



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 1845 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

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

CANDRA SURYAJAYA, bertempat tinggal di Jalan Angkasa Pura I Nomor 3 Kemayoran, Jakarta Pusat;
Pemohon Kasasi dahulu Terlawan II/Terbanding II;

L a w a n

JONATAN ARIF SANTOSO, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Kopyor VI CJI/23, RT 006/012, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Marthens Manafe, S.H., Advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Marthens Manafe, S.H., & Rekan, berkantor di Ruko Canadian Broadway CB-A Nomor 10 Kota Wisata Cibubur Bogor 16968, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015;

Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

D a n

TJHIN HARI GUNAWAN, bertempat tinggal di Jalan Kalibaru Barat RT 003/012 Kelurahan Kali Baru, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;

Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan I/Terbanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan II/Terbanding II dan Terlawan I/Terbanding I di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan telah membeli sebidang tanah berikut bangunan berlantai 3 (tiga) seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Park View Kelapa Gading Permai, Jalan Taman Puspa Blok ZE 7 Nomor 7 Kelapa Gading, Jakarta Utara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1719/Pegangsaan Dua dengan Surat Ukur Nomor 06056/2005 tanggal 21 Februari 2005 (bukti P-1) atas nama Liauw Fue Tjien melalui Aagen Property Ray White Kelapa Gading berdasarkan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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

60/2009 tanggal 1 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Sri Intansih, S.H.,
putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta dengan harga
Rp1.369.500,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta lima ratus
ribu rupiah) (Bukti P-2);

2. Bahwa sebelum transaksi jual beli dilaksanakan kami selaku
Pelawan telah memperoleh penjelasan baik dari pihak Agen
Properti maupun dari pihak Terlawan I bahwa Sertifikat tanah
tersebut telah dijaminkan pada PT Bank Pan Indonesia Tbk
dengan Hak Tanggungan Nomor 1020/2006 Peringkat I (pertama) sebesar
Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta
rupiah) dengan Akta PPAT Ny. Fenny Tjitra, S.H., Nomor 34/2006
tanggal 3 Maret 2006 (bukti P-3) dan kemudian pada tanggal 27 Juli 2006
dilekatkan lagi Hak Tanggungan Nomor 3118/2006 Peringkat II (kedua)
sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) dengan
Akta PPAT Ny. Fenny Tjitra, S.H., Nomor 148/2006 (Bukti P-4);
3. Bahwa akibat Terlawan I tidak dapat melunasi hutangnya maka
oleh PT Bank Pan Indonesia, Tbk. telah melakukan teguran
kepada Terlawan I untuk segera melunasi kreditnya namun
teguran tersebut diabaikan sehingga jaminan hutang yang ada
pada PT Bank Pan Indonesia, Tbk. telah diajukan untuk disita dan
kemudian dilelang melalui Kantor Piutang dan Lelang Negara, sesuai
Surat Penetapan Lelang Nomor S-078M/KN.7/KP.03/2008 tanggal 31
Desember 2008 dan Surat Pemberitahuan Penjualan Secara Lelang atas
Jaminan Hutang Thjin Hari Gunawan Nomor 011/JAP-STKC/2009, tanggal
13 Januari 2009 (bukti P-5);
4. Bahwa dengan adanya surat pemberitahuan lelang tersebut maka
Terlawan I telah meminta kepada PT Bank Pan Indonesia, Tbk, agar
lelang dimaksud ditunda karena Terlawan I akan berusaha melakukan
pelunasan dengan cara akan menjual sendiri jaminan hutang tersebut, dan
permohonan dari Terlawan I disetujui oleh pihak PT Bank Pan Indonesia,
Tbk. untuk melakukan penjualan jaminan hutangnya, Terlawan I telah
meminta kepada Agen Property Ray White Kelapa Gading untuk
mengiklankan penjualan tanah jaminan hutang milik Terlawan I yang
terletak di Park View Kelapa Gading Permai, Jalan Taman Puspa Blok ZE
7 Nomor 7 Kelapa Gading Jakarta Utara dan hal tersebut dilakukan
tentunya atas seizin dan sepengetahuan dari Bank Pan Indonesia Tbk;
5. Bahwa dengan adanya iklan dari Ray White Indonesia Kelapa
Gading tersebut maka Pelawan berminat untuk membelinya,
sehingga terlaksanalah kesepakatan jual beli antara Pelawan

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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

dengan Terlawan I dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi antara lain pembayaran tanah berikut bangunan tersebut wajib disetorkan/ditransfer kepada rekening PT Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Palmerah;

