lagi dengan Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat, sehingga apa yang menjadi dasar dari surat Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat yang menyatakan untuk menghidupkan kembali atau tetap berlaku sertifikat tersebut sebagai tanda bukti yang sah adalah tidak berdasarkan hukum, karena hal tersebut justru bertentangan dengan hukum yang berlaku tentang tata cara perolehan dan Pendaftaran Hak atas tanah sebagaimana diatur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan tetapi dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 41 dan halaman 42 sama sekali tidak membahas dan tidak mempertimbangkan eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV sehingga menghasilkan putusan yang keliru dan tidak tepat;
 - c. Bahwa dalam surat gugatan Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat juga tidak menjelaskan batas dan letak dari objek



perkara, akan tetapi Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat justru memperlakukan proses penerbitan dan pendaftaran peralihan hak yang didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat secara bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga membuat gugatan Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);

- d. Bahwa oleh karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak membahas dan tidak mempertimbangkan terhadap eksepsi Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV tentang eksepsi gugatan kabur tersebut di atas, maka dengan ini Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV mohon kepada *Judex Juris* yang kami muliakan untuk menerima eksepsi *obscur libel* dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV, dengan dinyatakan “bahwa eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV sangat beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan dapat diterima”;

3. Terhadap Eksepsi Gugatan *Error In Objekto* (Gugatan Cacat Objek)

- a. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya terhadap perkara *a quo*, sebab *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan terhadap jawaban maupun duplik dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV;
- b. Bahwa dalam gugatan Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat, dalam penulisan nomor sertifikat dalam objek perkara adalah salah, bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0160/Pakulonon, akan tetapi seharusnya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonon, sehingga apa yang menjadi objek perkara adalah cacat objek, sebab hal tersebut sangatlah penting dan mendasar dalam suatu surat gugatan, dimana dalam hal ini Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat telah salah dan tidak cermat dalam mencantumkan nomor sertifikat yang dijadikan sebagai objek gugatan, akan tetapi dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 41 dan halaman 42 sama sekali tidak membahas dan tidak mempertimbangkan eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV sehingga menghasilkan putusan yang keliru dan tidak tepat;



- c. Bahwa oleh karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak membahas dan tidak mempertimbangkan terhadap eksepsi Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV tentang eksepsi gugatan cacat objek tersebut di atas, maka dengan ini Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV mohon kepada *Judex Juris* yang kami muliakan untuk menerima eksepsi *obscur libel* dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV, dengan dinyatakan “Bahwa eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV sangat beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan dapat diterima”;

4. Terhadap Eksepsi Lewat Waktu (Daluarsa)

- a. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya terhadap perkara *a quo*, sebab *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan terhadap jawaban maupun duplik dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV;
- b. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonon, Surat Ukur tanggal 18 Juli 2001 Nomor 140/Pakulonon/2001 seluas 4.125 m² dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonon (bukan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0160/Pakulonon), Surat Ukur tanggal 18 Juli 2001 Nomor 142/Pakulonon/2001 seluas 6.360 m² masing-masing tercatat atas nama Eddy Trio Tjan (Tergugat I) terbit sejak tahun 2001 dan terbit sebelum adanya perkara Nomor 228/Pdt.G/2009/PN.TNG.;
- c. Bahwa sertifikat hak atas tanah tersebut memberikan kepastian hukum dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat bagi subjek dan objek hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat tersebut, sepanjang mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah Hak yang bersangkutan;
- d. Bahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang



bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”;

- e. Bahwa dengan demikian, Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat sudah tidak berwenang lagi untuk menggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonon dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonon sebab telah daluwarsa atau melampaui tenggang waktu 5 (lima) tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak membahas dan tidak mempertimbangkan eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV tersebut;
- f. Bahwa oleh karena *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sama sekali tidak membahas dan tidak mempertimbangkan terhadap eksepsi Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV tentang eksepsi gugatan lewat waktu (daluarsa) tersebut di atas, maka dengan ini Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV mohon kepada *Judex Juris* yang kami muliakan untuk menerima eksepsi daluwarsa dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV, dengan dinyatakan “Bahwa eksepsi dari Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV sangat beralasan hukum dan oleh karenanya haruslah dinyatakan dapat diterima”;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa terhadap pertimbangan pokok perkara, Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV menanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 52 pada paragraf ke 2 menyatakan:
” Menimbang, bahwa dalam hal suatu hak telah berakhir, maka terhadap hak tersebut terbuka lebar untuk memperpanjang oleh pemegang hak yang lama dan jika tidak diperpanjang dapat juga diberi hak baru dengan kata lain dalam hal hak atas tanah berakhir, maka pemegang hak lama diberi hak mendahului untuk mendapatkan hak tersebut dan Badan Pertanahan Nasional *in casu* Tergugat IV tidak boleh menolak dengan dalil menjadi tanah negara.”;
2. Bahwa pendapat dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut diatas adalah suatu kesimpulan dari pertimbangan hukum yang sangat naif dan keliru, sebab Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1058/Pakulonon yang dimatikan karena penggantian sertifikat akibat telah dilepaskan haknya

