



P U T U S A N

No. 2859 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Dr. EDHI SUJONO MULIADI (LIE JUNG CHING)**, bertempat tinggal di Jalan Kemurnian II No. 5, RT. 010/RW 001, Kelurahan Glodok, Kecamatan Tamansari,
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Pembanding I;
2. **SUWITO MULIADI (LIE WEI CHING)**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Utara II/15 RT 002/RW 005, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: **DANNY SURYA, SH**, dan kawan-kawan, Advokat & Pengacara pada kantor "Parewa & Partners" beralamat Jalan Duri Raya No. 88 Duri Kepa, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juli 2012;
Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Pembanding II;

m e l a w a n :

KENTJANA SUTJIWAN, bertempat tinggal di Jalan Toko Tiga No. 59 RT 009/RW 001, Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/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 Pemohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi/Pembanding I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:



Bahwa pada tanggal 18 Juli 1984 Penggugat telah menikah dengan Hadi Sumitro alias Lie Tjin Tjhoen alias Lie Tjin Mie, yang mana dari pernikahan tersebut telah dikarunia 6 (enam) orang anak, yaitu:

- a dr. Edhi Sujono Muliadi (Tergugat I);
- b Susanto Muliadi;
- c Tjendana Muliadi;
- d Farida Muliadi;
- e Suwito Muliadi (Tergugat II);
- f Sutarno Muliadi;

Suami Penggugat tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 8 Mei 1971;

Bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia, Penggugat ada membeli 3 (tiga) bidang tanah, masing-masing:

- a. Tanah seluas 124 meter persegi, terletak di Jalan Kemurnian, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Pusat, sebagaimana ternyata dari Sertipikat Hak Milik No. 393/Glodok, Gambar Situasi No. 66/2019/1980 tanggal 13 Juli 1980, dahulu dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145/Glodok, atau semula dikenal dengan tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 145, untuk selanjutnya disebut Tanah Hak Milik No. 393 (P-1 a);
- b. Tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979 tanggal 19 Pebruari 1979, untuk selanjutnya disebut Tanah HGB No. 2195 (P-1 b);
- c. Tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982, untuk selanjutnya disebut Tanah HGB No. 2929 (P-1c);

Bahwa anak Penggugat yang tertua, yaitu Tergugat I membujuk Penggugat agar terhadap tanah yang dibeli dan milik Penggugat tersebut di atas namakan kenama Tergugat I, sehingga terjadilah peralihan hak atas tanah-tanah tersebut sebagai berikut:

- a Tanah Hak Milik No. 393 terjadi pada tanggal 11 Januari 1973, yaitu pada saat pembelian sudah di atas namakan kenama Tergugat I;
- b Tanah HGB No. 2195 pada tanggal 1983, dengan cara seolah-olah melalui jual beli dari Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 4067/-/1983 yang dibuat oleh PPAT Ridwan Suselo, SH;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c Tanah HGB No. 2929 pada tanggal 27 Januari 1987 dengan cara seolah-olah melalui hibah dari Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akta Hibah No. 17/1987 yang dibuat oleh PPAT Lukman Kirana, SH;

Walaupun ketiga sertipikat tanah di atas telah dibalik nama keatas nama Tergugat I, Tetapi fisik sertipikat dan tanah masih dikuasai oleh Penggugat, begitu juga izin-izin yang diperlukan yang berkaitan dengan tanah tersebut tetap atas nama Penggugat. Untuk mempertegas bahwa tanah-tanah tersebut sebenarnya adalah milik dan hak dari Pengugat, Tergugat I membuat surat-surat yang diperlukan untuk itu (P-2 a dan b);

Bahwa pada tahun 1990 Tergugat I meminta kepada Penggugat untuk meminjamkan ke 3 sertipikat atas tanah dimaksud angka 2 sebagai jaminan untuk pinjaman di Bank, dan permintaan tersebut Penggugat tolak, Akibat penolakan tersebut Tergugat I melaporkan Penggugat di Kepolisian Resot Metro Jakarta Utara, dengan tuduhan Penggugat menggelapkan sertipikat tanah tersebut, yang mana sebagai akibat dari laporan Tergugat I tersebut Penggugat sempat mengalami penahan oleh Jaksa Penuntut Umum, namun oleh Pengadilan Penggugat dinyatakan tidak terbukti bersalah (Bukti P-3.a, b dan c);

Bahwa dikarenakan telah diperlakukan tidak sebagaimana mestinya oleh anak kandungnya (Tergugat I), akhirnya Penggugat dan anak-anak Penggugat yang lain, kecuali Suwito Muliadi (Tergugat II) mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan II di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang terdaftar dalam perkara No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar, dengan tuntutan yang pada pokoknya meminta agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas 3 bidang tersebut pada angka 2;

Bahwa atas gugatan yang Penggugat ajukan di atas sesuai perkara No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 12 Januari 2006 telah memutuskan dengan putusan No. 184/PN.Jkt.Bar yang amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat;

Hal. 3 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Penggugat I adalah pemilik sah atas 3 bidang tanah sebagai berikut:
 - Sebidang tanah seluas 124 m² yang terletak di Jalan Kemurnian VI No. 57 Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 393/Glodok (dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 145/Glodok) berikut bangunan yang berdiri di atasnya;
 - Sebidang tanah seluas 3.130 m² yang terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan berikut bangunan yang berdiri di atasnya;
 - Sebidang tanah seluas 2000 m² yang terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47 atau Jalan Pluit Raya, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan berikut bangunan yang berdiri di atasnya;
- Menyatakan sah dan berharga penyitaan yang telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 22 Juni 2005 No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar, yaitu:
- Sesuai Berita Acara Penyitaan yang dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 26 Juni 2005 No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar dan tertanggal 29 Juni 2005 No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar;
- Sesuai Berita Acara Penyitaan yang dilaksanakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 20 Juli 2005 No. 15/CB/Del/2005/PN.Jkt.Ut jo No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar;
- Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II untuk mengembalikan kepemilikan pengatas namaan atas ke 3 (tiga) tanah tersebut di atas kepada Penggugat I dan melakukan balik nama atas 3 sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No. 393/Glodok, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, yang ketiganya di atas namakan keatas nama Tergugat I di kembalikan lagi ke atas nama Penggugat I oleh Turut Tergugat atau instansi lain yang diberi kewenangan oleh pemerintah untuk melakukan balik nama sertifikat atas tanah;
- Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap bulan atas keterlambatan memenuhi isi putusan ini setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap;

- Menghukum Turut Tergugat untuk taat, tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;
- Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I, II Rekonvensi untuk secara bersama-sama membayar biaya perkara sebanyak Rp3.189.000,00 (tiga juta seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar jo No. 247/Pdt/2006/PT.DKI jo 494 K/Pdt/2007 jo 523 PK/Pdt/2008, telah secara tegas dan jelas Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah dari Tanah Hak Milik No. 393, Tanah HBG No. 2196 dan Tanah HGB No. 2929;

