



PUTUSAN

Nomor 2653 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. Tn. Drs. **UJANG JASWIL** selaku **Direktur PT AJI JAYA NUSA GRAHA**, bertempat tinggal di Jalan Pangkalan Kramat Semanan, RT 011, RW 02, Kalideres, Jakarta Barat;
2. Tn. **ANTON RADIUMANTO SANTOSO** selaku **PT CAHAYA INTI CEMERLANG**, bertempat tinggal di Jalan Rancho Indah Dalam, Nomor 21 A, RT 008, RW 002, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Kevin Sofjan, S.H., Advokat pada *Law Office K. Sofjan & Partners*, beralamat di Komplek Perkantoran Graha Mas Fatmawati, Blok B, Nomor 10, Jalan RS. Fatmawati, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2016 dan tanggal 7 September 2016;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

H. NASRUDIN, bertempat tinggal di Jalan Pondok Labu I A, Nomor 46, RT 002, RW 007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adi Setiawan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor hukum *Victory Law Firm*, beralamat di Jalan Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya, Blok A.II, Nomor 14, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2018;

Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.



D a n:

1. **Tn. HENGKY GO SETIAWAN** selaku **Presiden Direktur PT BINA KARYA PROPERTINDO**, bertempat tinggal di Komplek Mall Taman Palem, Lantai 3, Jalan Kamal Raya Outerring Road, Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Patrisia Anggre Ikawaty, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Patrisia Suryono & Partners, beralamat di Mall Taman Palem, Lantai 3, Blok D, Jalan Kamal Raya Outerring Road Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2018;
2. **PT BINA KARYA PROPERTINDO**, berkedudukan di Komplek Mall Taman Palem, Lantai 3, Jalan Kamal Raya Outerring Road, Cengkareng, Jakarta Barat;
3. **PT AJI JAYA NUSA GRAHA**, berkedudukan di Jalan Warung Buncit Raya Nomor 4 C, Jakarta Selatan;
4. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Prapatan Nomor 10, Jakarta Pusat, diwakili oleh Direktur Hukum dan Hubungan Masyarakat, Hady Purnomo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sigit Prasetyo Nugroho, S.E., M.H., Kepala KPKNL Jakarta IV dan kawan-kawan, pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV, beralamat di Jalan Prajurit KKO Usman dan Harun Nomor 10, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2016;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, diwakili oleh Kepala Kantor Avi Harnowo, S.T., M.Si., dalam hal ini memberi kuasa kepada Ignatius Ardi Susanto, S.H., dan kawan-kawan,

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.



Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Tanah, pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2018;

6. **PT BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) KANTOR CABANG JAKARTA KELAPA GADING**, berkedudukan di Jalan Raya Boulevard Barat Blok LC 6, Kav. Nomor 69-70, Kelapa Gading, Jakarta Utara, diwakili oleh Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Jakarta, Jatinegara, Huru Priyono Ambarwito, dalam hal ini memberi kuasa Sri Wahyuningsih, S.H., (Group Head Hukum Kantor Wilayah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., Jakarta I), dan kawan-kawan beralamat di Jalan Raya Boulevard Barat, Blok LC-6, Nomor 69-70, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2016;

Para 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, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan sah dan berharga dan/atau memerintahkan Juru Sita untuk mencatatkan sita jaminan atas barang/benda Para Tergugat (*conservatoir beslag*), yaitu:

Atas objek tanah yang terletak di Jalan Pondok Labu I A, RT 004, RW 007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 3422 atas nama Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.



Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3422 milik Penggugat;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat mempunyai hak atas tanah dan rumah yang terdapat di Provinsi DKI. Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu;
6. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Nomor 3422 milik Penggugat kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula;
7. Menyatakan segala perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan atau Turut Tergugat adalah batal demi hukum sepanjang keterkaitannya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3422 milik Penggugat;
8. Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil yang telah diderita Penggugat sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah), sesaat setelah putusan dibacakan;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immateriil yang telah diderita Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) sesaat setelah putusan perkara ini dibacakan;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari, terhitung sejak putusan ini dibacakan;
12. Menyatakan sah dan berharga dan/atau memerintahkan Juru Sita untuk mencatatkan sita jaminan atas barang/benda Para Tergugat (*conservatoir beslag*) yaitu objek sengketa yang terletak di Jalan Pondok Labu I A, RT 004, RW 007, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Sertifikat Hak Milik Nomor 3422 atas nama