6. Bahwa pada tanggal 17 April 2009 Pelawan telah melakukan pembayaran sebesar Rp1.515.450.000,00 (satu miliar lima ratus lima belas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) melalui *transfer* antar Bank, dari Bank Lippo Cabang Kelapa Gading ke PT Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Palmerah (bukti P-6) yang kemudian berdasarkan bukti *transfer* tersebut maka PT Bank Pan Indonesia, Tbk. mengeluarkan Surat Keterangan Pelunasan Hutang atas nama Terlawan I;
7. Bahwa berdasarkan bukti *transfer* serta Surat Keterangan Pelunasan Hutang atas nama Terlawan I dari PT. Bank Pan Indonesia, Tbk., maka Pelawan bersama-sama dengan Terlawan telah menunjuk Kantor PPAT Sri Intansih, S.H., guna melakukan transaksi jual beli, sehingga pada tanggal 1 Mei 2009 telah dilakukan transaksi jual beli tersebut ditungkan dalam Akta Jual Beli Nomor 60/2009. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 992/K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 menyatakan: Semenjak akta jual beli ditanda tangani di depan pejabat Pembuat Akta Tanah, hak milik atas tanah yang dijual telah beralih kepada pembeli "Selain itu Akta Jual Beli Nomor 60/2009 yang dibuat di hadapan PPAT Sri Intansih, S.H. adalah sah menurut pasal 19PP 10/1961 *juncto* Pasal 26 UUPA (bandingkan putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Juni 1976 Reg.Nomor 82/K/Sip/1973);
8. Bahwa dengan selesainya transaksi jual beli tersebut maka Pelawan menggunakan hak Pelawan untuk mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan atas dasar Putusan Mahkamah Agung Nomor 607.K/Sip/1983 tanggal 25 Mei 1980 yang menyatakan: "Perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan dengan demikian kedua belah pihak harus menyelesaikan surat jual beli dan balik nama tanahnya pada instansi Agraria setempat "sehingga berdasarkan isi putusan tersebut, maka Pelawan telah meminta kepada Kantor dan PPAT Sri Intansih, S.H. selaku pembuat akta jual beli untuk mengajukan permohonan Roya (pemutihan sertifikat) dari PT Bank Pan Indonesia,Tbk. kepada Pelawan serta sekaligus membuat peralihan balik nama sertifikat keatas nama Pelawan, namun ketika permohonan roya dan balik nama sertifikat diajukan pada Kantor Pertanahan Jakarta Utara, diperoleh informasi dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara bahwa tanah dan bangunan tersebut telah diletakkan sita jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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
Utara berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 06/CB/DEL/2009/
putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Jkt.Ut. jo. 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim jo Nomor 02/CB/2009 tanggal 28 Mei 2009 (bukti P-7) dengan Berita Acara Sita Jaminan, Nomor 06/CB/Del/2009/PN.Jkt.Ut. jo Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim jo Nomor 02/CB/2009 tanggal 3 Juni 2009 (Bukti P-8);

9. Bahwa berdasarkan informasi dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara tentang adanya sita jaminan termaksud, maka Pelawan perlu menelusuri alasan apa sehingga tanah berikut bangunan yang telah dibeli oleh Pelawan ketahui, sesuai keterangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara bahwa benar tanah berikut bangunan yang Pelawan beli telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Permohonan Bantuan Pelaksanaan Sita Jaminan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor W.10.U5/1807/Hk.02/Nl 2009 tanggal 26 Mei 2009 berkaitan dengan perkara antara terlawan I yakni Thjin Hari Gunawan sebagai Tergugat dengan Terlawan II yakni Candra Suryajaya sebagai Penggugat dalam perkara Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim;
10. Bahwa dengan adanya penyitaan tersebut tentunya Pelawan sebagai pembeli yang benar merasa sangat dirugikan dan patut dilindungi haknya, sebab penyitaan yang telah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 3 Juni 2009 sesuai berita acara Sita Jaminan Nomor 06/CB/Del./2009/PN.Jkt.Ut. jo. 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim jo Nomor 02/CB/2009 tanggal 3 Juni 2009, telah salah alamat karena yang disita adalah tanah berikut bangunan milik Pelawan dan bukan milik Terlawan I lagi, sebab tanah berikut bangunan tersebut telah beralih menjadi milik Pelawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2009. yang dibuat di hadapan Kantor PPAT Sri Intansih, S.H. tanggal 1 Mei 2009, seperti yang telah Pelawan uraikan dalam poin 7 tersebut di atas, dan telah dilakukan jauh sebelum juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita jaminan, sehingga Pelawan selaku Pembeli yang beriktikad baik/jujur menurut hukum harus dilindungi;
11. Bahwa Majelis Hakim perkara Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim telah salah melakukan penyitaan terhadap barang milik pihak ketiga (milik Pelawan), sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung 476/K/Sip/1974 tanggal 14-11-1974 menyatakan: "sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga", sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut mohon kepada yang terhormat Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan memutuskan untuk memerintahkan kepada Jurusita untuk mengangkat sita jaminan

