



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. 1. **VONNY MADYA, S.H.**, dalam hal ini selaku Kuasa Untuk Menjual tertanggal 4 Juni 2014 dari Tergugat I/TONG DJOE, beralamat di Jalan Setia Jaya III Nomor 77, RT 008 RW 008, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
2. **PT KERJASAMA TERBAIK UTAMA**, berkedudukan di Gedung Jakarta Design Center, Lt. 6, Jalan Gatot Subroto Kavling 53, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Hanan, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Pengacara "Hanan-Oetario dan Rekan", beralamat di Jalan Petojo Utara VII Nomor 6-10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2017;
- Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II, III/Pembanding I, II;
- II. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ANDALIA FARIDA, S.H.,M.H.**, beralamat di Gedung Jagat Lantai 1, Jalan Raden Panji Soeroso Nomor 42 A, Gondangdia, Jakarta Pusat;
- Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Pembanding III;

L a w a n

**PT TUNAS RAMYA**, berkedudukan di Perkantoran Wisma Intra Asia Jalan Prof. Dr. Soepomo Nomor 58, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kim Johanes Mulia, selaku Presiden Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Tommy Sihotang, S.H., LL.M., dan kawan, Para Advokat pada *Law Firm "Tommy Sihotang & Partners"*, beralamat di Bakrie Tower Lt.3, Unit 3A, Rasuna Epicentrum, Jalan Rasuna Said - Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Mei 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Halaman 1 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
**TONGIDJOE**, bertempat tinggal di Griya Kencana, Blok A 9,  
RT 01/12, Desa Pedurenan, Kecamatan Cileduk,  
Tangerang;

**2. BPN (BADAN PERTANAHAN NASIONAL) KOTA  
ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan  
Tanah Abang I Nomor 1;

**3. Drs. TRISASONO, S.H., Notaris di Jakarta**, beralamat di  
Degung Papan Sejahtera Lt. 7 Suite 703-704, Jalan HR.  
Rasuna Said, Kavling 1, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, V, Turut  
Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat  
sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu  
sebagai Tergugat I, II, IV/Pembanding I, II, III dan Tergugat I, V, Turut  
Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri  
Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan jual-beli tanah  
dan bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana ternyata dalam Surat  
Pengikatan Jual-beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996  
di hadapan Turut Tergugat, Notaris di Jakarta, yaitu jual-beli terhadap tanah  
dan bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana ternyata dalam  
Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1335, atas nama Tergugat I (Tong  
Djoe) seluas 1.047 m<sup>2</sup> (seribu empat puluh tujuh meter persegi) yang  
terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari  
Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta.  
(Terlampir Bukti P-1);
2. Bahwa atas terjadinya jual-beli tersebut (sekali pun masih dalam bentuk  
pengikatan jual-beli), maka Penggugat telah melakukan pelunasan terhadap  
harga tanah dan Penggugat juga telah menerima dari Tergugat I Sertifikat  
Hak Guna Bangunan Nomor 1335, atas nama Tergugat I (Tong Djoe)  
tersebut (Terlampir Bukti P-2);
3. Bahwa adapun garis-besar dari hal-hal yang diatur dalam Surat Pengikatan  
Jual- Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tersebut adalah sebagai berikut:

### **Pasal 3:**

*Uang penjualan dan pembelian tanah dan bangunan adalah sebesar*

*Halaman 2 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan No. 2961/K/Pdt/2017  
Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);  
Dari harga jual beli tanah dan bangunan di atas sebesar  
Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) tersebut telah dibayar oleh Pihak  
Kedua kepada dan diakui telah diterima oleh Pihak Pertama sebelum  
penandatanganan akta ini, sehingga akta ini oleh Para Pihak dinyatakan  
sebagai tanda penerimaan (kwitansinya yang sah);

### Pasal 5:

Penjualan dan pembelian tanah dan bangunan akan dilakukan dengan  
syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim digunakan dalam  
penjualan dan pembelian hal semacam itu, antara lain akan tetapi tidak  
terbatas Pihak Pertama telah memperoleh dan menguasai tanah dan  
bangunan dengan sah, dan bahwa Pihak Kedua tidak akan mendapat  
tuntutan dan gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak  
terlebih dahulu atau ikut mempunyai tanah dan bangunan, tidak diikat untuk  
menjamin ketertiban pembayaran lunas suatu hutang, tidak terkena sitaan  
dan tidak diberati beban-beban lain semacam itu;

### Pasal 6:

Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, dengan  
hak untuk memindahkan kuasa tersebut untuk:

