



PUTUSAN

Nomor 2153 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

HERRY SAJEKTI, bertempat tinggal di Jalan Metro Pondok Indah TE 2-3, RT 006, RW 15, Pondok Pinang, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Samuel Sitompul, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Salam III Nomor 35, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2012;
Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding;

L a w a n :

1. **JOINERRI KAHAR**, bertempat tinggal di Jalan Dempo V Nomor 6, RT 006/RW 003, Kelurahan Gunung Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. **PT INDO SARANA MULTI KARYA**, diwakili oleh Joinerri Kahar, selaku Direktur Utama, berkedudukan di Jalan Danau Toba Nomor 151, Bendungan Hilir, Jakarta Pusat;
3. **BAMBANG NINDIANTO**, dalam hal ini bertindak selaku Komisaris PT Indo Sarana Multi Karya, beralamat di Jalan Danau Toba Nomor 151, Bendungan Hilir, Jakarta Pusat;
4. **REFLY DJAMARIS**, bertempat tinggal di Taman Villa Meruya B 4/23, RT 002/RW 10, Kelurahan Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat;
5. **TEGUH WIBISONO**, bertempat tinggal di Jalan Sunan Bonang Nomor 3, RT 003/RW 015, Kelurahan Rawamangun, Pulogadung, Jakarta Timur, dalam hal ini Nomor 1 sampai dengan Nomor 5 memberi kuasa kepada Prof. Dr. O.C. Kaligis, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Majapahit Nomor 18-20, Kompleks Majapahit Permai Blok B 123, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2013;
6. **MARIJKE J. PATTILAYA, S.H., M.H.**, Notaris di Jakarta, dahulu bertempat tinggal di Jalan Lebak Bulus I Nomor

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 2153 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

23B, Jakarta Selatan, sekarang bertempat tinggal di Jalan P. Antasari Nomor 63, RT 001, RW 004, Cipete, Jakarta Selatan;

7. **H. TEDDY RUSDY**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 12, RW 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
 8. **Hj. SRI SURYATI**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 12 RW 15, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
 9. **SETIA WIJAYA ABEDNEGO**, bertempat tinggal di Jalan Delman Asri II/11, RT 005/RW 011, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini Nomor 7 sampai dengan Nomor 9 memberi kuasa kepada Sabar M. Simamora, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Wisma Daria Lantai 3 #302, Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2013;
 10. **Ir. DANDY ZULKARNAIN**, bertempat tinggal di Jalan DPR II/18, RT 012 RW 002, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
 11. **PT KURNIA ABADI NIAGA CITRA INDAH LESTARI (PT KANCIL)**, diwakili oleh Hj. Sri Suryati selaku Direktur Utama, dahulu berkedudukan di Gedung ASPIN Lantai 3, Jalan Raya Fatmawati Nomor 29, Jakarta Selatan sekarang di GRHA STR, Jalan Ampera Raya Nomor 11, Kemang Selatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sabar M. Simamora, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Wisma Daria Lantai 3 #302, Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2013;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbantah/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 2153 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah/Pembanding telah mengajukan bantahan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbantah/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2006 Terbantah VII mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Terbantah I, Terbantah II, Terbantah IV, Terbantah V, Terbantah VI dan Terbantah IX yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., selanjutnya dalam kesempatan mengajukan jawaban Para Terbantah tersebut mengajukan gugatan rekonvensi (wanprestasi). (Bukti P-1);
2. Bahwa 2 (dua) bulan kemudian yaitu pada tanggal 22 November 2006 Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV mengajukan gugatan perdata (perbuatan melawan hukum) terhadap Terbantah VII, Terbantah VIII, Terbantah IX, Terbantah X dan Terbantah XI di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel. (Bukti P-2);

Dalam pemeriksaan Perkara Nomor 1468/Pdt.G/PN Jak.Sel., tersebut Ketua Majelis Hakim mengabulkan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dengan menerbitkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 6 Juli 2007 dan selanjutnya dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut dinyatakan sah dan berharga;