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016



12. Bahwa Pelawan merasa berkeberatan atas sita jaminan terhadap tanah berikut bangunan milik Pelawan karena Pelawan adalah pembeli yang benar dan beriktikad baik, sehingga berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29-3-1982 menyatakan: "Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum;
13. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa dalam Perkara Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim di Pengadilan Negeri Jakarta Timur antara terlawan I (Termohon Sita) dengan terlawan II (Pemohon Sita) adalah merupakan persoalan mereka sendiri sehingga tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan selaku pihak ketiga;
14. Bahwa Majelis Hakim Perkara Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim telah melakukan penyitaan terhadap barang-barang yang menjadi hak tanggungan atas nama Terlawan I pada Bank Panin Indonesia,Tbk. seperti yang telah Pelawan uraikan dalam poin 2 tersebut di atas sebab menurut pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia: "tanah yang telah dibebani jaminan hutang tidak dapat diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri karena menurut undang-undang suatu piutang/kredit/tuntutan utang lainnya yang dijamin dengan hipotik mempunyai hak *preference* dan oleh karena itu mempunyai hak prioritas yang tinggi untuk didahulukan dari hutang-hutang yang lain. Disamping itu meskipun pemilik tanah menguasai tanahnya namun secara yuridis ia bukan lagi pemilik mutlak atas tanahnya karena adanya hak tanggungan tersebut: (lihat Buku Himpunan Tanya Jawab Masalah Tehnis Yustisia Dalam Rakernas 1989 halaman 21;
15. Bahwa karena sertifikat tanah tercatat atas nama Liauw Fue Tjien yang tidak turut digugat dalam Perkara Nomor 323/Pdt.G/2008 yang saat itu masih dalam status dibebani hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan di atasnya tersebut, sehingga sita Jaminan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Berita acara Sita Jaminan Nomor 06/DEL/2009/PN.Jkt.Ut. jo Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim jo Nomor 02/CB/2009, tanggal 3 Juni 2009 adalah tidak sah dan harus diangkat;
16. Bahwa untuk menjamin kepentingan Pelawan sebagai pembeli yang beriktikad baik, maka mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur dan benar (*good oppoisant*);
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik tanah berikut bangunan berlantai 3 (tiga) seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Park Wiew Kelapa Gading Permai, Jalan Taman Puspa Blok ZE 7 Nomor 7, Kelapa Gading, Jakarta Utara dan telah mempunyai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1719/Pegangan Dua dengan Surat Ukur Nomor 06056/2005 tanggal 21 Februari 2005;
4. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Berita acara Sita Jaminan Nomor 06/CB/Del/2009/PN.Jkt.Ut jo Nomor 323/Pdt.G/2008/PN. Jkt.Tim jo Nomor 02/CB/2009 tanggal 3 Juni 2009 adalah tidak berdasar dan harus diangkat;
5. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengangkat Sita Jaminan yang diletakkan di atas tanah dan bangunan sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 06/CB/Del./2009/PN. Jkt. Ut. jo Nomor 323/Pdt.G/2008/PN. Jkt.Tim jo Nomor 02/CB/2009 tanggal 3 Juni 2009;
6. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengirimkan tembusan putusan ini kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- a. Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili (*kompetentie relative*);

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id duali yang diakui dengan tegas kebenarannya;

2. Bahwa Perlawanan Pelawan telah diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang berhak mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
3. Bahwa dalam perkara *a quo* tempat tinggal Para Terlawan, baik Terlawan I maupun Terlawan II tidak berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur, melainkan di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
4. Bahwa Eksepsi ini diajukan dengan berdasarkan pada Pasal 133 HIR *juncto* Pasal 195 (6) HIR, sekalipun mengatur tentang perlawanan terhadap sita eksekutorial, tetapi dalam praktiknya Pasal 195 (6) HIR tersebut dipakai ketika menentukan perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*);
5. Bahwa Pasal 195 (6) telah menyebutkan bahwa jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu, serta diputuskan oleh pengadilan negeri itu;
Meskipun "agak terselubung" telah diatur dalam pasal tersebut bahwa perlawanan dari pihak tersita, maupun dari pihak ketiga, diajukan kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankan putusan itu. Perlawanan tersebut juga diputuskan oleh Pengadilan Negeri itu. Wewenang untuk memeriksa dan memutus perkara perlawanan itu termasuk wewenang relatif. Secara relatif yang berwenang memeriksa dan memutus perlawanan pihak ketiga dan perlawanan dari Pelawan tersita (*in casu*) adalah Ketua Pengadilan Negeri dari Pengadilan Negeri yang meletakkan persitaan dimaksud;
6. Bahwa perlawanan pihak ketiga terhadap sita *conservatoir*, sita *revindicatoir* dan sita eksekusi hanya dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Negeri yang secara nyata menyita (Pasal 195 (6) HIR, Pasal 206 (6) Rbg). Demikian ketentuan yang termuat dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku 11, edisi Revisi, cetakan ke-5, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Tahun 2004 halaman 145;
7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, jelaslah apabila yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan pihak ketiga (*in casu*