- a. Menjual dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada dan untuk  
kepentingan Pihak Kedua sendiri atau pihak lain yang ditentukan oleh  
Pihak Kedua dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah;
  - b. Mewakili Pihak Pertama apabila Pihak Pertama lalai atau berhalangan  
melaksanakan jual-beli tersebut;
  - c. Mengurus kepada pihak yang berwenang dalam rangka  
mendapatkan sesuatu hak atas tanah dan bangunan yang menjadi  
objek dalam pengikatan jual-beli ini, sampai dengan diterbitkannya  
sesuatu hak yang dapat dipunyai badan hukum (perseroan terbatas PT  
Tunas Ramy, berkedudukan di Jakarta);
4. Bahwa berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual-Beli dan Kuasa tersebut  
jelaslah bahwa tanah dalam perkara a quo sudah menjadi milik Penggugat,  
dengan penjelasan sebagai berikut:
- 4.1. Telah terjadi pelunasan atas pembayaran jual-beli tanah  
sebagaimana diterangkan dalam Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual-  
Beli tersebut (vide Bukti P-1);
  - 4.2. Pihak Penjual telah menyerahkan dan Pihak Pertama telah menerima  
Sertifikat tanah dimaksud sebagai akibat dari terjadinya Jual-Beli  
(vide Bukti P-2);
5. Bahwa Jual-Beli tersebut, karena satu dan lain hal, sebagaimana dinyatakan



**Direkt** dalam Pasal 5, belum dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah, ia  
**putusan** dimana pihak penjual dan pihak pembeli bersepakat untuk membuat Surat

Kuasa Menjual yang merupakan bukti bahwa Penggugat sebagai pemilik yang baru dapat melakukan perbuatan hukum apapun yang berhubungan dengan kepemilikan atas tanah tersebut (*vide* Pasal 6, Bukti P-1);

6. Bahwa ternyata secara melanggar hukum Tergugat I (dengan memberikan Surat Kuasa Menjual pada Tergugat II) telah menjual kembali tanah tersebut pada Tergugat III yang notabene telah dijualnya sebelumnya pada Penggugat, dimana terjadinya jual-beli tanah tersebut dilakukan/di hadapan Tergugat IV. (Terlampir Bukti P-3);
7. Bahwa Tergugat IV selaku PPAT yang menyelenggarakan jual-beli tersebut juga telah melakukan perbuatan melanggar hukum, dimana Tergugat IV telah menyelenggarakan jual-beli oleh pihak-pihak yang tidak mempunyai hak untuk melakukan jual-beli tersebut;
8. Bahwa Tergugat V selaku BPN (Badan Pertanahan Nasional) PPAT juga telah melakukan perbuatan melanggar hukum, dimana Tergugat V telah menerbitkan sertifikat baru dengan alasan sertifikat yang lama sudah hilang, sementara sertifikat yang lama masih berada di tangan Penggugat;
9. Bahwa perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut juga telah dilaporkan oleh Penggugat pada pihak kepolisian, dan pada saat ini tengah dilakukan pemeriksaan-pemeriksaan. (Terlampir Bukti P-4);
10. Bahwa karena terbukti Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan dalam putusan kelak bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
11. Bahwa keterlibatan Turut Tergugat selaku Notaris adalah karena Turut Tergugat adalah pihak yang membuat Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 tersebut, dimana berdasarkan Akta itu terbukti bahwa Tergugat I telah melepaskan haknya atas tanah pada Penggugat, dan oleh karena itu Penggugat mohon agar Majelis Hakim membuat putusan khusus untuk Turut Tergugat yaitu agar Turut Tergugat dihukum untuk mentaati putusan;
12. Bahwa akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian baik kerugian materil maupun immateril, dan oleh karena itu menghukum Para Tergugat untuk secara tanggungrenteng membayar kerugian-kerugian dari Penggugat tersebut, dengan perincian sebagai berikut:
  - 12.1. Kerugian materil, dimana Penggugat harus membayar honorarium Pengacara untuk mengurus gugatan ini sebesar

Halaman 4 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017



keuntungan yang tidak jadi diperoleh karena Penggugat terhalang untuk mengusahakan tanah itu dalam bisnis properti, dimana jika properti itu disewakan pada pihak lain maka diperkirakan Penggugat akan mendapat uang sewa sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) per tahun, dimana properti tersebut telah dikuasai kembali secara melanggar hukum oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III sejak tanggal 19 Juni 2014, dan kerugian Penggugat akan berlangsung terus sampai dengan Tergugat I dan Tergugat III menyerahkan kembali properti tersebut pada Penggugat, dan oleh karena itu kerugian Penggugat karena tidak dapat lagi menyewakan tanah tersebut pada pihak lain adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) setiap tahun, yang masih akan terus bertambah sampai dengan Tergugat I dan Tergugat III menyerahkan kembali tanah tersebut pada Penggugat. (Terlampir Bukti P-5);

12.2. Kerugian immateril, dimana nama baik dan reputasi Penggugat sebagai pebisnis telah tercemar/tercederai di kalangan pebisnis yang lain, karena selama ini Penggugat telah mempromosikan kepemilikannya atas tanah tersebut yang akan digunakan dalam investasi bisnis, dimana hal itu mengakibatkan berkurangnya atau bahkan hilangnya kepercayaan para pebisnis pada Penggugat, dimana kerugian immateril tersebut diperkirakan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