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya *verzet* ataupun banding;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

- Eksepsi gugatan *persona standi non judicio*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 191/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 18 Januari 2017, dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp5.411.000,00 (lima juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan Nomor 465/PDT/2017/PT DKI., tanggal 1 November 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2016 dan 7 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Februari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 191/Pdt.G/2016/

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Februari 2018;

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 21 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi berikut dalil-dalil Pemohon Kasasi yang terdapat dalam memori kasasinya untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 465/PDT/2017/PT DKI., tanggal 1 November 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 191/Pdt.G/2016/PN Jkt.Sel., tanggal 18 Januari 2017, yang dimohonkan kasasi ini;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Termohon Kasasi I untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Termohon Kasasi I adalah pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atas yang terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Pondok Labu (tanah *a quo*) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3422;
3. Menyatakan Termohon Kasasi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum tindakan Termohon Kasasi I yang melakukan penebusan atau pembayaran hutang Termohon Kasasi IV kepada Turut Termohon Kasasi III adalah merupakan subrogasi yang terjadi menurut hukum;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.

Disclaimer

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



5. Menyatakan secara hukum Termohon Kasasi II saat ini berkedudukan sebagai kreditur baru atas hutang Termohon Kasasi IV berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit Nomor 82 tanggal 30 Oktober 2009 yang dibuat oleh Sri Ismiyati, S.H., Notaris di Jakarta;
6. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu:
 - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 19 November 2013 yang dibuat oleh Notaris Hananto, di Jakarta (bukti T.I-4);
 - Akta Jual Beli Nomor 17/2013 tanggal 23 Desember 2013 (bukti T.I-5);
7. Menyatakan secara hukum Termohon Kasasi IV memiliki hutang yang telah jatuh tempo dan segera harus dibayar kepada Termohon Kasasi II;
8. Menghukum Termohon Kasasi II untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3422/Pondok Labu kepada Termohon Kasasi I dan apabila Termohon Kasasi II tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 3422/Pondok Labu kepada Termohon Kasasi I menghukum Turut Termohon Kasasi II (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) untuk menerbitkan sertifikat pengganti kepada Termohon Kasasi II;
9. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Turut Termohon Kasasi II (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) yang melakukan proses roya (pencoretan/penghapusan hak tanggungan) atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3422 adalah suatu perbuatan yang tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Menyatakan secara hukum bahwa tindakan Turut Termohon Kasasi II (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) yang melakukan proses ganti nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3422 dari semula tercatat atas nama Termohon Kasasi I menjadi ke atas nama Termohon Kasasi II adalah suatu tindakan yang tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Menghukum kepada Turut Termohon Kasasi II (Kepala Kantor

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.



Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) untuk melakukan proses ganti nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3422 menjadi kembali tercatat atas nama Termohon Kasasi I;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi, telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 13 Maret 2018 dan Turut Termohon Kasasi I dan V masing-masing pada tanggal 12 Maret 2018 dan 7 Maret 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 21 Februari 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 13 Maret 2018, 12 Maret 2018 dan 7 Maret 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Penggugat H. Nasrudin memberi kuasa kepada N. Alfian untuk mengambil Sertifikat Hak Milik Nomor 3422 atas nama Penggugat;

Bahwa kemudian pada tanggal 19 November 2013 Penggugat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli kepada Hengky Go Setiawan dengan nilai jual beli Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), kemudian Hengky Go Setiawan melanjutkan Akta Jual Beli berdasarkan Kuasa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut di atas, serta sudah dibalik nama ke atas nama

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli. Maka telah terbukti objek sengketa telah sah dijual Penggugat kepada Tergugat sehingga *Judex Facti* menolak gugatan sudah tepat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Tn. Drs. UJANG JASWIL selaku Direktur PT AJI JAYA NUSA GRAHA dan kawan, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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 Para Pemohon Kasasi: **1. Tn. Drs. UJANG JASWIL selaku Direktur PT AJI JAYA NUSA GRAHA, dan 2. Tn. ANTON RADIUMANTO SANTOSO selaku PT CAHAYA INTI CEMERLANG** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 30 November 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.

Disclaimer

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



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

Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	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. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2653 K/Pdt/2018.