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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 Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada perkara a quo adalah sita jaminan, sedangkan sita jaminan dalam perkara a quo adalah sita yang secara nyata dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas permintaan (pendelegasian) dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 06/CB/Dell2009/PN.Jkt.Ut. jo. Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim jo Nomor 02/CB/2009;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut sudah sepatutnya apabila perlawanan Pelawan a quo harus dinyatakan "tidak dapat diterima";

b. Perlawanan Pelawan Kabur (*obscuur Libel*);

1. Bahwa Pelawan telah mendalilkan sebagaimana disebutkan dalam butir 1 perlawanannya bahwa Pelawan telah membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 60/2009 tanggal 1 Mei 2009, yang dibuat di hadapan Sri Intansih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta dengan harga Rp1.369.500.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah);
2. Bahwa dalam butir 2, Pelawan telah pula mendalilkan bahwa Terlawan I telah menjaminkan sertifikat tanah tersebut telah dijaminkan pada PT Bank Pan Indonesia Tbk. dengan Hak Tanggungan Nomor 1020/2006, peringkat I (pertama) sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah) sebagaimana akta PPAT Ny. Fenny Tjitra, S.H. Nomor 34/2006 tanggal 3 Maret 2006 dan peringkat II (kedua) sebesar Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) sebagaimana Akta PPAT NY. Fenny Tjitra, S.H., Nomor 148/2006, sehingga total kredit Terlawan I adalah Rp2.040.000.000,00 (dua miliar empat puluh juta rupiah);
3. Bahwa dalam butir 6, Pelawan telah mendalilkan bahwa ia Pelawan telah melakukan pembayaran kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk, sebagai pelunasan hutang Terlawan I sebesar Rp1.515.450.000,00 (satu miliar lima ratus lima belas juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa dengan demikian telah terdapat tiga dalil yang kontradiksi satu dengan lainnya, sehingga dalil sedemikian adalah dalil yang kabur, karena bagaimana mungkin kredit Terlawan I senilai Rp2.040.000.000,00 (dua miliar empat puluh juta rupiah) dapat dilunasi hanya dengan senilai Rp1.515.450.000,00 (satu miliar lima ratus lima belas juta empat ratus ribu rupiah). Oleh karenanya sudah sepatutnya apabila perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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 peraganda Pelawan kurang pihak, karena sebagaimana didalilkan oleh Pelawan dalam perlawanannya butir 1. secara jelas telah mendalilkan yang pada pokoknya Pelawan membeli sebidang tanah berikut bangunan berlantai tiga seluar 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Park View Kelapa Gading Permai, Jalan Taman Puspa Blok ZE 7 Nomor 7 Kelapa Gading Jakarta Utara, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1719/Pegangsaan Dua dengan Surat Ukur, Nomor 06056/2005, tanggal 21 Februari 2005 atas nama Liauw Fue Tjien melalui Agen Property Ray White Kelapa Gading;
2. Bahwa kemudian dalam butir 2 perlawanan Pelawan telah mendalilkan bahwa Agen Property Ray White Kelapa Gading telah memberikan penjelasan apabila sertifikat tanah dimaksud telah dijaminkan kepada PT Bank Pan Indonesia Tbk. dengan Hak Tanggungan Nomor 1020/2006 peringkat I senilai Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
 3. Bahwa dengan demikian jelas apabila Property Ray White Kelapa Gading, sebagai perusahaan keagenan yang telah memberikan penjelasan dan berani mengambil sikap untuk menawarkan guna menjual tanah berikut bangunan yang berada di atasnya tersebut adalah salah satu pihak yang bertanggung jawab, sehingga sudah seharusnya perusahaan keagenan *property* Kelapa Gading harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Begitu pula dengan Kreditur PT Bank Pan Indonesia Tbk, sebagai pihak pemegang *privilege* akibat adanya pertanggungan hak atas tanah dimaksud pada saat itu harus pula ditarik sebagai pihak dalam perkara perlawanan ini, mengingat peralihan dan hapusnya hak tanggungan belum sempurna dilakukan oleh pihak kreditur tetapi PT Bank Pan Indonesia Tbk. telah berani menjual kepada pihak ketiga (*in casu* Pelawan) sesuai dengan ketentuan Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 4. Bahwa dengan demikian dengan tidak ditariknya pihak perusahaan keagenan Property Ray White Kelapa Gading dan Kreditur PT Bank Pan Indonesia Tbk jelas perlawanan *a quo* kurang pihak, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara perlawanan Pelawan ini untuk menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
- d. Perlawanan Pelawan Prematur:

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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 tentang hapusnya hak tanggungan dengan diakhiri dengan pencoretan hak tanggungan dari buku tanah yang tersedia untuk itu di Kantor Pertanahan Nasional setempat;

2. Bahwa dalam perkara ini sudah dapat dipastikan apabila proses peralihan hak terhadap tanah berikut bangunan yang diajukan oleh Pelawan dengan Terlawan I, di hadapan PPAT Sri Intansih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta pada tanggal 1 Mei 2009, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 60/2009, telah dilakukan sebelum pencoretan terhadap hak tanggungan dimaksud;
3. Bahwa secara tegas Pelawan mendalilkan pada butir 8 perlawanannya, bahwa Pelawan melalui PPAT Sri Intansih, S.H., telah memohon untuk melakukan pencoretan dan balik nama sertifikat ke atas nama Pelawan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, sehingga jual beli tersebut jika benar ada adalah cacat hukum, karena dilakukan lebih dahulu berbanding pencoretan hak tanggungan itu sendiri;
4. Bahwa selain dari pada itu secara jelas Pelawan telah mendalilkan pada butir 14 perlawanannya yang menyebutkan bahwa Majelis Hakim Perkara Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim, telah melakukan penyitaan terhadap barang-barang yang menjadi hak tanggungan atas nama Terlawan I pada Bank Panin Indonesia dan mendasarkan dalil "pendapat" Mahkamah Agung RI, bahwa tanah yang dibebani jaminan hutang tidak dapat diletakkan sita jamian oleh Pengadilan Negeri;
5. Bahwa dengan dalil Pelawan pada butir 14 perlawanannya tersebut, secara nyata dan jelas bahwa pada saat sita dilakukan yaitu pada tanggal proses tanggal 3 Juni 2009 sesuai dengan Berita Acara Sita Nomor Berita Acara Sita jaminan Nomor 06/CB/De1/2009/PN. Jkt. Ut jo Nomor 323/Pdt. G/2008/PN. Jkt. Tim jo Nomor 02/CB/2009 terhadap tanah tersebut masih dalam keadaan dijaminakan kepada Bank Pan Indonesia Tbk dengan Akta Pertanggungan hak atas tanah;
6. Bahwa sesungguhnya jauh sita jaminan dilaksanakan tepatnya pada tanggal 1 Mei 2009 antara Pelawan dan terlawan telah melakukan transaksi jual beli tanah berikut bangunan dimaksud sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 60/2009, yang dibuat di hadapan Sri Intansih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta;
7. Bahwa jika pada tanggal 3 Juni 2009, terhadap tanah tersebut masih berstatus dijaminakan dengan hak tanggungan, sudah barang tentu satu bulan sebelumnya yaitu pada saat dilakukan transaksi jual beli tanah berikut bangunan antara Pelawan dengan Terlawan I tepatnya pada

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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 Bank Pan Indonesia Tbk (mohon perhatian dalil

Pelawan pada butir 14 yang mendalilkan bahwa tanah berikut bangunan tersebut masih dalam status dijaminkan);

Maka berdasarkan uraian tersebut, timbul pertanyaan "apakah diperkenankan transaksi jual beli tanah dalam bentuk Akta Jual Beli Nomor 60/2009 tanggal 1 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Sri Intansih, S.H." Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta ?;

8. Bahwa dengan menunjuk dalil Pelawan dalam butir 14, sudah dapat dipastikan jika jual beli tersebut adalah tidak benar dan cacat hukum. sehingga jika terdapat kerugian yang dialami oleh Pelawan adalah kerugian karena kesalahannya sendiri dan kualifikasi tersendiri terpisah berbeda dengan perlawanan ini, sehingga perlawanan ini adalah salah kaprah, dan karenanya penuntutan kerugiannya akibat jual beli tersebut harus menunggu kepastian hukum Perkara Perdata Reg Nomor 323/Pdt.G/2008/PN. Jkt. Tim, antara Chandra Suryajaya dan Tjhin Hari Gunawan sampai perkara tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;

9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut jelaslah apabila perlawanan Pelawan adalah prematur dan oleh karenanya sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 186/Pdt/G/2009/PN.JKT.TIM tanggal 3 November 2009 dengan amar sebagai berikut:

Menyatakan eksepsi Terlawan II tidak dapat diterima;

Menyatakan Majelis tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini sebesar Rp341.000,00 (tiga ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 353/PDT/2010/PT.DKI tanggal 3 Oktober 2011 dengan amar:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 186/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim, tanggal 3 November 2009, yang dimohonkan banding tersebut:

Mengadili Sendiri



- Memerintahkan untuk meneruskan dan memeriksa serta memutus perkara ini;
- Menghukum para Terbanding semula para Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memeriksa kembali perkara *a quo* dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 186/Pdt/G/2009/PN.JKT.TIM tanggal 8 Januari 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik atas sebidang tanah dan bangunan berlantai 3 (tiga) seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi) terletak di Park View Kelapa Gading Permai, Jalan Taman Puspa Blok ZE 7 Nomor 7, Kelapa Gading, Jakarta Utara, Sertifikat HGB Nomor 1719/Pegangsaan Dua, Surat Ukur Nomor 06056/2005 tanggal 21 Februari 2005;
3. Menyatakan petitum selebihnya tidak dapat diterima;
4. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II membayar biaya perkara sebesar Rp2.622.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 115/PDT/2010/PT.DKI tanggal 16 Maret 2015 dengan amar:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 186/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Januari 2013 yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar putusan selengkapnya sebagai berikut:
 1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
 2. Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik atas sebidang tanah dan bangunan berlantai 3 (tiga) seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi) terletak di Park View Kelapa Gading Permai, Jalan Taman Puspa Blok ZE 7 Nomor 7 Kelapa Gading Jakarta Utara, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1719/Pegangsaan Dua, Surat Ukur Nomor 06056/2005 tanggal 21-2-2005;
 3. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Berita Acara Sita Jaminan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 02/CB/2009 yang dilaksanakan pada tanggal 3 Juni 2009, adalah tidak sah dan harus diangkat;

4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengangkat sita jaminan yang diletakkan di atas tanah dan bangunan sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 06/Cb/Del/2009/PN.JKT.Ut *jo* Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim *jo* Nomor 02/CB/2009 yang dilaksanakan pada tanggal 3 Juni 2009;
5. Menolak petitum Pelawan selebihnya;
6. Menghukum Terbanding I/Terlawan I dan Terbanding II/Terlawan II untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan II/Terbanding II pada tanggal 26 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Terlawan II/Terbanding II diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 115/PDT/2015/PT.DKI *jo* Nomor 186/PDT.G/2009/PN.JKT.TIM. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terlawan II/Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Pelawan pada tanggal 14 Desember 2015;
2. Terlawan I pada tanggal 10 November 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Pelawan/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 Januari 2016;

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

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

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (16 Maret 2015) yang memperbaiki Putusan

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 186/PDT.G/2009/PNJKT.TIM (tanggal 3 November 2009) haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan Pasal 30 huruf b dari Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *jo* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *jo*. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebab Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta didalam putusannya tidak memberikan dasar pertimbangan hukum yang cukup dan memadai (*onvoldoende gemotiveerd*) sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 50 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman: "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"
 - Majelis Hakim hendaknya tidak memihak dengan hanya menimbang, memperhatikan, menilai, ataupun mendasari putusannya semata pada salah satu pihak semata (parsial), tanpa sama sekali menghiraukan segala fakta dan bukti argumen yang dihadirkan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding II/Terlawan II hal ini tergambar secara terang dalam halaman 14 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 115/PDT/2015/PT.DKI (16 Maret 2015):
 - "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat Berita Acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sita jaminan dilaksanakan pada tanggal 3 Juni 2009 kemudian dibukukan "(Lihat him. 14) fakta dan bukti-bukti Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding II/Terlawan II sama sekali tidak dipertimbangkan sebagai bahan pembanding, meski *cross examination* merupakan salah satu asas yang menjadi sendi dalam hukum acara/fomil;
3. Majelis Hakim hendaknya tidak memihak dengan hanya menimbang, memperhatikan, menilai, ataupun mendasari putusannya semata pada salah satu pihak semata (parsial), tanpa sama sekali menghiraukan segala fakta dan bukti argumen yang dihadirkan Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding II/Terlawan II . Hal ini tergambar secara terang dalam halaman 14 Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 115/PDT/2015/PT.DKI (16 Maret 2015):