Bahwa pada saat gugatan tersebut pada angka 7 diajukan Penggugat tidak mengajukan tuntutan agar Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang menguasai Tanah HGB No. 2195 dan Tanah HGB No. 2929 dihukum untuk menyerahkan kedua bidang tersebut kepada Penggugat, karena penguasaan atas Tanah HGB No. 2195 dan Tanah HGB No. 2929 masih berada dibawa penguasaan Penggugat, namun ditengah proses gugatan perkara tersebut, Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum mengambil alih penguasaannya dari Penggugat dan anak-anak Penggugat yang lainnya, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II menjalankan usaha rumah duka di atas tanah tersebut, bahkan kemudian Tergugat I dan Tergugat II mendirikan bangunan baru di atas Tanah HGB No. 2195. Berdasarkan hal tersebut pada gugatan ini Penggugat menuntut agar Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang saat ini menguasai tanah tersebut dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah HGB No. 2195 dan Tanah HGB No. 2929 kepada Penggugat;

Bahwa oleh Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak darinya dijalankan usaha rumah duka, yang salah satunya adalah menyediakan jasa penyimpanan abu jenazah. Untuk saat ini Penggugat belum mengetahui akan dipergunakan untuk apa lagi Tanah HGB No. 2195 dan Tanah HGB No. 2929 tersebut, sehingga hal ini akan menimbulkan ketidakpastian bagi pihak-pihak yang menyimpan

Hal. 5 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

abu jenazahnya di rumah duka yang dikelola oleh Tergugat I dan Tergugat II atau pihak-pihak lain yang mendapat hak darinya, sementara soal penyimpanan abu jenazah jelas merupakan yang sensitif, karenanya tidaklah dapat dibiarkan terus menerusnya Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk tetap melaksanakan kegiatan dalam bentuk apapun di atas tanah yang bukan haknya, untuk itu dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan provisi yang pada pokoknya melarang Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menjalankan usaha dalam bentuk apapun di atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979 tanggal 10 Pebruari 1979, dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3939/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1982;

Bahwa dengan dinyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sesuai "Tanah HGB No. 2195" dan "Tanah HGB No. 2929" tersebut, maka tindakan/perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang sampai saat ini tetap menguasai dan menempati tanah dan bangunan *a quo*, adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, oleh karena itu sangat beralasan hukum jika Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan sesuai "Tanah HGB No. 2195 dan Tanah HGB No. 2929" dalam kondisi bebas dari segala beban kepada Penggugat;

Bahwa dengan masih dikuasainya tanah milik Penggugat oleh Tergugat dan Tergugat II sampai dengan saat ini, maka Penggugat telah kehilangan hak untuk menikmati tanah dan bangunan tersebut, yang jika Penggugat sewakan kepada pihak lain pertahun nilainya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II harus di hukum membayar ganti rugi kepada Penggugat atas penguasaan tanah Penggugat tersebut tanpa hak sejak Putusan Mahkamah Agung RI No. 523 PK/Pdt/2008 teranggal 29 Mei 2009 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) pertahun sampai tanah dan bangunan tersebut diserahkan kepada Penggugat secara keseluruhan;

Bahwa adanya kekhawatiran putusan Tergugat I dan Tergugat II tidak taat atau tidak menjalankan putusan seketika setelah diucapkan maka sudah sewajarnya dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya Para Tergugat dihukum Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per satu hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan putusan;

Bahwa karena gugatan ini didasarkan dengan bukti-bukti autentik, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya putusan gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, verzet, banding atau kasasi;

Bahwa adanya perkara ini akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II karena melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sewajarnya dan sepatutnya Tergugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara, cq Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Dalam Provisi:

Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan dalam bentuk apapun yang berada di atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/ Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979 tanggal 19 Februari 1979, dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2029/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1982;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979 tanggal 19 Pebruari 1979, dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1982 adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan

Hal. 7 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 38/1979 tanggal 19 Pebruari 1979, dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1982 dalam kondisi bebas dari segala beban kepada Penggugat;

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat atas penguasaan tanah dan bangunan tanpa hak sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) pertahun sampai tanah-tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat secara keseluruhan;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa banding, *verzet* ataupun kasasi;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Dalam Peradilan yang baik, mohon putusan yang adil dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Kurang Pihak Karena Tidak Memasukkan Badan Pertanahan Nasional Sebagai Pihak.

Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan terang tentang kebenarannya;

Bahwa Penggugat didalam dalil-dalil pada angka 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) menyebutkan yang pada pokoknya telah pernah mengajukan gugatan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara perdata No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar jo No. 247/Pdt/2006/ PT.DKI jo No. 494 K/Pdt/2007 jo No. 523 PK/Pdt/2008. Dan apabila diperhatikan para pihak didalam gugatan terdahulu, nyata bahwa para pihak adalah tidak hanya Penggugat Kentjana Sutjiawan saja, tapi juga mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Utara. Namun didalam gugatan ini pihak Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Utara tidak dimasukkan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat. Dimasukkannya Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Utara sebagai pihak dalam gugatan ini menurut Para Tergugat merupakan suatu keharusan karena pihak Badan Pertanahan Nasional yang memahami kondisi dan status atas tanah tersebut sampai saat ini, selain itu Badan pertanahan Nasional merupakan Badan yang diberi wewenang dan otoritas oleh Negara untuk melakukan tindakan administrasi dibidang pertanahan;

Dengan demikian dimasukkannya Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam gugatan ini sangat relevan dan sesuai dengan hukum acara bahwa pihak-pihak yang ada kaitan/hubungan hukum dalam suatu perkara harus dimasukkan sebagai pihak;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia juga secara tegas berpendapat bahwa gugatan yang kurang pihak dan pihak yang tidak dimasukkan sebagai pihak tersebut ada relevansinya dalam suatu perkara haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini antara lain dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1125 K/Pdt/1984, tanggal 18 Desember 1985, yang inti sarinya menjelaskan sebagai berikut :

“Bahwa *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa” (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Pen. Sinar Grafika, Jakarta , Cet ke 2, Juni 2005, hal 113);

Dari yurisprudensi dan contoh kasus tersebut, bila dihubungkan dengan perkara yang menjadi sengketa sekarang ini, dapat ditarik benang merah yang sama dan sangat berkaitan bahwa seharusnya Penggugat juga ikut memasukkan Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak. Dengan demikian, karena telah terbukti gugatan Penggugat Kurang Pihak, maka cukup beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim dalam perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Hal. 9 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa didalam dalil-dalilnya maupun pada petitum, Penggugat menyatakan yang pada pokoknya penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 3130 m², tanah HGB No. 2195/Penjarangan dan tanah HGB No. 2929/Penjarangan seluas 2000 m² adalah perbuatan melawan hukum, dan karenanya dalam petitum selanjutnya Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah *a quo*;

Atas dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut, Para Tergugat menolak dengan tegas karena Para Tergugat menguasai tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan cara yang benar dan telah memenuhi prosedur hukum yang benar;

Dan sampai saat ini, faktanya kedua Sertipikat HGB No. 2195 dan 2929 merupakan prodak Badan Pertanahan Nasional yang nota bene adalah hasil keputusan Tata Usaha Negara oleh Penggugat, mengingat sampai saat ini belum ada keputusan yang membatalkan kedua Sertifikat HGB dimaksud dan keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final bukan di Pengadilan Negeri, hal ini berarti secara hukum masih milik sah Tergugat I dan II bukan oleh Penggugat;