Adapun aset-aset yang diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 6 Juli 2007 tersebut meliputi:

1. Tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Bukit Golf 1 PC-18, RT 012/RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
2. Tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Delman Asri II/11, RT 005/RW 011, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
3. Tab's Galelery (Ruko) yang terletak di Komplek Fatmawati Mas Blok B Nomor 223-224, Jalan RS. Fatmawati, Jakarta Selatan;
4. Tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE 3 Nomor 127 dan TE.2 Nomor 129, Jakarta Selatan (Bukti P-3);

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2153 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa aset Nomor 4 tersebut di atas yaitu tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Blok TE 3 Nomor 127 dan TE 2 Nomor 129, Jakarta Selatan adalah harta milik Pembantah yang tidak ada keterkaitan sama sekali dengan Perkara 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., namun demikian Pembantah pada saat itu belum mengetahui adanya peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut. Sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., dapatlah diketahui bahwa pelaksanaan sita jaminan pada hari Rabu, tanggal 11 Juli 2007;
4. Bahwa Perkara Perdata Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., dan Perkara Perdata Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tersebut kedua-duanya pada saat ini telah memperoleh putusan di tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI yaitu:
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1516 K/PDT/2009 tertanggal 19 Agustus 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 311/PDT/2008/PT DKI., tanggal 5 Desember 2008 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 15 Mei 2007 (Bukti P-4);
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1318 K/PDT/2009 tertanggal 11 Februari 2010 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 217/PDT/2008/PT DKI., tanggal 30 Oktober 2008 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 17 Juli 2007 (Bukti P-5);
5. Bahwa dalam rangka melaksanakan (eksekusi) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1516 K/PDT/2009 tanggal 19 Agustus 2010 tersebut selanjutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan sita persamaan terhadap harta milik Pembantah tersebut di atas berdasarkan Penetapan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 20 Juni 2012. Penetapan sita persamaan tersebut dikarenakan terhadap aset yang telah diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., sebagaimana diuraikan dalam butir 2 di atas;
Pada saat adanya sita persamaan tersebut Pembantah baru mengetahui adanya penyitaan-penyitaan tersebut sehingga diajukanlah surat keberatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 078/sam/xi/12 tanggal 8 November 2012 namun Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyarankan untuk diajukan upaya hukum bantahan maka selanjutnya Pembantah mengajukan upaya hukum bantahan ini (Bukti P-6);

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 2153 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)



6. Bahwa Pembantah bukanlah pihak dalam Perkara Perdata Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., maupun Perkara Perdata Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., serta tidak memiliki keterkaitan apapun dengan perkara-perkara tersebut, namun terhadap harta milik Pembantah berupa tanah dan bangunan (rumah) telah diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) berdasarkan Penetapan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jkt.Sel., tanggal 6 Juli 2007 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 11 Juli 2007 dan juga telah diletakkan sita persamaan berdasarkan Penetapan Nomor 1331/Pdt/G/2006/PN Jkt.Sel., tanggal 20 Juni 2012;
7. Bahwa bidang tanah dan bangunan (rumah) yaitu berlokasi di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE.3 Nomor 127 dan TE.2 Nomor 129, Jakarta Selatan tersebut merupakan milik Pembantah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4322/Pondok Pinang. (Bukti P-7);
Oleh karena itu sita jaminan dan sita persamaan tersebut sepatutnya dinyatakan tidak sah dan keliru sehingga oleh karenanya harus diangkat;
8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka bantahan yang diajukan Pembantah *a quo* merupakan bantahan pihak ketiga (*derden verzet*) dan Pembantah merupakan Pembantah yang benar dan beriktikad baik, oleh karena itu Pembantah mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membatalkan serta menyatakan tidak sah dan tidak berharga sita jaminan dan sita persamaan tersebut serta mengangkat sita jaminan dan sita persamaan tersebut sebagaimana tertuang dalam Penetapan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jkt.Sel., tanggal 6 Juli 2007 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 11 Juli 2007 dan Penetapan Nomor 1331/Pdt/G/2006/PN Jkt.Sel., tanggal 20 Juni 2012;
9. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2769 K/Pdt/1995, tanggal 24 Juli 1996 disebutkan bahwa tanah milik pihak ketiga yang tidak diikutsertakan sebagai salah satu pihak Tergugat dalam suatu gugatan tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara tersebut;
10. Bahwa bantahan yang diajukan Pembantah ini memiliki dasar hukum dan bukti-bukti yang cukup kuat dan tidak terbantahkan lagi, oleh karena itu adalah patut dan berdasarkan hukum kiranya apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat banding, kasasi ataupun bantahan dari Para Terbantah (*uitvoerbaar bij voorraad*);
Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh bantahan Pembantah ini;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar dan beriktikad baik;
3. Menyatakan Pembantah adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Blok TE 3 Nomor 127 dan TE2 Nomor 129, Jakarta Selatan yang diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 6 Juli 2007 dan sita persamaan sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 20 Juni 2012;
4. Membatalkan serta menyatakan tidak sah dan tidak berharga penetapan sita jaminan (*conservatoir beslag*) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jkt.Sel., tanggal 6 Juli 2007 dan Penetapan Sita Persamaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt/G/2006/PN Jkt.Sel., tanggal 20 Juni 2012;
5. Memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilaksanakan menurut Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jkt.Sel., tanggal 6 Juli 2007 dan mengangkat sita persamaan yang dilaksanakan menurut Penetapan Sita Persamaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt/G/2006/PN Jkt.Sel., tanggal 20 Juni 2012;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Terbantah untuk membayar biaya perkara;