13. Bahwa karena terdapat kekhawatiran Para Tergugat akan mengalihkan kembali kepemilikan tanah tersebut pada pihak lain, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Penggugat serta bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Gunung Sahari Selatan, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kotamadya Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta tersebut;

14. Bahwa karena terdapat kekhawatiran Para Tergugat akan mengasingkan harta bendanya untuk menghindari pembayaran kerugian yang dialami oleh Penggugat, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim meletakkan sita jaminan terhadap harta-benda milik Para Tergugat, yang terdiri dari:

**14.1. Harta benda Tergugat I:**

Yaitu tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Griya Kencana, Blok A 9, RT 01/12, Desa Pedurenan, Kecamatan Ciledug, Tangerang;

**14.2 Harta benda milik Tergugat II:**

Yaitu tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di





**14.3 Harta benda milik Tergugat III:**

Yaitu segala asset, saham, tagihan, kendaraan dan perlengkapan serta peralatan kantor milik Tergugat III yang terletak di Gedung Jakarta Design Center, Lt. 6, Jalan Gatot Subroto Kavling 53, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

**14.4 Harta benda milik Tergugat IV:**

Yaitu segala asset, saham, tagihan, kendaraan dan perlengkapan serta peralatan kantor milik Tergugat IV yang terletak di Gedung Jagat Lantai 1, Jalan Raden Panji Soeroso Nomor 42 A, Gondangdia, Jakarta Pusat;

15. Bahwa karena telah terbukti secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dibelinya dari Tergugat I (*vide* Bukti P-1 dan P-2), maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim mengesahkan pemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut, sebagaimana ternyata dalam Surat Pengikatan Jual-beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1335, atas nama Tergugat I (Tong Djoe) seluas 1.047 m<sup>2</sup> (seribu empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta;
16. Bahwa karena Para Tergugat adalah pihak yang dikalahkan mohon Majelis Hakim yang mulia untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara;
17. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta-merta meskipun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Penggugat, yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta seluas 1.047 m<sup>2</sup> (seribu empat puluh tujuh meter persegi);



**Direktori** Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas harta **ia**  
**putusan** benda milik Para Tergugat, yang terdiri dari:

**4.1. Harta benda milik Tergugat I:**

Yaitu tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Griya Kencana, Blok A 9, RT 01/12, Desa Pedurenan, Kecamatan Ciledug, Tangerang;

**4.2. Harta benda milik Tergugat II:**

Yaitu tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Setia Jaya III Nomor 77, RT 008 RW 008, Kelurahan Jelambar Baru, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

**4.3. Harta benda milik Tergugat III:**

Yaitu segala asset, saham, tagihan, kendaraan dan perlengkapan serta peralatan kantor milik Tergugat III yang terletak di Gedung Jakarta Design Center, Lt. 6, Jalan Gatot Subroto Kavling 53, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

**4.4. Harta benda milik Tergugat IV:**

Yaitu segala asset, saham, tagihan, kendaraan dan perlengkapan serta peralatan kantor milik Tergugat IV yang terletak di Gedung Jagat Lantai 1, Jalan Raden Panji Soeroso Nomor 42 A, Gondangdia, Jakarta Pusat;

5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dibelinya dari Tergugat I, sebagaimana ternyata dalam Surat Pengikatan Jual-beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1335, atas nama Tergugat I (Tong Djoe) seluas 1.047 m<sup>2</sup> (seribu empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta;
6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melanggar hukum yaitu karena telah menjual belikan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Penggugat yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta seluas 1.047 m<sup>2</sup> (seribu empat puluh tujuh meter persegi);
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh Penggugat, sebagai berikut:
  - 7.1. Kerugian materiil berupa biaya honorarium Pengacara yang harus dibayar oleh Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar

Halaman 7 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori (rupiah);san Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Ditambah dengan kerugian karena tidak dapat menikmati uang sewa atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) setiap tahun, sampai dengan Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut pada Penggugat;

7.2. Kerugian immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan putusan Majelis Hakim kelak;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya perkara;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta-merta meskipun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

Adapun dalil-dalil Eksepsi Tergugat I adalah sebagai berikut:

#### A. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscure libel*)

Bahwa perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah kabur/tidak jelas, sehingga secara yuridis belum memenuhi persyaratan formil suatu gugatan, sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Hukum Acara Perdata; Adapun kabur dan tidak jelasnya gugatan Penggugat berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat didasarkan atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 yang tidak pernah ditandatangani oleh Tergugat I;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan apabila Penggugat dan Tergugat I telah melakukan pengikatan jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 di hadapan Turut Tergugat, Notaris di Jakarta atas tanah yang menjadi objek gugatan yakni tanah seluas 1.047 m<sup>2</sup> (seribu empat tujuh meter persegi), yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disebut Pengikatan Jual Beli);