Berdasarkan pada uraian di atas, kiranya cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Gugatan Kurang Pihak, Seharusnya Juga Mengikutsertakan Ahli waris Lainnya Yaitu Para Penggugat Dalam Perkara Perdata No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar;

Bahwa Penggugat dalam dalil-dalilnya pada angka 5 (lima), 6 (enam) dan 7 (tujuh) menyebutkan yang pada pokoknya telah pernah mengajukan gugatan dalam perkara perdata No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar jo No. 247/Pdt/2006/ PT.DKI jo No. 494 K/Pdt/2007 jo No. 523 PK/Pdt/2008. Dan apabila diperhatikan para pihak didalam gugatan terdahulu, nyata bahwa para pihak adalah tidak hanya Penggugat Kentjana Sutjiawan saja, tapi juga mengikutsertakan ahli waris Hadi Sumitro alias Lie Tjien Tjhoen alias Lie Tjien Mie lainnya, yaitu Susanto Muliadi, Tjendana Muliadi, Farida Muliadi dan Sutarno Muliadi;

Bahwa karena dalam surat gugatan terdahulu Penggugat bersama-sama dengan ahli waris lainnya masuk sebagai pihak, maka dalam gugatan *a quo* juga seharusnya Para Tergugat dalam perkara terdahulu juga harus masuk sebagai pihak. Apalagi dalam dalil gugatan pada angka 8 (delapan), Penggugat secara tegas menyebutkan yang pada pokoknya bahwa pada saat gugatan terdahulu Penggugat tidak mengajukan tuntutan

10



agar tanah sengketa dihukum untuk menyerahkan kedua bidang tanah tersebut kepada Penggugat. Dengan demikian memasukkan pihak-pihak yang terdahulu sesuai dengan perkara perdata No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar jo No. 247/Pdt/2006/PT.DKI jo No. 494 K/Pdt/2007 jo No. 523 PK/Pdt/2008, merupakan satu keharusan hukum yang tidak bisa diabaikan begitu saja. Dengan tidak dimasukkannya pihak-pihak dalam perkara terdahulu mengakibatkan gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem

Bahwa Penggugat telah melakukan gugatan dengan Nomor Registrasi pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar, dimana dalam gugatan tersebut yang dijadikan Tergugat I dan II adalah juga Dr. Edhi Sujono Muliadi dan Suwito Muliadi dan yang menjadi objek gugatan adalah obyek yang sama;

Bahwa pada point 2.a Penggugat mendalilkan tanah seluas 124 m² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 393/Glodok, Gambar Situasi Nomor: 66/2019/1980, tanggal 13 Juli 1980, dahulu dikenal dengan Hak Guna Bangunan Nomor: 145/Glodok atau semula dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 393;

Bahwa pada point 2.b Penggugat mendalilkan tanah seluas 3130 m² dengan HGB Nomor 2195/Penjaringan, Gambar Situasi Nomor: 138/1979, tanggal 19 Februari 1979 atau dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2195;

Bahwa point 2.c Penggugat mendalilkan tanah seluas 2000 m² dengan Hak Guna Bangunan Nomor: 2929/Penjaringan, Gambir Situasi Nomor: 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982, selanjutnya dikenal dengan Hak Guna Bangunan Nomor: 2929; Karena gugatan Penggugat/Putusan Nomor: 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar, adalah obyeknya sama dengan gugatan yang sedang dipersoalkan yaitu Nomor: 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, maka mohon pada yang Mulia Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat I dan II bahwa gugatan Penggugat adalah *Ne bis in idem*;

Tanah Yang Digugat Adalah Tanah Negara.

Bahwa sesuai dengan hukum yang berlaku tanah yang sudah menjadi tanah yang dikuasai oleh negara tidak dibenarkan untuk digugat oleh seseorang termasuk Penggugat;

Bahwa tanah yang di sengkatakan/yang menjadi obyek gugatan oleh Penggugat yang semula telah memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan No. 2195 dan 2929 sudah berakhir masa berlakunya dan sampai saat ini belum diperpanjang atau belum diperbaharui oleh Tergugat I yang secara hukum mempunyai hak untuk perpanjang/perbaharui dengan alasan sebagai berikut:

Hal. 11 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjarangan telah berakhir masa berlakunya sejak 7-3-1999 sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjarangan telah berakhir masa berlakunya sejak 10-3-2005 keduanya atas nama Tergugat I, sedangkan gugatan Penggugat dalam perkara No. 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar, didaftarkan pada tanggal 13 Mei 2005, berarti pada saat gugatan terdahulu yaitu pada tahun 2005 diajukan ke pengadilan status tanah yang dipersoalkan sudah menjadi tanah negara;
- b. Tanah-tanah tersebut sampai saat ini secara fisik dikuasai oleh Tergugat I dan II; Atas dasar dan uraian tersebut di atas maka sangat layak secara hukum gugatan Penggugat harus ditolak karena gugatannya salah alamat, yang seharusnya digugat adalah Negara Republik Indonesia bukan Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa apa yang diungkapkan dalam rekonvensi tersebut di atas, pada rekonvensi ini yang masih relevan mohon dianggap menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan;

Bahwa Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I adalah pemilik yang syah atas tanah-tanah:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 393/Glodok, Gambar Situasi No. 66/2019/1980 seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Jalan Kemurnian VI Nomor 57, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 2/D13.2/I/1973 tanggal 11 Januari 1973, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Kemurnian VI;
 - Sebelah Barat berbatasan : Jalan Kemurnian No. 59;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah petak-petak Mayor;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Jl. Kemurnian VI No. 55;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjarangan, Gambar Situasi No. 139/1979 tanggal 19 Februari 1979 seluas 3130 m² (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi), terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjarangan, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara, berdasarkan akta jual beli Nomor: 4087/1983 tanggal 25 Juni 1983, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah SHM No. 2136/Milik AKS;
 - Sebelah Barat berbatasan : Gudang;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Pluit Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Gedong Panjang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjarangan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1983 seluas 2000 m² (dua ribu meter persegi), terletak di Jalan Pluit Raya, Kelurahan Penjarangan, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara. Berdasarkan Akta Hibah No. 17/1987 tanggal 27 Januari 1987, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah SHM No. 2195;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : B. 2566/Gudang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jln. Pluit Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jln. Gedong Panjang;

Bahwa ketiga Surat Sertifikat Tanah Milik Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, penguasaannya ada pada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, yang hanya berstatus sebagai pihak yang diberi hak untuk menyimpan ketiga sertifikat tersebut;

Bahwa disamping hal tersebut di atas pada poin 3, mengenal penguasaan secara fisik terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 393/Glodok, Gambar Situasi No. 66/2019/1980 tanggal 31 Juli 1980, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Jalan Kemurnian VI Nomor. 57, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, penguasaannya ada pada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan menahan dan tidak menyerahkan atas semua Sertipikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, bahkan melakukan pemblokiran tanpa dasar dan alasan hak yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, khususnya terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjarangan, adalah suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan hak-hak keperdataan atau pihak lain dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dirugikan baik secara materil maupun secara immateril, hal mana secara faktual tidak dapat melakukan permohonan perpanjangan hak atas tanahnya, sampai mana berlakunya habis/berakhir;