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

Bahwa terhadap bantahan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 138/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., tanggal 7 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembantah membayar biaya perkara sebesar Rp5.516.000,00 (lima juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 650/PDT/2014/PT DKI., tanggal 12 Januari 2015;

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 2153 K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembantah/Pembanding pada tanggal 20 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Pembantah/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Pemohonan Kasasi Nomor 138/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Terbantah I sampai dengan V pada tanggal 29 Juni 2015;
- Terbantah VI pada tanggal 1 September 2015;
- Terbantah VII sampai dengan IX pada tanggal 23 Juni 2015;
- Terbantah X pada tanggal 15 Juli 2015;
- Terbantah XI pada tanggal 26 Juni 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Terbantah I sampai dengan V serta Terbantah VII, VIII, IX dan XI/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 9 Juli 2015 dan 3 Juli 2015;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah adalah pihak yang harus dilindungi hukum karena bukan merupakan pihak dalam Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., dan Perkara Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel.;

1. Bahwa diajukannya bantahan *a quo* adalah berkaitan dengan adanya perkara gugatan yang diajukan oleh Terbantah VII pada tanggal 29 Agustus 2006 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap Terbantah I, Terbantah II, Terbantah IV, Terbantah V, Terbantah VI dan Terbantah IX yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., dan pada tanggal 22 November 2006 Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III.



("Perkara 1331");

Pada saat yang bersamaan dengan perkara perdata tersebut Terbantah IV mengajukan gugatan perdata (perbuatan melawan hukum) terhadap Terbantah VII, Terbantah VIII, Terbantah IX, Terbantah X dan Terbantah XI di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., ("Perkara 1468");

2. Bahwa dalam Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., pihak Penggugat yaitu Terbantah I, Terbantah II, Terbantah III dan Terbantah IV mengajukan permohonan sita jaminan terhadap beberapa aset dari pihak Tergugat;

Permohonan sita jaminan tersebut telah dikabulkan dan dinyatakan sah dan berharga oleh Majelis Hakim dalam putusannya namun demikian terhadap aset-aset yang diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 6 Juli 2007 dalam kenyataannya merupakan aset milik Pemohon Kasasi yang bukan merupakan pihak dalam perkara tersebut di atas yaitu berupa tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah Blok TE 3 Nomor 127 dan TE 2 Nomor 129, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4322/Pondok Pinang;