Halaman 8 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kandungan Tegas menyatakan tidak pernah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996, dengan demikian selama Penggugat tidak dapat membuktikan Tergugat I telah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 maka dalil yang diajukan Penggugat tersebut tidak benar, dan selama tidak ada tanda tangan dari Tergugat I maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 dianggap tidak berlaku dan tidak dapat dijadikan bukti dalam mengajukan gugatan maupun tuntutan ganti kerugian terhadap Tergugat I

2. Gugatan Penggugat mengenai kepemilikan Objek Sengketa yang bukan merupakan milik Penggugat;

Bahwa Penggugat dalam point 4 halaman 3, dalam dalilnya menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa berdasarkan Pengikatan Perjanjian Jual-Beli dari Kuasa tersebut jelaslah bahwa tanah dalam perkara *a quo* sudah menjadi milik Penggugat, dengan penjelasan sebagai berikut;

- 4.1. Telah terjadi pelunasan atas pembayaran jual-beli tanah sebagaimana diterangkan dalam Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;

- 4.2. Pihak penjual telah menyerahkan dan penjual telah menerima Sertifikat tanah dimaksud sebagai akibat dari terjadinya Jual-Beli;

Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak dalil Penggugat tersebut, sebagaimana telah Tergugat I nyatakan sebelumnya dimana Tergugat I tidak pernah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 tidak dapat dijadikan bukti untuk mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat I, Tergugat I juga tidak pernah membuat Akta Jual Beli atas objek sengketa dengan Penggugat, dan antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah dibuat Akta Penyerahan dan Peralihan Hak atas tanah objek sengketa;

Bahwa dengan demikian jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur/tidak jelas, sebab objek sengketa bukan merupakan milik Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menggugat Tergugat I atas objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat I tersebut diatas jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur/tidak jelas mengingat gugatan Penggugat diajukan atas dasar Akta

Halaman 9 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan yang tidak memiliki kapasitas untuk menggugat Tergugat I dikarenakan objek sengketa bukan merupakan milik Penggugat;

### B. Gugatan Penggugat Bersifat Prematur;

Bahwa dalam uraian gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat melaporkan kepada pihak yang dianggap berwenang sehubungan dengan tuduhan adanya pelanggaran atau perbuatan melanggar hukum yaitu sebagai berikut:

Point 9 gugatan menyatakan:

“Bahwa perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut juga telah dilaporkan oleh Penggugat pada pihak Kepolisian, pada saat ini tengah dilakukan pemeriksaan-pemeriksaan”;

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak relevan dengan gugatan perkara *a quo*, sebab mengenai gugatan yang termasuk di dalamnya mengenai gugatan ganti kerugian yang timbul akibat adanya perbuatan melawan hukum dipisahkan dengan ganti kerugian pada tuntutan pidana materiil. Hal ini diatur dalam Pasal 29 AB (*Algemene Bepalingen Van Wetgeving voor Indonesia*) yang menyatakan sebagai berikut:

“selama dalam proses tuntutan pidana, ditundalah tuntutan perdata mengenai ganti rugi yang sedang ditangani oleh Hakim Perdata, dengan tidak mengurangi cara-cara pencegahan yang diperkenankan oleh undang-undang.”;

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, secara hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat prematur- mengingat Penggugat terlebih dahulu telah menempuh upaya hukum pidana, dan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 9, terhadap perkara yang dilaporkan oleh Penggugat masih sampai dengan tahap pemeriksaan di Kepolisian, artinya sampai dengan saat ini belum ada putusan pengadilan pada ranah hukum pidana terkait perkara *a quo* yang menyatakan ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa sepanjang belum ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terhadap perbuatan Tergugat yang mana telah dilaporkan oleh Tergugat di Kepolisian terkait dengan perkara *a quo* maka gugatan Penggugat terbukti prematur dan bukti-bukti yang menjadi satu kesatuan dengan gugatan perkara *a quo* dianggap tidak valid dan tidak dapat dijadikan dasar pembuktian dalam tuntutan ganti rugi dalam tuntutan perdata hingga ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terhadap ganti kerugian dalam proses tuntutan pidana;

Halaman 10 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa pada poin ke-12 dalam posita gugatan maupun poin, Penggugat memuat tuntutan ganti rugi yang didalilkan telah dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Para Tergugat, *quod non*. Akan tetapi Penggugat tidak menguraikan tentang perincian nominal kerugian materiil;