Bahwa apa yang diuraikan atas gugatan rekonvensi ini mengindikasikan suatu fakta yuridis, yang didasarkan pada pembuktian yang sempurna, maka untuk itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk menyatakan secara hukum sekaligus untuk memerintahkan Kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara dan atau Instansi lain yang berwenang untuk itu, agar memproses sekaligus mengabulkan permohonan perpanjangan Hak

Hal. 13 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan atas tanah dimaksud, yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan menerbitkan serta menyerahkan Sertifikat Pengganti atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, yang secara terperinci telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi jelaskan di atas;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan, menurut hukum gugatan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konvensi I, adalah pemilik sah atas tanah-tanah:
 - a Sertifikat Hak Milik Nomor: 393/Glodok, Gambar Situasi No. 66/2019/1980 seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Jalan Kemurnian VI Nomor 57, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 2/D13.2/I/1973, tanggal 11 Januari 1973, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Kemurnian VI;
 - Sebelah Barat berbatasan : Jalan Kemurnian VI No. 59;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Rumah petak-petak Mayor;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Jl. Kemurnian VI No. 55;
 - b Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 139/1979 tanggal 19 Pebruari 1979 seluas 3130 m² (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi), terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 4067/1983 tanggal 25 Juni 1983, dengan batasan-batasan:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan :Tanah SHM No.2136/Milik AKS;
 - Sebelah Barat berbatasan : Gudang;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jln. Pluit Raya;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jln. Gedong Panjang;
 - c Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1983 seluas 2000 m² (dua ribu meter persegi), terletak di Jalan Pluit Raya, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan,



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

Jakarta Utara, berdasarkan Akta Hibah No. 17/1987 tanggal 27 Januari 1987, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah SHM No. 2195;
- Sebelah Barat berbatasan : B. 2566/Gudang;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jln. Pluit Raya;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Jln. Gedong Panjang;

- 1 Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, melakukan perbuatan melawan hukum;
- 2 Menyatakan secara hukum dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta Utara untuk memproses dan mengabulkan permohonan perpanjangan hak atas tanah yang dimohonkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, serta menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979 tanggal 19 Pebruari 1979, seluas 3130 m² (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi), terletak di Jalan Gedong Panjang Nomor. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi Nomor. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1983 seluas 2000 m² (dua ribu meter persegi), terletak di Jalan Pluit Raya, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
- 3 Menyatakan secara hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum lainnya;
- 4 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut. tanggal 27 September 2011 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

Hal. 15 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



- 1 Mengabulkan provisi Penggugat;
- 2 Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan dalam bentuk apapun yang berada di atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979 tanggal 19 Pebruari 1979, dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1982;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979 tanggal 19 Februari 1979, dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1982 adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No.138/1979 tanggal 19 Februari 1979, dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1982 dalam kondisi bebas dari segala beban kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa banding, verzet ataupun kasasi;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp451.000,00

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 676/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi/Pembanding I dan II pada tanggal 19 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi/Pembanding I dan II, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juli 2012, diajukan permohonan kasasi secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal 3 Juli 2012, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 166/Pdt.G/ 2011/PN.Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Juli 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 7 Agustus 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi/Pembanding I dan II, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu

Hal. 17 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Alasan-Alasan Kasasi:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasas I dan II/ Tergugat I dan II Konvensi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Keberatan Kasasi Pertama:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/Pdt/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, selaku peradilan banding setebal 7 (tujuh) halaman, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, sehingga putusan Hakim Banding ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 jo perubahannya Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, jo perubahan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman jo Pasal 195 ayat (1) RB.g/Pasal 184 ayat (1) HIR, yang berdasar dan beralasan hukum untuk dimohonkan pembatalan ditingkat kasasi Mahkamah Agung RI, sesuai ketentuan Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, yakni:

- a Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- b Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/Pdt/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, selaku Peradilan banding setebal 7 (tujuh) halaman sangat keliru dan salah menerapkan hukum, yang hanya mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanpa memberi penilaian pemeriksaan dan pembuktian perkara perdata ini ditingkat banding, termasuk tidak mempertimbangkan memori banding/alasan-alasan banding dari Para Pemanding (Dr. Edhi Sujjono Muliadi (Lie Jung Ching, dkk), yang serta merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagaimana terlihat dalam putusannya pada halaman 5 dan halaman 6 yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari secara saksama berkas perkara salinan resmi Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 5 September 2011 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, yang dimohonkan banding a

18



quo serta memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat, bahwa alasan pertimbangan dan Putusan Sela Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang pada pokoknya “Dalam Konvensi: dalam eksepsi menolak eksepsi Para Tergugat pokok perkara mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya dan dalam rekonvensi: menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya, yang selengkapnya termuat dalam Putusan Sela Majelis Hakim Tingkat Pertama dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tebih tepat dan benar, oleh karena itu dapat disetujui dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, baik terhadap Putusan Sela Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, serta untuk mempersingkat uraian putusan dianggap telah termuat dan merupakan bagian tak terpisahkan dengan putusan ini”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Ut, tanggal 5 September 2011 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, yang masing-masing telah dimohonkan banding *a quo* dapat dipertahankan untuk dikuatkan”;

Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang serta merta mengambil alih, menguatkan begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanpa memberi penilaian tersendiri, adalah melanggar prinsip-prinsip pemeriksaan di tingkat banding sebagai peradilan ulangan/*judex facti* dan dilarang oleh beberapa penggarisan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terlihat berturut-turut fatwa Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

- a). Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 19 Agustus 1972 No. 9 K/ Sip/1972 berbunyi:
“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan sebagai alasan hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup”;
- b). Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Oktober 1972 No. 672 K/Sip/1972 berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende gemotiveerd*) dan terdapat ketidak-tertiban dalam beracara (khususnya mengenai surat bukti P.3 s/d 6 yang diduga palsu”;

c). Bahkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Oktober 1975 No. 951 K/Sip/1973 mempertegas cara pemeriksaan di tingkat banding adalah dengan fatwa hukum berbunyi sebagai berikut:

“Cara pemeriksaan dalam tingkat banding yang seolah-olah tingkat kasasi hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding adalah salah. Seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali perkara dalam keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya”;

(Vide. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI “Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia Hukum Perdata dan Acara Perdata”, penerbitan Tahun 1977, halaman 238 dan 249”;

Keberatan Kasasi Kedua:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/Pdt/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, yang serta merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, tidak mengikuti ketentuan formal putusan yang digariskan oleh undang-undang hukum acara perdata, karena ternyata dalam amar-amar putusannya tidak sesuai dengan persyaratan putusan, sebagaimana yang digariskan oleh ketentuan Pasal 195 ayat (1) RB.g/Pasal 184 ayat (1) HIR, Jo Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Jo. Perubahannya Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Jo Perubahan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yakni suatu putusan hakim tidaklah boleh cacat yuridis, harus nampak penguraian hukumnya secara obyektif (*“the objective beroodering van objective positive”*) dan tidak terjadi keberpihakan kepada salah satu pihak yang berperkara;

Demikianlah faktanya secara yuridis Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara perdata No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, yang telah diputus tanggal 27 September 2011, yang serta merta dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/Pdt/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, adalah nampak jelas putusan-putusannya (baik putusan sela maupun putusan akhir) adalah cenderung *“Ultra petita”* dan membuat kesewenang-wenangan (*“Willekiur”*) dalam memutuskan perkara perdata ini, yakni terlihat faktanya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 5 September 2011 telah menjatuhkan putusan sela (*tussen vonis*):