3. Bahwa dalam kelanjutannya, kedua perkara perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Dalam Perkara Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., pada pokoknya dimenangkan oleh pihak Penggugat Rekonvesi (Terbantah I, II, IV dan V) sehingga kemudian pihak Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan eksekusi sebagaimana tertuang dalam Penetapan (Sita Persamaan) Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 20 Juni 2012 terhadap aset-aset yang sebelumnya telah diletakkan sita jaminan dalam Penetapan Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., tanggal 6 Juli 2007;

Bahwa penetapan sita persamaan tersebut dalam bagian konsiderannya ternyata mendasarkan pada Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 311/PDT/2008/PT DKI., tanggal 5 Desember 2008 padahal terhadap perkara tersebut sudah ada Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1516 K/PDT/2009 tertanggal 19 Agustus 2010;

4. Bahwa dengan telah diletakkannya sita jaminan dan dilanjutkan dengan adanya sita persamaan terhadap aset milik Pemohon Kasasi yang bukan sebagai pihak dari Perkara Perdata Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel.,



dan Perkara Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., merupakan produk-produk penetapan yang bertentangan dengan hukum dan merugikan hak dan kepentingan Pemohon Kasasi karena Pemohon Kasasi merupakan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan perkara tersebut di atas sehingga patut mendapatkan perlindungan hukum;

5. Bahwa akibat dari adanya penetapan-penetapan sita jaminan dan sita persamaan tersebut membuat harta Pemohon Kasasi tidak dapat dialihkan kepada pihak lain dan Pemohon Kasasi tidak dapat memanfaatkan harta miliknya dengan leluasa. Penetapan-penetapan sita jaminan dan sita persamaan tersebut bertentangan dengan hukum karena meletakkan sita terhadap aset pihak yang tidak berperkara. Karenanya adalah tepat dan berdasar hukum kiranya apabila Pemohon Kasasi mengajukan bantahan (*derden verzet*) *a quo* terhadap penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dan untuk menyatakan Pemohon Kasasi sebagai Pembantah yang beriktikad baik. Adapun berkaitan dengan adanya penetapan sita jaminan terhadap aset tersebut baru diketahui oleh Pemohon Kasasi saat diletakkan sita persamaan maka selanjutnya Pemohon Kasasi mengajukan surat keberatan ke Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Surat Nomor 078/sam/xi/12 tanggal 8 November 2012 dan dengan situasi yang demikian Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyarankan untuk mengajukan bantahan;
6. Bahwa dalam rangka membela segala hak dan kepentingannya berkaitan dengan aset milik Pemohon Kasasi tersebut kemudian Pemohon Kasasi mengajukan bantahan (*derden verzet*) *a quo*;

Pemohon Kasasi telah menyampaikan dalilnya sebagaimana telah dituangkan dalam bantahan dan memberikan bukti yang cukup dan di dalam persidangan melalui jawaban, duplik dan kesimpulannya Termohon Kasasi VII, VIII, IX dan XI memberikan pengakuan yang tegas terlebih lagi Termohon Kasasi VII semula Terbanding VII/Terbantah VII (H. Teddy Rusdy) selaku mantan suami dari Pemohon Kasasi semula Pemanding/Pembantah dengan tegas memberikan pengakuan berupa uraian dalam jawaban dan duplik di persidangan yang menegaskan bahwa objek sita jaminan dan sita persamaan berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE 3 Nomor 127 dan TE 2 Nomor 129, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4322/Pondok Pinang atas nama Herry Sajekti merupakan hak milik Pemohon Kasasi semula Pemanding/Pembantah yang tidak ada



hubungan sama sekali dengan perkara perdata antara Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Terbantah;

7. Bahwa pengakuan dari Termohon Kasasi VII sampai dengan Termohon Kasasi XI tersebut di atas merupakan bukti pengakuan sesuai dengan ketentuan Pasal 164 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) yang menyebutkan sebagai berikut:

“Maka yang disebut sebagai alat-alat bukti, yaitu:

- a. Bukti dengan surat;
- b. Bukti dengan saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan, dan;
- e. Sumpah”;