“Kerugian materil, dimana Penggugat harus membayar honorarium Pengacara untuk mengurus gugatan ini sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), ditambah dengan keuntungan yang tidak jadi diperoleh karena Penggugat terhalang untuk mengusahakan tanah itu dalam bisnis properti, dimana jika properti itu disewakan pada pihak lain maka diperkirakan Penggugat akan mendapat uang sewa sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) per tahun, dimana properti tersebut telah dikuasai kembali secara melanggar hukum oleh Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat III sejak tanggal 19 Juni 2014 dan kerugian Penggugat akan berlangsung properti tersebut pada Penggugat karena tidak dapat lagi menyewakan tanah tersebut pada pihak lain adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) setiap tahun, yang masih akan terus bertambah sampai dengan Tergugat I dan Tergugat III menyerahkan kembali tanah tersebut pada Penggugat;

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri atau membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

Putusan MARI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970:

Putusan MARI Nomor 550 K/Sip/1979, tanggal 8 Mei 1980:

Halaman 11 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”;

Putusan MARI Nomor 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Tergugat tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”.

Putusan MARI Nomor 842 K/Pdt/1986, tanggal 23 Desember 1987:

“Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penggugat dapat merinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud”;

Putusan MARI Nomor 1954 K/Pdt/1987:

“Bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak”.

Bahwa dengan tidak menguraikan ganti rugi materiil yang dituntut secara jelas dan rinci dalam gugatan Penggugat dan tidak adanya dasar perhitungan ganti rugi dan bukti kebenaran atas kerugian itu sendiri, maka hal ini mengakibatkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### D. Gugatan Penggugat Mengenai Alasan Ganti Rugi Imateriil Tidak Tepat;

Bahwa dalam uraian gugatannya, Penggugat menguraikan alasan timbulnya kerugian immateriil pada poin 12.2 yaitu sebagai berikut:

“Kerugian immateriil, dimana nama baik dan reputasi Penggugat sebagai pebisnis telah tercemar/terciderai di kalangan pebisnis lain, karena selama ini Penggugat telah mempromosikan kepemilikannya atas tanah tersebut yang akan digunakan dalam investasi bisnis, dimana hal itu mengakibatkan berkurangnya atau bahkan hilangnya kepercayaan para pebisnis pada Penggugat, dimana kerugian immateriil tersebut diperkirakan sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah)”;

Bahwa disebutkan dalam Yurisprudensi MARI, guna memberikan suatu pedoman dalam pemenuhan gugatan immateriil maka Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya sebagai berikut:

“Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateriil hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara kematian, luka berat dan penghinaan”.

Halaman 12 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan tidak termasuk ke dalam ganti kerugian immateril yang dimaksudkan dalam Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdara maka sepatutnya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat, dalam ad.l posita, diajukan Penggugat atas dasar pada Surat Pengikat Jual Beli dan Kuasa tanggal 21 Juni 1996 Akte Nomor 341 Notaris Drs Trisasono S.H., yang dibuat antara Tong Djoe dengan PT Tunas Ramya (Bukti T-II/III-1);
  - Bahwa isi objek yang diperjanjikan dalam "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, menurut Akta Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996" adalah secara fakta; tanah Hak Guna Bangunan (HGB) 356/Gunung Sahari Selatan, yang berlaku sejak 10-07-1982 dan berakhir HGB tersebut pada tanggal 09-07-2002, (Bukti T-II/III-2);
  - Bahwa pada waktu Penggugat PT Tunas Ramya, mengajukan gugatan Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst., tanggal 27 November 2014, Hak Guna Bangunan 356/Gunung Sahari Selatan "telah berakhir pada tanggal 09-07- 2002" dan telah menjadi Tanah Negara (yang dikuasai Negara), menurut Pasal 1 ayat (3) PP Nomor 24/1997;
  - Sehingga karenanya gugatan Penggugat atas dasar HGB 356/Gunung Sahari Selatan yang "sejak tanggal 09-07- 2002 sudah menjadi tanah Negara" / "yang langsung dikuasai oleh Negara", harus ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena perolehan hak Penggugat atas tanah HGB 356/Gunung Sahari Selatan telah daluwarsa sejak 09-07-2002 *in casu* menjadi tanah yang dikuasai Negara, dan bukan hak Penggugat lagi pada tanggal gugatan 27 November 2014;
2. Bahwa tidak terbukti dalam "Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual" Akte 341 tanggal 21 Juni 1996 Notaris Drs. Trisasono S.H., objek gugatan: adalah HGB 1335/Gunung Sahari Selatan, sehingga objek pengikatan jual beli dan kuasa menjual tsb. dimana Penggugat mendalil objeknya adalah HGB 1335/Gunung Sehari Selatan, merupakan: kekeliruan mengenai fakta atau *error-facti* dari Penggugat;
  - Sehingga karenanya gugatan Penggugat, mengenai "Objek HGB 1335", dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tanggal 21 Juni 1996

Halaman 13 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tidak diterima (*niet ontvankelijk*), berdasar *error facti*;