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- 1 Mengabulkan provisi Penggugat;
- 2 Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan dalam bentuk apaun yang berada di atas tanah seluas 3.130 meter persgi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979, tanggal 19 Februari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982;
- 3 Menanggung biaya perkara dalam putusan sela ini pada akhir putusan;
 - Pada tanggal 27 September 2011 telah menjatuhkan putusan akhir (*einds vonis*):

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- 1 Mengabulkan provisi Penggugat;
- 2 Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan dalam bentuk apapun yang berada di atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan,

Hal. 21 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambar Situasi No. 138/1979, tanggal 19 Februari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979, tanggal 19 Februari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982 adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979, tanggal 19 Februari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982, dalam kondisi bebas dari segala beban kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati isi putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan perkara perdata ini;
- Menyatakan dalam putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa banding, verzet ataupun kasasi;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp451.000,00;

Bahwa demikianlah nyatanya secara yuridis bahwa kedua Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang diambil alih dan dikuatkan secara serta merta oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, baik Putusan Sela (*tussen vonis*) maupun dalam Putusan Akhir (*einds vonis*) adalah cacat yuridis, bertentangan dengan sistem hukum acara perdata dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang cenderung merupakan tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan nampak jelas keberpihakan kepada Penggugat (kini Termohon Kasasi), yang justru merugikan kepentingan hak dan kepentingan hukum Para Tergugat, (kini Para Pemohon Kasasi), yakni terlihat secara yuridis alasan-alasan kekeliruan/kekhilafan nyata putusan *judex facti* sebagai kesalahan penerapan hukum sebagai berikut:

Terhadap Putusan Sela (*Tussen Vonis*):

Terhadap Putusan Sela (*Tussen Vonis*) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah bertentangan dengan tertib hukum acara perdata dan yuridis tetap Mahkamah Agung RI, yakni:

- 1 Tidaklah beralasan hukum untuk dijatuhkan putusan provisi, karena tidak ada keadaan hukum yang mendesak berkenaan dengan obyek sengketa termaksud;

Hal. 23 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



- 2 Majelis Hakim yang menolak eksepsi-eksepsi Tergugat tidaklah berdasar hukum untuk dijatuhkan putusan sela mengingat eksepsi-eksepsi Tergugat bukanlah menyangkut sengketa kompetensi absolut, tetapi adalah merupakan eksepsi biasa, dimana hanya merupakan eksepsi tentang persyaratan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidaklah berdasar hukum;
- 3 Pada akhirnya Putusan Sela (*Tussen Vonis*) ini, nampak jelas bertentangan dengan Putusan Akhir (*Eids Vonis*), khususnya putusan provisi tentang status *quo*, amar *uit voerbaard bij voeraad*, yang akan diuraikan alasan-alasannya pada bagian Putusan Akhir (*Eind Vonis*) di bawah ini;

Terhadap Putusan Akhir (*Einds Vonis*):

Terhadap Putusan Akhir (*Einds Vonis*) Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah jelas tidak bersesuaian/tidak sejalan dengan Putusan Sela (*Tussen Vonis*) yang merupakan pula penyimpangan dari tertib hukum acara perdata dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, yakni:

- 1 Putusan Akhir (*Einds Vonis*) ini adalah nampak jelas tindakan kesewenang-wenangan (*willekeur*) Majelis Hakim yang cenderung “*ultra petita*” dengan alasan:
 - (a). Tidaklah berdasar dan beralasan hukum untuk dijatuhkan putusan serta merta (*uit voerbaard bij voeraad*), karena sudah ada putusan provisi terdahulu yang amarnya berbunyi:

“2. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan dalam bentuk apapun yang berada di atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979, tanggal 19 Pebruari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982;
 - (b). Putusan Provisi sebagaimana amar yang berisi “jaminan status quo berkenaan dengan obyek sengketa termaksud” adalah merupakan jaminan yuridis/sebagai tindakan pengamanan yang dijamin oleh hukum dan



undang-undang, sehingga tidaklah perlu dijatuhkan amar putusan tentang putusan serta merta (*uit voerbaard bij voeraad*) dan apabila dijatuhkan seperti ini adalah merupakan tindakan kesewenang-wenangan dan berlebihan (*overbodig*);

2. Amar Putusan Akhir (*Einds Vonis*) tentang putusan serta merta (*uit voerbaard bij voeraad*) adalah menyalahi tertib hukum acara perdata dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, serta SEMA Mahkamah Agung RI, yakni:

- (a). Bertentangan dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) R.Bg, Jo SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001;
- (b). Untuk pelaksanaan eksekusi putusan serta merta, Ketua Pengadilan Negeri wajib memperhatikan SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001, yang mengatur bahwa dalam pelaksanaan putusan serta merta (*uit voerbaard bij voeraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 Tahun 2000, yang menyebutkan “adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama;
- (c) Putusan serta merta hanya dapat dilaksanakan setelah Ketua Pengadilan Negeri memperoleh izin dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung (lihat SEMA No. 3 Tahun 2000 dan SEMA No. 4 Tahun 2001);
- (d). Hakim wajib menghindari putusan serta merta yang gugatannya tidak memenuhi syarat formil yang dapat berakibat dibatalkan putusan oleh Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung;
- (e) Serta merta hanya dapat dilaksanakan atas perintah dan di bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang bersangkutan (Pasal 195 HIR, Pasal 206 R.Bg);

3. Berdasarkan fakta yuridis tersebut di atas, maka kiranya jelas, baik Putusan Sela (*Tussen Vonis*) maupun Putusan Akhir (*Einds Vonis*) oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidaklah memenuhi persyaratan hukum dan undang-undang atas cacat yuridisnya putusan *a quo* dengan alasan-alasan kesalahan penerapan hukum sebagai berikut:

- (a) Sejak diperiksa, diadili dan diputuskan perkara perdata ini, keberpihakan Ketua/Anggota Majelis nampak Jelas yang sangat menguntungkan pihak Penggugat (HSIEH LiiE KEN alias KENTJANA SUTJIWAN) dan sebaliknya sangat



merugikan posisi hak dan kepentingan hukum Para Tergugat (DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching), dkk) dimana nampak:

- Tidak pernah lahir suatu penetapan (*besichking*) tentang status *quo* dalam amar putusan provisi dan tidak ada penetapan persetujuan/izin dari Ketua Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung RI tentang putusan serta merta (*uit voerbaard bij voerraad*) termaksud;
 - Adalah sangat disengaja dan dikehendaki keberadaannya dalam menangani perkara perdata ini, yakni oleh DR. H. Zainuddin, SH., H.Hum selaku Ketua Majelis Hakim dan sekaligus Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan bertepatan lagi sebagai putusan akhir yang diucapkan meninggalkan tugas selaku Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan mendapat tugas baru selaku Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar, sehingga sangat sulit diharapkan tindakan obyektif dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara perdata ini, karena tidak ada keterbukaan dari akuntabilitas, terbukti dengan kewenang-wenangan melahirkan putusan provisi dan putusan serta merta (*uit voerbaard bij voerraad*) termaksud;
 - Sekiranya terdapat izin/persetujuan dalam menciptakan putusan serta merta (*uit voerbaard bij voerraad*), maka tentunya sangat mudah direkayasa oleh DR. H. Zainuddin, SH.,M.Hu., karena memiliki kekuasaan dan kewenangan yang ada padanya, yakni: selaku Ketua Majelis Hakim dan sekaligus Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan bertepatan lagi sebagai putusan akhir yang diucapkan meninggalkan tugas selaku Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan mendapat tugas baru selaku Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Makassar;
- (b). Oleh karena baik Putusan Sela (*Tussen Vonis*) maupun Putusan Akhir (*einds vonis*) sama sekali tidak memenuhi persyaratan yuridis sebagai suatu putusan yang benar menurut hukum dan undang-undang, baik terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara maupun Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, karena bertentangan dengan Pasal 195 ayat (1) RB.g/Pasal 184 Ayat (1) HIR,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 Jo perubahannya Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 Jo Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, jo perubahan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, maka adalah adil dan sangat beralasan hukum untuk memohonkan pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/untuk memohonkan pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 679/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011 ditingkat pemeriksaan kasasi pada Mahkamah Agung RI, seraya memohonkan keadilan: “Mengadili Sendiri” ditingkat kasasi, menyatakan menurut hukum menolak keseluruhan gugatan Penggugat asal Kenjana Sutjiawan (Hsieh Lie Ken), setidak-tidaknya dinyatakan Penggugat Asal tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), mengingat Kentjana Sutjiawan (Hsieh Lie Ken) adalah orang asing/warga negara PRC (Cina) yang tidak boleh/tidak berhak memiliki hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960;

Keberatan Kasasi Ketiga:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 679/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, yang mengambil alih, serta merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, adalah salah menerapkan hukum berkenaan dengan pokok perkara ini, terlihat amar-amar putusan *judex facti* berbunyi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 136/1979, tanggal 19 Februari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983 tanggal 22 Oktober 1982 adalah perbuatan melawan hukum;

Hal. 27 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979, tanggal 19 Februari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982, dalam kondisi bebas dari segala beban kepada Penggugat;

Terdapat amar-amar putusan tersebut di atas adalah menyalahi prinsip tertib hukum acara perdata dan penggarisan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, dengan alasan yuridis sebagai kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *judex facti* sebagai berikut:

- 1 Bahwa dengan menelusuri sepanjang Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, dalam perkara konvensi/pokok perkara, sama sekali tidak dijumpai perumusan amar tentang bukti-bukti hak kepemilikan Penggugat Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken berkenaan dengan obyek sengketa perkara ini, yang seharusnya menurut tertib hukum acara perdata dan penggarisan yurisprudensi Mahkamah Agung RI, dalam hal “mengabulkan suatu gugatan Penggugat” haruslah dipernyatakan lebih awal dasar-dasar hak kepemilikan Penggugat (*rechtstitel*) yang berhubungan dengan bukti-bukti kepemilikan berkenaan dengan obyek sengketa termaksud, hal ini sama sekali tidak ditemukan dalam putusan *a quo* akan tetapi dalam amar putusan *a quo* dengan serta merta hanya menyatakan Para Tergugat berkenaan obyek sengketa termaksud melakukan



perbuatan melawan hukum dan obyek sengketa termaksud harus diserahkan kepada Penggugat, hal ini sama sekali menyalahi dari ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

- 1 Bahwa bagaimana mungkin obyek sengketa termaksud harus diserahkan kepada Penggugat (*quad non*), sedangkan penguasaan dan bukti-bukti hak kepemilikan Para Tergugat tidak dinyatakan sebagai bukti yang tidak sah dan tidak benar *in casu* sepanjang bukti-bukti Para Tergugat tidak dinilai status hukumnya, maka sepanjang bukti-bukti itu adalah sah dan mengikat menurut hukum dan tidak relevan menurut hukum untuk dinilai bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena kepemilikan hak Para Tergugat yang memiliki bukti-bukti sertipikat sebagai bukti yang sah dan otentik (terkuat dan terpenuh menurut UUPA/Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960) tidak pernah dinyatakan sebagai bukti yang tidak benar, karenanya amar putusan Majelis Hakim *a quo* tentang perbuatan melawan hukum dan obyek sengketa harus diserahkan kepada Penggugat adalah merupakan kekeliruan penerapan hukum yang mengakibatkan cacatnya putusan termaksud;
- 2 Oleh karena dalam amar-amar putusan dalam perkara konvensi/pokok perkara Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak ditemukan pernyataan perumusan hak-hak Penggugat (*rechtstitel*) berkenaan dengan obyek sengketa termaksud, maka adalah sangat berdasar hukum dan beralasan hukum untuk menolak gugatan keseluruhan Penggugat asal Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken, karena bagaimana mungkin dinyatakan sebagai pemilik atas tanah/obyek sengketa termaksud, sedangkan Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken, adalah merupakan orang asing (warga Negara RRC/Cina) yang tidak boleh/tidak berhak memiliki atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 sehingga karenanya sangat berdasar dan beralasan hukum untuk menolak gugatan Penggugat asal, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat asal tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan alasan kasasi 3 (ketiga) ini, kiranya pula cukup berdasar dan beralasan hukum untuk memohonkan pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011 ditingkat

Hal. 29 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan pada Mahkamah Agung RI, seraya memohonkan keadilan: Mengadili Sendiri ditingkat kasasi, menyatakan menurut hukum menolak keseluruhan gugatan Penggugat asal Kentjana Sutjiawan (Hsieh Lie Ken), setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Keberatan Kasasi Keempat:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, yang mengambil alih dan serta merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, adalah merupakan kesalahan penerapan hukum berkenaan dengan amar putusan berbunyi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap kali lalai dalam melaksanakan putusan perkara perdata ini;

Hakim Agung Yang Terhormat:

Terhadap amar putusan tersebut di atas, nampak pula jelas kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *judex facti* karena menjatuhkan amar putusan tentang *dwangsom* (uang paksa) adalah sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, dengan alasan yuridis sebagai berikut:

1. Penjatuhan amar putusan uang paksa (*dwangsom*) adalah tidak memenuhi syarat untuk diperintahkan dalam perkara perdata ini, mengingat tidak terdapat keadaan dengan “obyek sengketa” termaksud yakni obyek sengketa termaksud telah dilakukan tindakan pengamanan sebagai pernyataan status quo sebagaimana amar putusan provisi yang berbunyi :

Dalam Provisi:

- 1 Mengabulkan provisi Penggugat;
- 2 Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan dalam bentuk apapun yang berada di atas tanah seluas 3.130 meter persegi terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara eks tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2195/Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979, tanggal 19 Februari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2929/Penjaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982;

- 3 Menurut tertib hukum acara perdata dan penggarisan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, persyaratan untuk menjatuhkan amar putusan uang paksa (*dwangsom*) sangatlah diperketat dan selektif, karena antara Penggugat dengan Tergugat harus mempunyai hubungan langsung kausal (hubungan langsung) dan keadaannya sangat mendesak dan tidak boleh ada pihak yang dirugikan;