Hal. 39 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



kepada negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten tanggal 25 September 2007 Nomor 05-550-28-2007 dan diberikan Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonan, Surat Ukur tanggal 18 Juli 2001 Nomor 140/Pakulonan/2001 seluas 4.125 m² tercatat atas nama Eddy Trio Tjan (Tergugat I), sudah sesuai dan diproses berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian jelas bahwa perbuatan Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV dalam melepaskan hak kepada negara adalah benar dan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

3. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 52 paragraf 4 dan 5 menyatakan:

“Menimbang, bahwa bukti-bukti lain yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat IV, tidak cukup kuat untuk menyatakan Tergugat I Eddy Trio Tjan, sebagai pembeli beriktikad baik, karena bukti-bukti tersebut lahir setelah lahirnya Surat Kuasa Nomor 9 tanggal 5 Januari 1999, yang nota benenya cacat hukum dan batal demi hukum”;

“Menimbang, bahwa lahirnya Surat Kuasa Nomor 9 Tahun 1999 tanggal 5 Januari 1999 tersebut dari seorang Notaris *in casu*, Tergugat III dan Tergugat III pun tahu bahwa Surat Kuasa sedemikian, telah dilarang namun tetap melakukannya, sehingga berdasarkan mana disimpulkan adanya kerjasama tiga pihak dalam perkara ini untuk melahirkan hak baru yaitu penjual, pembeli, pihak Notaris, bahkan Badan Pertanahan Nasional yang melahirkan hak baru.”;

4. Bahwa pendapat dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah suatu kesimpulan dari pertimbangan hukum yang sangat naif dan keliru, sebab tidak mungkin Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat menyerahkan sertifikat asli Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonan yang selanjutnya dipisahkan menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonan atas nama Tergugat I kalau sebelumnya tidak mengakui bahwa Akta Jual Beli tanggal 11 Juli 2001 Nomor 65/2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT, Niny, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum, dan juga terhadap sertifikat asli Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 30/Pakulonan tidak mungkin diserahkan aslinya untuk dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 01058/Pakulonan atas nama Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 64/2001 tanggal 11 Juli 2001 yang dibuat oleh dan dihadapan Niny, S.H., PPAT wilayah kerja Kabupaten Tangerang dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01059/Pakulonan atas nama Penggugat sendiri, apalagi pada saat pemisahan Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonan dipisahkan sampai habis dan dimatikan, kenapa setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonan masing-masing semula tercatat atas nama Termohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat dimatikan baru menggugat;

5. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 53 paragraf 1 menyatakan:

"Menimbang, bahwa dari rangkaian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut di atas setelah dihubungkan antara satu dengan yang lainnya, disimpulkan bahwa Para Tergugat tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 BW. *in casu*:

- Ada perbuatan yaitu jual beli;
- Ada kesalahan yaitu tidak teliti dalam melakukan transaksi jual beli;
- Ada kerugian, berupa hilangnya kesempatan Penggugat memanfaatkan tanah tersebut;
- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan dan akibat dalam arti timbulnya akibat berhubungan erat dengan perbuatan dan kesalahan";

6. Bahwa pendapat dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas adalah suatu kesimpulan dari pertimbangan hukum yang sangat naif dan keliru, sebab proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonan atas nama Eddy Trio Tjan (dahulu Tergugat I) yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV adalah merupakan tugas pokok sebagai Instansi Pemerintah yang ditugasi untuk melaksanakan pendaftaran tanah yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997);

7. Bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut sudah sesuai dengan persyaratan formal yang diatur dalam Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu

Hal. 41 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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

antara lain menyebutkan "Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan Peralihan Hak apabila dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
 - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
 - e. Bukti identitas pihak penerima hak;
 - f. Sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
 - g. Ijin pemindahan hak;
 - h. Bukti perlunasan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
 - i. Bukti pelunasan PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994";
8. Bahwa syarat-syarat tersebut sudah dipenuhi oleh Pemohon penerbitan sertifikat sebagaimana dibuktikan oleh Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV dalam mengajukan bukti tertulis yaitu:
- Buku tanah Hak Guna Bangunan Nomor 30/Pakulonan, Gambar Situasi tanggal 25 Februari 1985 Nomor 1509 seluas 10.135 m² terletak di Desa Pakulonan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang tercatat atas nama PT. Alfa Goldland Realty yang sudah dimatikan (Bukti T.IV -1);
 - Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 82/Pakulonan, Gambar Situasi tanggal 22 Desember 1987 Nomor 20402 seluas 379.075 m² terletak di Desa Pakulonan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang tercatat atas nama PT. Alfa Goldland Realty Yang sudah dimatikan (Bukti T.IV - 2);
 - Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1058/Pakulonan, Surat Ukur tanggal 18 Juli 2001 Nomor 140/Pakulonan/2001 seluas 4.125 m² terletak di Desa Pakulonan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang tercatat atas nama Eddy Trio Tjan yang sudah dimatikan (Bukti T.IV - 3);
 - Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1059/Pakulonan, Surat Ukur tanggal 18 Juli 2001 Nomor 141/Pakulonan/2001 seluas 6.010 m² terletak

Hal. 42 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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

di Desa Pakulonan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang tercatat atas nama PT. Alfa Goldland Realty yang sudah dimatikan (Bukti T.IV - 4);

- Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 01060/Pakulonan, Surat Ukur tanggal 18 Juli 2001 Nomor 142/Pakulonan/2001 seluas 6.360 m² terletak di Desa Pakulonan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang tercatat atas nama Eddy Trio Tjan (Bukti T.IV - 5);
- Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 02534/Pakulonan, Surat Ukur tanggal 18 Juli 2001 Nomor 140/Pakulonan/2001 seluas 4.125 m² terletak di Desa Pakulonan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang tercatat atas nama Eddy Trio Tjan (Bukti T.IV - 6);
- Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 03681/Pakualam, Surat Ukur tanggal 20 Oktober 2011 Nomor 95/Pakualam/2011 seluas 372.715 m² terletak di Kelurahan Pakualam, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang tercatat atas nama PT. Alfa Goldland Realty (Bukti T.IV - 7);
- Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten tanggal 25 September 2007 Nomor 05-550.2.28-2007 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (pembaharuan) atas sebidang tanah seluas 4.125 m², terletak di Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong Utara, Kabupaten Tangerang, Propinsi Banten atas nama Eddy Trio Tjan (Bukti T.IV - 8);
- Surat Permohonan Pendaftaran Perpanjangan Hak Guna Bangunan yang ditanda tangani oleh Eddy Trio Tjan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1058/Pakulonan seluas 4.125 m² terletak di Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang (Bukti T.IV - 9).
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1058/Pakulonan seluas 4.125 m² terletak di Kelurahan Pakulonan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang (Bukti T.IV - 10);

Dengan demikian jelas bahwa perbuatan Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV dalam memproses penerbitan objek *a quo* adalah benar dan dijamin peraturan perundang-undangan;

9. Bahwa jawaban Pemohon Kasasi II/semula Pembanding II/semula Tergugat IV tanggal 1 Februari 2012 tentang pokok perkara, dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* sama sekali tidak dipertimbangkan dan dibahas dalam keputusan tersebut;

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

Hal. 43 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan di depan persidangan yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa dan tanpa alas hak yang sah Tergugat II menjual objek sengketa kepada Tergugat I;

Bahwa telah benar sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 jo. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997, jual beli atas tanah yang dilakukan dasar Surat Kuasa Mutlak tidak dapat dibenarkan, hal mana telah terbukti adanya dalam perkara *a quo* sehingga telah benar jual beli oleh Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah jual beli yang cacat secara hukum, karena itu produk-produk hukum yang terbit setelah jual beli tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: I. Eddy Trio Tjan dan II. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten, Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-

Hal. 44 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014

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

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **I. EDDY TRIO TJAN** dan **II. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI BANTEN, Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **11 Februari 2015** oleh **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Rita Elsy, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

Ketua Majelis,

ttd./ **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.** ttd./ **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**

ttd./ **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd./ **Rita Elsy, S.H., M.H.**

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | : <u>Rp489.000,00</u> + |
| Jumlah | : Rp500.000,00 |

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,**

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

Hal. 45 dari 45 hal. Put. No. 1914 K/Pdt/2014