3. Bahwa Tergugat II dan III mohon Akta, bahwa dalam ad.2 posita gugatan, Pengugat mengakui bahwa "Status Penggugat dengan Akta Nomor 341 dan Kuasa tanggal 21 Juni 1996 masih dalam bentuk pengikatan jual beli", walaupun menurut "dalil Penggugat" secara tertulis, telah melakukan pelunasan;
  - Bahwa karena Penggugat "mengakui" masih dalam bentuk pengikatan jual beli/alias belum jual beli atas HGB 356/Gunung Sahari Selatan, dan belum sebagai pemilik, sehingga Penggugat "belum memperoleh hak/*hoedanigheid*" sebagai Pemilik atas HGB 356/Gunung Sahari Selatan, sebagaimana diperjanjikan dalam Bukti T II/III-1, tanggal 21 Juni 1996, dan belum memenuhi Pasal 584 BW tentang cara memperoleh Hak Milik;
4. Bahwa dengan "dalil Penggugat" dalam ad.2 posita, bahwa objek "Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 adalah HGB 1335/ Gunung Sahari Selatan, sejak 21 Juni 1996", adalah dalil "Kelicikan" dari Penggugat;
  - Bahwa oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, waktu itu, diberikan kepada Tong Djoe HGB 1335/Gunung Sahari Selatan, pada tanggal 26 September 2002 dan berakhir pada tanggal 25 September 2032, (Bukti T-II/III-3);
  - Hingga dalil Penggugat tanggal 21 Juni 1996, ia Pemegang Hak atas tanah HGB 1335/Gunung Sahari Selatan tentang tanah dan bangunan di Jalan Gunung Sahari Nomor 82 Jakarta Pusat merupakan "kelicikan" Penggugat, karena jika pengikatan dibuat Penggugat benar tanggal 21 Juni 1996, maka HGB 1335/ Gunung Sahari Selatan, yang baru diterbitkan Tergugat V (BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat) yang baru diterbitkan tanggal 26 September 2002, pada waktu transaksi Penggugat tanggal 21 Juni 1996, ternyata HGB 1335 belum ada, karena HGB 1335 baru diterbitkan Tergugat V pada tanggal 26 September 2002;
  - Sehingga karenanya dalil Penggugat tentang objek Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, dengan objek: HGB 1335/Gunung Sahari Selatan, merupakan "kelicikan Penggugat" atau *exemptio doli*, yang harus ditolak atau setidaknya tidak menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), (*vide* Bukti T-II/III-3);

Halaman 14 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
dalam Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan menolak gugatan Penggugat mengenai objek HGB 356/Gunung Sahari Selatan atau mengenai objek 1335/Gunung Selatan dalam atas dasar Surat Pengikatan Jual beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 tersebut, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) atas dasar *error facti* dan *exceptio doli*;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang dikemukakan di atas, mohon dianggap termasuk di sini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat II/Tergugat III) menolak semua dalil-dalil Tergugat Rekonvensi (Penggugat) kecuali apa yang dengan tegas diakui oleh Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon Akta, dalam ad. 2 posita, bahwa Tergugat Rekonvensi "mengakui" bahwa kepemilikan Tergugat Rekonvensi "masih dalam bentuk pengikatan jual beli"; atas dasar "transaksi" Surat Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 notaris Drs Trisasono S.H., Notaris di Jakarta, yang secara faktual memperjanjikan objek HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 356/Gunung Sahari Selatan;
4. Bahwa menurut Kepala Kantor Agraria Jakarta Pusat, waktu itu, Tergugat V, HGB 356/Gunung Sahari Selatan, diterbitkan tanggal 10-07-1982 dan berakhir tanggal 09-07-2002;
  - Sehingga pada waktu gugatan ini diajukan Penggugat di bawah Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst., tanggal 27 November 2014, objek gugatan HGB 356/Gunung Sahari Selatan, sejak tanggal 09-07-2002 sudah tidak berlaku lagi HGBnya alias gugur/sudah menjadi Tanah Negara, dan Penggugat sudah tidak punya "Alas Hak" atas HGB 356/Gunung Sahari Selatan;
  - Karenanya Penggugat sejak gugatan diajukan tanggal 27 November 2014, Penggugat sudah tidak punya "Alas Hak", bertindak atas dasar HGB 356/Gunung Sahari Selatan;
5. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi: PT Kerjasama Terbaik Utama, telah "membeli" melalui Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014, dihadapan PPAT: Andalia Farida S.H., M.H., atas HGB 1335/Gunung Sahari Selatan, yang diterbitkan tanggal 26 September 2002 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dari Pemiliknya/Penjual: Tong Djoe, dalam memenuhi Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24/1997, antara Pemiliknya: Tong Djoe dengan Penggugat Rekonvensi: PT Kerjasama Terbaik Utama, setelah Jual Beli PPAT mana, dilakukan Pemindahan Hak/