Contoh: si "A" memesan suatu lukisan yang akan dipamerkan oleh si A dalam suatu konteks perayaan Hari Ulang Tahun si "A" dimana si "A" dan si "B" sudah memperjanjikan tentang limit waktu penyelesaian lukisan termaksud, ternyata tiba saat pameran lukisan tersebut belum jadi/ belum selesai, sehingga si "a" sangat malu kepada para undangan dan pameran tidak jadi terlaksana, dalam kasus ilustrasi ini si "A" berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata/BW sangat berdasar dan beralasan hukum untuk menuntut si "B" agar membayar uang ganti rugi dan sekaligus menuntut *dwangsom*/uang paksa;

- 4 Berdasarkan alasan dan fakta yuridis tersebut di atas, maka kiranya jelas penjatuhan amar putusan uang paksa (*dwangsom*) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah membuat kesalahan penerapan hukum yang mengakibatkan putusan *a quo* cacat yuridis, karenanya berdasar dan beralasan hukum untuk memohonkan pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 679/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, yang mengambilalih serta merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, adalah merupakan kesalahan penerapan hukum, karenanya adalah adil dan berdasar hukum, untuk memohonkan keadilan: "Mengadili Sendiri" ditingkat kasasi dengan menyatakan menurut hukum menolak keseluruhan gugatan Penggugat asal Kentjana Sutjiawan (Hiseh Lie Ken), setidak-tidaknya dinyatakan gugatan Penggugat asal tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Keberatan Kasasi Kelima:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 679/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, yang mengambilalih dan serta merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, adalah salah menerapkan hukum berkenaan dengan amar putusan berbunyi:

Hal. 31 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



“Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan atas tanah seluas 3.130 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/ Penjaringan, Gambar Situasi No. 138/1979, tanggal 19 Pebruari 1979 dan tanah seluas 2.000 meter persegi, terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, eks tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/Pejaringan, Gambar Situasi No. 3203/1983, tanggal 22 Oktober 1982, dalam kondisi bebas dari segala beban kepada Penggugat;

Terhadap amar putusan tersebut di atas, nampak jelas kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *judex facti*, karena menjatuhkan amar putusan tentang “menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam kondisi bebas dari segala beban” adalah sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, dengan alasan yuridis sebagai berikut:

- 1 Bahwa bagaimana mungkin obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat, sedangkan Penggugat sendiri tidak ada amar-amar putusan secara “*declaratoir*” yang mempernyatakan tentang dasar hak-hak kepemilikannya (*rechtstitel*), hal ini sama sekali tidak dijumpai dalam putusan *a quo*;
- 2 Bagaimana mungkin obyek sengketa diserahkan kepada Penggugat, sedangkan Penggugat sendiri yang bernama Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken adalah “orang asing” yang lahir berdomisili tetap di Republik Rakyat China (RRC), sesuai bukti-bukti otentik sebagai berikut:

(a). Surat Keterangan Tentang Kelahiran Hsieh Lie Ken alias Kentjana Sutjiawan, perempuan, lahir pada tanggal 7 Mei 1932, di Kota Songkou Meixian, Propinsi Guangdong, ayahnya Hsieh Sung Chie, dan ibunya Shung Chung Ying, yang dikeluarkan oleh Zhang Hujia, Notaris di Neixian Propinsi Guangdong, Republik Rakyat China tanggal 31 Agustus 2011, dan telah diterjemahkan secara otentik bahwa Hsieh Lie Ken alias Kentjana Sutjiawan, kini Penggugat adalah jelas sebagai orang asing/bukan WNI, karenanya secara hukum dan undang-undang tidaklah berhak untuk memiliki dan menguasai tanah/persil di Indonesia, sesuai maksud ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria);

(Terlampir Bukti -1);

(b). Surat pernyataan yang dibuat oleh XieLixuan (saudara laki-laki dari Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken) dihadapan Zhang Huijia Notaris Propinsi



Guangdong RRC pada tanggal 30 Agustus 2011, dan telah diterjemahkan dalam Bahasa Indonesia;

Dengan ini menyatakan bahwa kedua orang tua saya memiliki 6 (enam) orang anak yakni:

- (1).Hsieh Lie Ken, perempuan. Lahir pada tanggal 7 Mei 1932, di Kota Songkou, Meixian, Propinsi Guangsong, dan sekarang tinggal di Indonesia;
- (2).Xie Lixuan, laki-laki, lahir pada tanggal 8 Agustus 1933, di Kota Songkou Meixian, Propinsi Guangdong, dan sekarang tinggal di Kota Shauguan Propinsi Guangdong;
- (3). Xie Liren Hsieh Lie Ken, perempuan, lahir pada tanggal 6 Januari 1935, di di Kota Songkou Meixian, Propinsi Guangdong dan sekarang tinggal di Meixian Propinsi Guangdong;
- (4).Xie Lihui, perempuan, lahir pada tanggal 8 Juli 1936, di Kota Songkou Meixian, Propinsi Guangdong dan sekarang tinggal di Propinsi Anhui;
- (5). Xie Libing, laki-laki, lahir pada tanggal 8 April 1951, di Kota Songkou Meixian Propinsi Guangdong;
- (6). Xie Limei, perempuan, lahir pada tanggal 20 Agustus 1955, di Kota Songkou Meixian Propinsi Guangdong telah meninggal dunia;

Dari bukti ini menunjukkan secara otentik bahwa Hsieh Lie Ken alias Kentjana Sutjiawan, kini Penggugat asal adalah jelas sebagai orang asing/bukan WNI, karenanya secara hukum dan undang-undang tidaklah berhak untuk memiliki dan menguasai tanah/persil di Indonesia sesuai maksud ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria);

- (c) Surat Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 03 Januari 2011, Nomor. W10.Ul.PMH.49.1.2011.03. Hal: Keterangan Status Kewarganegaraan yang ditujukan kepada Sdr. Drs. Frangky Mangatas P.MM.Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Propinsi DKI Jakarta, dengan memberi keterangan mengenai identitas dan status Kewarganegaraan atas bahwa Hsieh Lie Ken alias Kentjana Sutjiawan terkait adanya dokumen lain yang menyatakan bahwa yang bersangkutan lahir di Moyan Propinsi Kwantung Tiongkok pada tahun 1932;

Dari bukti ini menunjukkan secara otentik bahwa Hsieh Lie Ken alias Kentjana Sutjiawan, kini Penggugat adalah jelas sebagai orang asing/bukan WNI, karenanya secara hukum dan undang-undang tidaklah berhak untuk memiliki



dan menguasai tanah/persil di Indonesia, sesuai maksud ketentuan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria);

Berdasarkan alasan kasasi 5 (lima) tersebut di atas, maka kiranya jelas amar putusan *judex facti* tentang penyerahan obyek sengketa termaksud kepada Penggugat asal (Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken) adalah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, yakni Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pendaftaran Tanah No. 10 Tahun 1961, yang melarang dan tidak berhak bagi orang asing untuk memiliki tanah/persil dalam wilayah hukum Indonesia, karena sesuai bukti-bukti otentik. Terlampir Bukti-1, Bukti-2 dan Bukti-3, Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken adalah orang asing yang lahir dan berdomisili di RRC/Cina, sehingga adalah jelas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, yang mengambil alih dan serta-merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, adalah salah menerapkan hukum yang berdasar dan beralasan hukum untuk memohonkan pembatalan putusan termaksud, ditingkat kasasi pada Mahkamah Agung RI;