8. Bahwa uraian dan pengakuan Termohon Kasasi VII tersebut di atas merupakan bukti yang tidak terbantahkan lagi mengenai fakta hukum bahwa objek sita yang dipermasalahkan Pemohon Kasasi dalam perkara ini merupakan harta milik Pemohon Kasasi yang tidak ada keterkaitan sama sekali dengan Perkara Perdata Nomor 1468 dan 1331 dimaksud di atas. Maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menerima pengakuan tersebut sebagai bukti yang menguatkan dalil Pemohon Kasasi sehingga menerima seluruh bantahan Pemohon Kasasi. Dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukumnya;

9. Bahwa dengan adanya pengakuan dan bukti tersebut sudah memperjelas dan mempertegas dalil Pemohon Kasasi sebagai pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4322/Pondok Pinang atas nama Herry Sajekti. Maka, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut di atas merupakan kekeliruan penerapan hukum karena sesungguhnya pengakuan Termohon Kasasi VII tersebut sudah menjawab pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 26 alinea 1 putusan tersebut yang menyebutkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh para pihak Majelis Hakim tidak memperoleh data sejak kapan antara Pembantah dan Terbantah VII terikat dalam perkawinan dan apakah telah dilakukan pembagian harta bersama setelah bercerai, hal mana penting untuk menentukan:

- a. Apakah tanah dan bangunan objek sita merupakan harta bawaan



Pembantah atau harta bersama yang telah dibagi sehingga tidak dapat dijadikan sebagai objek sita karena Pembantah tidak termasuk pihak dalam pokok perkara;

- b. Apakah tanah dan bangunan objek sita merupakan harta bersama yang belum dibagi sehingga meskipun atas nama Pembantah dan Pembantah bukan merupakan pihak namun dapat disita;

Sehingga ketidakadanya data tersebut menyebabkan ketidakjelasan alas hak Pembantah atas objek sita”;

10. Bahwa namun demikian dalam pertimbangan hukum tersebut *Judex Facti* seakan-akan belum memperoleh data atau fakta hukum sehingga kemudian menyatakan bantahan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah tidak dapat diterima tentu pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* telah telah keliru dalam menerapkan hukum;
11. Bahwa selain dari pengakuan Termohon Kasasi VII semula Terbanding VII tersebut, dari bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Terbantah I (Joinerri Kahar) berupa Bukti T-22 (Surat dari OC Kaligis kepada Ketua Pengadilan Agama Jakarta Selatan perihal Mohon Informasi Perkara antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah dengan Termohon Kasasi VII semula Terbanding VII/Terbantah VII) dan Bukti T-23 (surat dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan kepada OC Kaligis) sesungguhnya sudah membuktikan bahwa perceraian antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi VII sudah terjadi sejak 15 (lima belas) tahun yang lalu, tepatnya tanggal 25 Mei 1999 dan terbukti bahwa tidak ada permasalahan hukum (perselisihan) apapun antara Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pembantah dengan Termohon Kasasi VII semula Terbanding VII/Terbantah VII terkait harta bersama (gono gini) termasuk mengenai objek yang disita yang dipermasalahkan dalam perkara bantahan ini;
12. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan hukum, oleh karenanya patut kiranya Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 650/Pdt.G/2014/PT DKI., tanggal 12 Januari 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 138/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., tertanggal 7 Januari 2014;
13. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas dimana alasan permohonan kasasi Pemohon Kasasi sangat jelas fakta-fakta hukumnya berupa pengakuan Termohon Kasasi VII, oleh karena itu tidak berdasarkan hukum



kiranya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan khususnya berkaitan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 26 alinea 2 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menyebutkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa karena bantahan Pembantah berdasarkan atas alas hak yang masih perlu kejelasan status hukumnya maka dengan demikian bantahan menjadi kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

14. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas jelas-jelas adalah bertentangan dengan hukum karena terkait aset berupa tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE. 3 Nomor 127 dan TE. 2 Nomor 129, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4322/Pondok Pinang, terbukti merupakan milik Pemohon Kasasi;
15. Semula Pemohon Kasasi tidak merasa perlu untuk membuktikan bukti-bukti (fakta) hukum mengenai kepemilikan ini di persidangan tingkat pertama karena merupakan urusan pribadi Pemohon Kasasi dimana telah 15 (lima belas) tahun tidak ada hubungan apapun lagi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi VII serta tidak ada kaitan apapun antara Pemohon Kasasi dengan perkara perdata antara Para Termohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Terbantah;
Namun demikian, mengingat pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut di atas seakan-akan tidak menemukan fakta hukum mengenai kepemilikan atas objek sita termaksud apakah benar-benar merupakan harta milik Pemohon Kasasi yang tidak ada kaitan dengan Termohon Kasasi VII, maka untuk memperjelas dan membuat terang kepemilikan asset tersebut Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti-bukti pada upaya hukum banding sebagaimana disebutkan dalam butir 6 huruf (f) (kasus posisi) di atas pada pemeriksaan di tingkat banding di Pengadilan Tinggi Jakarta;
16. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi VII telah putus karena perceraian sesuai Putusan Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor 102/Pdt.G/1999/PAJS tertanggal 6 Mei 1999 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) pada Pengadilan Tingkat Pertama (*vide* Bukti Pemanding-1) dan telah diterbitkan Akta Cerai Nomor 374/SC/1999/PAJS tertanggal 25 Mei 1999. (*vide* Bukti Pemanding-2);



17. Bahwa sejak perceraian tersebut sudah 15 (lima belas) tahun tidak ada hubungan hukum lagi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi VII dimana tidak lama setelah perceraian itu pun Termohon Kasasi VII telah menikah lagi dengan Termohon Kasasi VIII;
18. Bahwa berkaitan dengan adanya perceraian antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi VII tersebut selanjutnya untuk kepentingan masing-masing pihak telah disepakati pembagian harta bersama yang salah satunya yaitu aset berupa tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE. 3 Nomor 127 dan TE. 2 Nomor 129, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4322/Pondok Pinang berdasarkan Surat Pernyataan Bersama Pembagian Harta Bersama (Gono Gini) tertanggal 21 September 1999 yang ditandatangani oleh masing-masing pihak dan dibubuhkan materai yang cukup. (*vide* Bukti Pemanding-3);
19. Bahwa dari fakta tersebut diperkuat lagi dengan fakta bahwa Termohon Kasasi VII atau Termohon Kasasi VIII dan/atau pihak lainnya tidak ada mengajukan keberatan ataupun tuntutan terhadap kepemilikan atas asset berupa sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Metro Pondok Indah, Blok TE. 3 Nomor 127 dan TE. 2 Nomor 129, Jakarta Selatan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4322/Pondok Pinang tersebut;
20. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Pemohon Kasasi terbukti merupakan Pembantah yang beriktikad baik dan merupakan pihak yang harus dilindungi oleh hukum karena Pemohon Kasasi bukan merupakan pihak dalam Perkara Nomor 1468/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., dan Perkara Nomor 1331/Pdt.G/2006/PN Jak.Sel., sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2769 K/Pdt/1995, tanggal 24 Juli 1996 disebutkan bahwa tanah milik pihak ketiga yang tidak diikutsertakan sebagai salah satu pihak Tergugat dalam suatu gugatan tidak dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara tersebut;
21. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan Pemohon Kasasi tersebut di atas maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 650/PDT/2014/PT DKI., tertanggal 12 Januari 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 138/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., tertanggal 7 Januari 2014 yang dimohonkan kasasi tersebut dibatalkan karena telah keliru dalam menerapkan hukum;
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung



berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tidak ada bukti yang menjelaskan antara Pembantah dan Terbantah IV adalah suami-istri, sehingga sulit menentukan apakah objek sengketa harta bersama atau bukan, oleh karenanya sita terhadap objek sengketa untuk menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa 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 HERRY SAJEKTI, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HERRY SAJEKTI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 24 November 2016, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

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