Halaman 15 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tanah dan bangunan HGB 1335/Gunung Sahari Selatan, luas 1.047 m<sup>2</sup>, setempat dikenal sebagai Jalan Gunung Sahari Raya Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, hingga Penggugat Rekonvensi: PT Kerjasama Terbaik Utama adalah Pemilik dari HGB 1335/Gunung Sahari Selatan, luas 1.047 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gunung Sahari Raya Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

6. Bahwa Objek: HGB 356/Gunung Sahari Selatan, diperoleh Tergugat Rekonvensi: PT Tunas Ramya, dari Perikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, Notaris Drs Trisasono S.H., yang menurut "Pengakuan" Tergugat Rekonvensi dalam ad. 2 posita sebagai "masih dalam bentuk pengikatan" dan belum milik Tergugat Rekonvensi, baik berdasar "perolehan" Pasal 584 BW maupun "jual beli PPAT" Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun sejak tanggal 09 Juli 2002 objek HGB 356/Gunung Sahari Selatan yang diperoleh Tergugat Rekonvensi: PT Tunas Ramya menjadi gugur alas haknya alias ex-HGB 356/Gunung Sahari Selatan "menjadi Tanah Negara/yang dikuasai Negara";  
Hingga "transaksi" atas objek HGB 356/Gunung Sahari Selatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi: PT Tunas Ramya, menjadi "tidak berkekuatan hukum" *in casu* Perikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, karena Objek Perikatan Bukti T-II/III-2, "sudah gugur demi hukum sejak tanggal 09 Juli 2002", dan Tergugat Rekonvensi: PT Tunas Ramya sudah tidak punya "Alas Hak" sejak 09 Juli 2002 untuk menuntut "dilaksanakannya" Akta Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, sebab Objek HGB 356/Gunung Sahari Selatan sudah gugur demi hukum, hingga Perikatan yang sudah tidak ada Objeknya (HGB 356/Gunung Sahari Selatan), harus dibatalkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
7. Karenanya Penggugat Rekonvensi (Tergugat II/Tergugat III Konvensi) mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk membatalkan Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 Notaris Drs Trisasono, S.H., dengan alasan:
  - 1) Tergugat Rekonvensi dalam ad. 2 posita, mengaku Pengikatan masih dalam "Bentuk Pengikatan" sejak 21 Juni 1996, dan belum Jual Beli PPAT sebagaimana diharuskan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - 2) Objek Perikatan HGB 356/Gunung Sahari Selatan (T- II/III-2) telah gugur sejak 09 Juli 2002, hingga objek menjadi tidak berkekuatan hukum;

Halaman 16 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan non kepala pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan

sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat II/Tergugat III Konvensi) adalah Pemilik dari Objek; Hak Guna Bangunan (HGB) 1335/Gunung Sahari Selatan yang berlaku mulai tanggal 26 September 2002 dan berakhir tanggal 25 September 2032, dibeli Tergugat III dengan Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014 PPAT Tergugat IV, terjadi levering/ balik nama menjadi atas nama Pemilik: PT Kerjasama Terbaik Utama (Tergugat III) oleh BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat (Tergugat V) tanggal 02 September 2014 Nomor 2091/2014;
2. Bahwa "Alas Hak" Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 Notaris Drs Trisasono S.H., objeknya: HGB 356/Gunung Sahari Selatan, telah berakhir/gugur pada tanggal 09 Juli 2002 (*vide* Bukti T-II/III-2) dan sejak 09 Juli 2002 Tergugat Rekonvensi PT Tunas Ramya sudah tidak punya "Alas Hak" untuk menggugat Penggugat Rekonvensi (Tergugat II/Tergugat III Konvensi) dengan gugatan konvensi tanggal 27 November 2014 Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst.;
3. Sehingga karenanya Penggugat Rekonvensi menggugat/menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan membatalkan "alas hak": Perikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 Notaris Drs. Trisasono, S.H., karena Objek Perikatan HGB 356 telah gugur/berakhir pada tanggal 09 Juli 2002 menjadi Tanah Negara bukan Milik Tergugat Rekonvensi PT Tunas Ramya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya Perkara;

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

### 1. Dalam Eksepsi:

#### A. Obyek Gugatan Yang Tidak Jelas:

- Bahwa objek jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 2014 Nomor: 16/2014, dibuat di hadapan Tergugat IV selaku Pejabat Akta Tanah adalah Hak Guna Bangunan Nomor: 1335/Gunung Sahari Selatan yang dibeli oleh Tergugat III dari Tergugat I, gugatan Penggugat tidak jelas apakah objek yang dimaksud Sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari Selatan atau lainnya;

#### B. Kedudukan Pihak:

- Bahwa gugatan tersebut menyangkut peristiwa atau perbuatan hukum yang Tergugat IV tidak tersangkut paut ataupun terlibat dalam