Keberatan Kasasi Keenam:

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/Pdt/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, yang mengambil alih dan serta-merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, adalah salah menerapkan hukum dalam menjatuhkan amar putusannya yang menolak gugatan rekonsensi Dr. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching), dkk selaku Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi;

Terhadap amar putusan tersebut di atas, nampak jelas kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *judex facti*, karena menjatuhkan amar putusan yang menolak gugatan rekonsensi DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching), dkk selaku Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi, padahal kenyataannya sesuai pembuktian hak (*van feitelijke aard*) yang menjadi pokok perselisihan Para pihak adalah kekuatan pembuktian apakah yang dimiliki Para pihak sebagai bukti-bukti hak berkenaan dengan obyek sengketa termaksud, hal ini Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatan rekonsensi dan dalil perlawanan dalam gugatan konvensi, yakni terlihat sebagai berikut:

- 1 Bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 393/Glodok, terdaftar atas nama DR. Edhi Sujono Muliadi, Gambar Situasi No. 66/2019/1980, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Kemurnian VI No. 57, Kelurahan Glodok, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;

- 2 Bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2195/ Penjarangan, terdaftar atas nama DR. Edhi Sujono Muliadi, Gambar Situasi No. 139/1973, tanggal 19 Februari 1979, seluas 3.130 m² (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi), terletak di Jalan gedong Panjang No. 47, Kelurahan penjarangan, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Jual Beli No. 4067/1983, tanggal 25 Juni 1983;
- 3 Bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2929/ Penjarangan, terdaftar atas nama DR. Edhi Sujono Muliadi, Gambar Situasi No. 3203/1980, tanggal 22 Oktober 1983, seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi), terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjarangan, Kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara, berdasarkan Akta Hibah No. 17/1987, tanggal 27 Januari 1987;

Bahwa bukti-bukti hak kepemilikan DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching) adalah jelas membuktikan dalil perlawanan dalam perkara konvensi dan membuktikan dalil gugatannya dalam rekonsensi, sehingga tidak ada alasan hukum untuk dinyatakan selaku pihak yang kalah, yang seharusnya menolak gugatan Penggugat Konvensi Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken dan sebaliknya mengabulkan gugatan rekonsensi DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching) berkenan dengan obyek sengketa termaksud, sebab bukti-bukti hak kepemilikan DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching) adalah dijamin oleh hukum dan undang-undang, yakni:

- 1 Bukti sertifikat-sertifikat hak termaksud sebagai bukti kepemilikan hak yang terkuat dan terpenuh menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Ketentuan Pendaftaran Tanah, yang dijamin keberadaan kepemilikan haknya;
- 2 Bukti sertifikat hak termaksud, adalah merupakan bukti otentik yang sifat hukumnya mengikat menurut hukum dan tidak dapat dibatalkan;
- 3 Bukti sertifikat-sertifikat hak termaksud, sepanjang tidak pernah dibatalkan oleh suatu putusan Hakim, maka sepanjang bukti setipikat-sertifikat hak termaksud, adalah berlaku sepenuhnya sebagai bukti hak yang sempurna dan mengikat menurut hukum;

Dari alasan yuridis dan fakta hukum tersebut di atas, maka kiranya jelas kekuatan pembuktian berkenaan dengan obyek sengketa termaksud yang dimiliki oleh DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching) adalah patut dan berdasar hukum untuk diberi perlindungan hukum selaku pemenang dan bukan sebaliknya, bukankah dengan

Hal. 35 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



jelas justru Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken selaku pihak Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak memiliki bukti-bukti hak kepemilikan berkenan dengan obyek sengketa termaksud, akan tetapi aneh bin ajaib, kok dinyatakan selaku pihak pemenang, yakni dalam perkara konvensi dikabulkan gugatannya sebagian, dalam perkara rekonvensi menolak gugatan rekonvensi DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching);

Bahwa bagaimana mungkin obyek sengketa termaksud, sesuai maksud amar putusan yang “Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah/persil sebagai obyek sengketa kepada Penggugat Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken dalam kondisi bebas dari segala beban kepada Penggugat”, hal ini tidak mungkin dilaksanakan dengan alasan yuridis dan fakta hukum sebagai berikut:

- 1 Bahwa Sertifikat-sertifikat Hak Kepemilikan Dr. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching) tidak pernah dibatalkan oleh suatu putusan Hakim apapun juga, karenanya berlaku sebagai bukti otentik, bukti yang sempurna (terkuat dan terpenuh menurut UUPA), yang mengikat menurut hukum untuk selamanya;
- 2 Ternyata bukti-bukti Sertifikat Hak Kepemilikan DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching) sama sekali tidak pernah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai suatu bukti yang mengikat menurut hukum, yang berlaku sebagai bukti otentik dan belum pernah dinyatakan batal oleh suatu putusan Hakim;
- 3 Sepanjang bukti-bukti Sertifikat Hak Kepemilikan DR. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching) dinyatakan sah dan mengikat menurut hukum, maka tentunya penyerahan obyek sengketa termaksud kepada Penggugat (Kentjana Sutjiawan alias Hsieh Lie Ken) guna memenuhi amar putusan kemenangannya, tidaklah mungkin dapat dilaksanakan eksekusinya (*non executabile*) dalam kenyataan, karenanya putusan *judex facti* termaksud, berdasar dan beralasan hukum untuk dimohonkan pembatalan ditingkat pemeriksaan kasasi pada Mahkamah Agung RI, karena terdapat kesalahan penerapan hukum;

Berdasarkan alasan kasasi 6 (enam) tersebut di atas, maka kiranya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 676/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 12 April 2012, yang mengambilalih dan serta-merta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 September 2011, adalah salah menerapkan hukum yang berdasar dan beralasan hukum untuk memohonkan pembatalan putusan termaksud;

Pertimbangan Hukum:

36



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

mengenai alasan-alasan kasasi dari nomor 1 s/d nomor 6 :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum karena telah benar bahwa sesuai dengan bukti surat yang sempurna berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat di pertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan dalam 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 No. 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: **Dr. EDHI SUJONO MULIADI (LIE JUNG CHING)**, dan Pemohon Kasasi II: **SUWITO MULIADI (LIE WEI CHING)**, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak, maka Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **Dr. EDHI SUJONO MULIADI (LIE JUNG CHING)**, dan Pemohon Kasasi II: **SUWITO MULIADI (LIE WEI CHING)**, tersebut ;

Hal. 37 dari 37 hal. Put. No. 2859 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 30 Juli 2013 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,PhD. Dan Dr. Nurul Elmiyah,SH.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd./ Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,PhD.

ttd./ Dr. Nurul Elmiyah,SH.,MH.,

K e t u a

ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum,

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i.....Rp	6.000,00	Panitera Pengganti
2. R e d a k s i.....Rp	5.000,00	ttd./
3. Administrasi kasasi.....Rp	489.000,00	Liliek Prisbawono Adi, SH.,MH.
Jumlah	Rp 500.000,00	

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
Nip. 19610313 198803 1003