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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
meminta agar putusan tersebut sebelumnya ada sita jaminan, dengan demikian Pelawan adalah Pembeli beriktikad baik. (Lihat hlm. 14) Fakta dan bukti-bukti Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding II/Terlawan II sama sekali tidak dipertimbangkan sebagai bahan pembanding, meski *cross examination* merupakan salah satu asas yang menjadi sendi dalam hukum acara/fomil, padahal dasar perlawanan Pelawan adalah Perkara Nomor 323/Pdt/G/2008/PN.Jkt.Tim tanggal 11 November 2008 yang meletakkan sita jaminan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti sesuai Putusan Peninjauan Kembali Nomor 605 PK/PDT/2012 tanggal 19 Agustus 2013;

4. Bahwa *Judex Facti* didalam amar putusannya telah menerima permohonan banding yang diajukan oleh Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Pelawan pada saat pemeriksaan di tingkat banding, akan tetapi *Judex Facti* sama sekali tidak memperhatikan atau terbukti dengan sengaja telah melakukan kelalaian terhadap berkas perkara banding tersebut.
5. Bahwa sangatlah nampak kejanggalan serta keberpihakan dari *Judex Facti* terhadap keberadaan dari Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Pelawan sehingga dengan gampangny *Judex Facti* mengesampingkan kepentingan dari Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding II/Terlawan II selaku pihak di dalam perkara *a quo*.
6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (selanjutnya disebut *Judex Facti*) Nomor 115/PDT/2015/PT.DKI tanggal 16 Maret 2015 telah melanggar ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang "Perubahan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung" yang dikutip sebagai berikut:
"Pasal 30:
(1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
b. salah menerapkan atau, melanggar hukum yang berlaku;
c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.";
7. Bahwa akibat tindakan tersebut di atas di dalam putusannya *Judex Facti* hanya memberikan pertimbangan hukum terhadap memori banding Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Pelawan dan *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan terhadap Kontra Memori Banding Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding II/Terlawan II karena sebelum diberitahukan isi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan kata lain bahwa *Judex Facti* didalam putusannya tidak memberikan dasar pertimbangan hukum yang cukup dan sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*). Hal ini jelas bertentangan dengan kaidah hukum yaitu Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 *jo*. 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998 *jo. vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1051/Sip/1968 tanggal 12 Juni 1968 *jo* SEMA Nomor 23/1963 dan fakta yuridis tersebut dapat dibuktikan;
9. Bahwa dengan adanya amar putusan yang diberikan oleh *Judex Facti* tidaklah dengan serta merta mencerminkan adanya suatu keadilan di dalam pemberian suatu putusan yang sifatnya ternyata berat sebelah yaitu dengan cara tidak memberikan pertimbangan hukum yang berbobot;
10. Bahwa salah satu indikasi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak memberikan pertimbangan hukum yang sempurna dalam perkara ini, mengingat segala prosedur maupun hak dari Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding II/Terlawan II selaku pihak Terbanding pada saat itu telah dikesampingkan oleh *Judex Facti*;
11. Bahwa Putusan *Judex Facti* mengandung kekeliruan yang nyata karena mengandung kesalahan dan kekeliruan di dalam penerapan hukum, karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak memberikan dasar-dasar pertimbangan hukum yang sempurna, bahkan terlihat Putusan *Judex Facti* merupakan Putusan yang tidak benar bahkan terkesan lebih berat sebelah;
12. Bahwa hal ini jelas-jelas bertentangan dengan kaidah hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip 1969 tanggal 22 Juli 1970 *jo* 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998 menyebutkan:
"putusan *Judex Facti* yang kurang cukup dan kurang sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 menyebutkan:
"Putusan pengadilan tinggi dan pengadilan negeri karena kurang tepat dan tidak terinci, harus dibatalkan.";
13. Bahwa dengan demikian sudah sepantasnya Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* di tingkat kasasi membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut;
- Keberatan Kedua:

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016

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 Mahkamah Agung Republik Indonesia Yang Sifatnya Berat Sebelah:

14. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 115/PDT/2015/PT.DKI (16 Maret 2015) *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 186/PDT.G/2009/PN.JKT.TIM (tanggal 3 November 2009), haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia karena Putusan tersebut telah salah dan keliru penerapan hukumnya, sehingga melahirkan putusan terkesan lebih memihak Kepada Termohon Kasasi/dahulu Pembanding/Pelawan;
15. Bahwa Hakim Pertama telah salah dalam mengambil suatu kesimpulan yang mengakibatkan lahir putusan yang sangat tidak adil dan condong memihak bahkan tanpa memperhatikan dalil yang Pemohon Kasasi/dahulu Terbanding II/Terlawan II berikan didalam memori bandingnya tersebut;
16. Bahwa dengan tidak terpenuhinya ketentuan perundang-undangan yang dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* dan Hakim Pertama, maka hal ini jelas-jelas bertentangan dengan Kaidah hukum yang diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 3385 K/Pdt/1995 tanggal 8 April 1998 menyebutkan:
"Karena *Judex Facti* salah menerapkan hukum maka putusan tersebut harus dibatalkan".
17. Bahwa oleh karenanya telah patut dan beralasan menurut hukum bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 115/PDT/2015/PT.DKI (16 Maret 2015) *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 186/PDT.G/2009/PN.JKT.TIM (tanggal 3 November 2009) tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 30 Oktober 2015 dan jawaban memori kasasi tanggal 28 Desember 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pelawan telah membeli objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1719/Pegangsaan Dua atas nama Terlawan I melalui Agen Property Ray White Kelapa Gading berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 60/2009 tanggal 1 Mei 2009 di hadapan Notaris dengan harga Rp1.369.500.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh sembilan juta lima ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 17 April 2009, objek sengketa ketika Pelawan mengajukan balik nama ke Kantor Pertanahan Jakarta Utara tidak bisa dilaksanakan, oleh karena terhadap objek sengketa telah berstatus sita jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Penetapan Sita Jaminan Nomor 06/CbDel/2009/PN.JKT.UT jo Nomor 232/Pdt.G/2008/ PN.Jkt.Tim jo Nomor 02/CB/2009 tanggal 28 Mei 2009;

Bahwa sita jaminan dilaksanakan pada tanggal 3 Juni 2009, maka Pelawan telah membeli objek sengketa tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 1 Mei 2009 sebelum adanya sita jaminan di Badan Pertanahan Nasional, sehingga Pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik, maka terhadap sita jaminan yang diletakkan di atas objek sengketa tidak sah dan harus diangkat;

Menimbang, bahwa namun demikian Hakim Agung Anggota Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

Bahwa perkara Perlawanan *a quo*, berawal dari adanya perkara gugatan Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim sebagai Penggugat adalah Chandra Suryajaya (dalam perkara *a quo* sebagai Terlawan II). Sebagai Tergugat adalah Tjhin Hari Gunawan (dalam perkara *a quo* sebagai Terlawan I) yang mempunyai isteri sah bernama Liaw;

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 323/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim, Penggugat mohon *conservatoir beslag* (CB) atas harta Tergugat diantaranya tanah dan rumah objek sengketa milik Tergugat atas nama isterinya Liaw;

Bahwa Pengadilan Negeri telah meletakkan sita jaminan atas rumah dan tanah objek sengketa dan telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 3 Juni 2009 dan telah diputus dengan amar Mengabulkan gugatan dan menguatkan sita jaminan;

Bahwa pada saat akan dilaksanakan eksekusi atas jaminan tersebut, Pelawan Keberatan dengan dalil sebelum diletakkan CB tanggal 3 Juni 2009. Sebelumnya Pelawan sudah beli di Kantor Notaris/PPAT tanggal 1 Mei 2009 (satu bulan dua hari sebelumnya);

Bahwa dalam persoalan perkara *a quo*, yang mana lebih kuat/diutamakan adalah yang mana lebih dulu mendaftarkan di Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga *openbaar*. Oleh karena CB sudah dilakukan tanggal 3 Juni 2009 maka pendaftaran jual beli yang diminta Pelawan untuk didaftar setelah tanggal 3 Juni 2009 tidak dapat dibenarkan karena objek jual beli telah diletakkan sita jaminan, atas perkara pihak penjual sebagai pihak tergugat di Pengadilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 1845/Pdt/2016 Pengg. Tim dalam amarnya mengabulkan gugatan, menyatakan sah sita jaminan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga perkara Perlawanan ditolak;

Bahwa pembeli tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik, seharusnya dia tahu bahwa pihak penjual sedang digugat di pengadilan, si Pelawan selaku pembeli mengetahui bahwa tanah yang dibelinya sudah disita (CB) oleh Pengadilan karena pihak yang menjual kepada Pelawan sedang digugat di Pengadilan Negeri;

Bahwa *conservatoir beslag* yang dilakukan Pengadilan Negeri untuk menjamin gugatan tidak sia-sia, dan *conservatoir beslag* dapat dilakukan terhadap harta Tergugat yang tidak ada sengketa dan tidak lagi dijaminan;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Hakim Agung Anggota Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. berpendapat bahwa permohonan kasasi Pemohon Kasasi beralasan hukum untuk dikabulkan dan perlawanan ditolak (eksekusi putusan dilanjutkan);

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan musyawarah dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka berdasarkan Pasal 30 ayat (3) 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, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id kasasi dari Pemohon Kasasi **CANDRA**

SURYAJAYA tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Terlawan II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 11 Januari 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

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

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp 6.000,00

2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
-----------------	----	----------

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 1845 K/Pdt/2016