



PUTUSAN
Nomor 3384 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

NAJIB MUHAMMAD, bertempat tinggal di Jalan Hang Lekiu I/B RT.006 RW.04, Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Redol Asido Panjaitan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Ruko Mutiara Taman Palem Blok C5 Nomor 26, Cengkareng Timur, Jakarta Barat, 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2020; Pemohon Kasasi;

L a w a n

SUMANANG SETIAWAN, berkedudukan di Jalan Teuku Cik Ditiro Nomor 51, RT.010 RW.005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada HRM. Bagiono, S.H., MBA., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Epicentrum Walk Lantai 5, Unit B 525, Jalan Rasuna Said Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2020; Termohon Kasasi;

Dan

PT PERUSAHAAN PERDAGANGAN, PERINDUSTRIAN DAN PEMBANGUNAN OEI, disingkat Oei, berkedudukan di Jalan Penjalai Nomor 3 Pos II, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dahulu dengan nama NV. Handle Maatchappij en Oliefabriek Oei dan kemudian diubah namanya menjadi NV. Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan Veem dan Ekspedisi Oei, sekarang beralamat di Jalan Lombok Nomor 54 Menteng Jakarta Pusat;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3384 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair

1. Menyatakan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik dari tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 RT.004 RW.005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan Nomor SIP TN.1.03/00001/05.13;
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali sita jaminan tanggal 26 September 2018 sepanjang mengenai kedua bidang tanah yang tercantum dalam *petitum* diatas;
5. Membatalkan Penetapan Eksekusi Nomor 03/2018.Eks. tertanggal 26 September 2018 Nomor 706/Pdt.G/2016/PN Jkt.Pst;
6. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
7. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul *verzet* atau banding;

Subsidaair

Apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, kami mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 652/Pdt.Bth/2018/PN Jkt.Pst, tanggal 23 Juli 2019 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebahagian;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3384 K/Pdt/2022

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

2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan Pelawan sebagai pemegang hak pakai/menempati rumah induk seluas lebih kurang 395 m² (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 RT.004 RW.005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan Nomor SIPTN.1.03/00001/05.13;
4. Menyatakan batal pelaksanaan Penetapan Eksekusi Nomor 03/2018.Eks. tanggal 26 September 2018 Nomor 706/Pdt.G/2016/PN Jkt.Pst, khususnya terhadap hak Pelawan terhadap hak pakai/menempati rumah induk seluas lebih kurang 395 m² (tiga ratus Sembilan puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 RT.004 RW.005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.821.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan Penyita Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 704/PDT/2019/PT DKI, tanggal 12 Desember 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan Penyita/Pembanding pada tanggal 18 Februari 2020, kemudian terhadapnya oleh Terlawan Penyita/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Februari 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 25/Srt.Pdt.Kas/2020/PN Jkt.Pst, *juncto* Nomor 652/Pdt.Bth/2018/PN Jkt.Pst, yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Maret 2020;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 14 April 2020

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 3384 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Juni 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Tanggal 12 Desember 2019 Nomor 704/PDT/2019/PT DKI, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Nomor 652/Pdt.G/2018/PN Jkt.Pst, Tanggal 23 Juli 2019;

Mengadili Sendiri

1. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak jujur dan tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 11 Maret 2020, serta kontra memori kasasi tanggal 22 Juni 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 3384 K/Pdt/2022

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)



undang-undang;

- Bahwa Pelawan selaku Pelawan Pihak Ketiga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan dalam Perkara Perdata Nomor 706/Pdt.G/2016/PN Jkt.Pst, dan Penetapan Eksekusi Nomor 03/2018.Eks, oleh karena Pelawan selaku pihak ketiga tidak terikat dengan isi putusan terdahulu, dan karena Pelawan mempunyai bukti kepemilikan yang kuat atas kepemilikan tanah objek sengketa yang akan dieksekusi tersebut maka Pelawan berhak mengajukan gugatan perlawanan *a quo*;
- Bahwa Pelawan keberatan terhadap permohonan Terlawan Penyita kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta karena Pelawan adalah pihak yang memegang Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor TN.1.03/00003/03.05 tanggal 24 Januari 2003 atas bangunan di Jalan Lombok Nomor 54, Jakarta Pusat;
- Bahwa alas hak kepemilikan Pelawan adalah Akta Notaris Nomor 227 tanggal 28 Desember 2015 tentang Pengalihan Hak atas Bangunan Rumah luas kurang lebih 400 m² (empat ratus meter persegi) yang beralamat di Jalan Lombok Nomor 54 antara Muara Karta Simatupang, S.H., dengan Sumanang Setiawan/Pelawan (Bukti P-38);
- Bahwa Pelawan juga mengajukan surat bukti kepemilikannya berupa Surat Izin Perumahan (SIP) diberikan kepada Muara Karta Simatupang, S.H., untuk mendiami perumahan yang masih dikuasai Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor TN.1.03/00001/05/13 tanggal 31 Mei 2010 yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54, Jakarta Pusat, bangunan yang dipakai rumah induk + denah pemilik rumah PT OEI setelah ditinggalkan oleh Zoelyana Syakoer yang diperpanjang dengan Surat Izin Perumahan (SIP) yang diberikan kepada Muara Karta Simatupang, S.H., Nomor TN.1.03/00001/06/16 tanggal 17 Juni 2013, sedangkan hak asal rumah di Jalan Lombok Nomor 54 adalah dari Hak Guna Bangunan Nomor 712 seluas 714 m² (tujuh ratus empat belas meter persegi) tercatat atas nama Handel Maatschappij en Oliefabriek Oei yang telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 23 September 1980;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 3384 K/Pdt/2022



- Bahwa Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor TS.106/00003/07-06 tanggal 21 Juli 2004 atas nama Najib Muhamad untuk rumah di Jalan Lombok Nomor 54 Jakarta Pusat, tidak terdaftar pada Kantor Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NAJIB MUHAMMAD** tersebut;

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3384 K/Pdt/2022



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

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 3 November 2022 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 Hakim Anggota tersebut dan Slamet Supriyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/.

Ttd/.

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

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

Ttd/.

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

Panitera Pengganti,

Ttd/.

Biaya Kasasi:

Slamet Supriyono, S.H., M.H.

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00 +
Jumlah.....	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3384 K/Pdt/2022