Halaman 17 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Perbuatan hukum yang dimaksud dalam Surat Pengikatan Jual Beli dan putusan.mahkamah**

dan Kuasa Menjual tanggal 21 Juni 1996 Nomor 341, dibuat di hadapan Drs. Trisasono, S.H., Notaris di Jakarta, oleh karena Tergugat IV bukan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum tersebut, maka mohon agar gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan putusan Nomor 562/Pdt.G/2014/PN JKT.PST., tanggal 21 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Penggugat yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta seluas 1047 m<sup>2</sup> (seribu empat puluh tujuh meter persegi);
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dibelinya dari Tergugat I, sebagaimana ternyata dalam Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341, tertanggal 21 Juni 1996 *juncto* Sertifikat HGB Nomor 1335, atas nama Tergugat I (Tong Djoe) seluas 1047 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) setiap tahun sampai dengan Tergugat I dan Tergugat III mengembalikan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan putusan;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp7.026.000,00 (tujuh juta dua puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, III, IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 483/PDT/2016/PT DKI., tanggal 13 Desember 2016;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Terbanding I, II pada tanggal 18 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, III/Pembanding I, II dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/Srt.Pdt.Kas/2017/PN JKT.PST., *juncto* Nomor 562/Pdt.G/2014/PN JKT.PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I/Tergugat II, III/Pembanding I, II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 2 Mei 2017;
2. Tergugat IV/Pembanding III pada tanggal 21 April 2017;
3. Tergugat V/Turut Terbanding II pada tanggal 21 April 2017;
4. Turut Tergugat/Turut Terbanding III pada tanggal 3 Mei 2017;
5. Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 12 Mei 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IV/Pembanding III pada tanggal 19 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IV/Pembanding III diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 08/Srt.Pdt.Kas/2017/PN JKT.PST., *juncto* Nomor 562/Pdt.G/2014/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Pembanding III tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 2 Mei 2017;
2. Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 31 Mei 2017;
3. Turut Tergugat/Turut Terbanding III pada tanggal 3 Mei 2017;
4. Tergugat II, III/Pembanding I, II pada tanggal 21 April 2017;
5. Tergugat V/Turut Terbanding II pada tanggal 21 April 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 Mei 2017;

Halaman 19 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan kasasi telah digerakkan 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 Para Pemohon Kasasi I/Tergugat II, III/Pembanding I, II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 483/PDT/2016/PT DKI., tanggal 13 Desember 2016 telah diputus dengan amar:

### MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding I dan Pembanding II, semula Tergugat II dan Tergugat III serta Pembanding III semula Tergugat IV;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 21 Oktober 2015 Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst., yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat II dan Tergugat III serta Pembanding III semula Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat Banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);"

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan amar tersebut telah tidak "menerapkan" larangan menggunakan Surat Kuasa Mutlak yang ditetapkan Instruksi Menteri Dalam Negeri R.I. Nomor 14/1982 tanggal 06 Maret 1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 tentang Agraria/Pertanahan, tidak "menerapkan" perbuatan hukum Jual Beli Tanah pada PP Nomor 10/1961 *juncto* PP Nomor 24/1997 yang sah menurut hukum;

2. Bahwa dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta di halaman 49 putusan, bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama "sudah tepat" dan "berdasar hukum" Diktum Peradilan Pertama ad. 4 tentang kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia) adalah "tanah dan bangunan" HGB (Hak Guna Bangunan) 1335 seluas 1.047 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Jakarta Pusat, *vide* fotocopy P-1, Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 dibuat di hadapan Notaris Drs. Trisasono, S.H., yang adalah "Surat Kuasa Mutlak tanggal 21 Juni 1996" diberlakukan sebagai Pemilik dari Penggugat/Termohon Kasasi PT Tunas Ramya (Kim Johannes Mulia), Pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Halaman 20 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 tanggal 06 Maret

1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, sehingga penggunaan "Surat Kuasa Mutlak tanggal 21 Juni 1966" untuk Kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi merupakan Pelanggaran atas Larangan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 tanggal 06 Maret 1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982, hingga Kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia) harus "dibatalkan" oleh Mahkamah Agung RI;

Bahwa oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah dipertimbangkan atas Putusan Majelis Hakim Pengadilan Pertama "sudah tepat" dan "berdasar hukum" dalam diktum Putusan ad. 4 bahwa Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia) sebagai Pemilik dari tanah dan bangunan Jl. Gunung Sahari Nomor 82, Jakarta Pusat atas dasar pertimbangan "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, Notaris Drs Trisasono S.H., dengan pertimbangan belum dilakukan Akta Jual Beli PPAT antara Penjual dengan Pembeli, hingga yang baru dilakukan adalah menggunakan "Surat Kuasa Menjual tanggal 21 Juni 1966", sebagai Surat Kuasa Mutlak dari Penjual kepada Pembeli;

Dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, hanya atas dasar Surat Kuasa Untuk Menjual tanggal 21 Juni 1996, dalam kapasitas sebagai Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia) gugatan tanggal 24 November 2014, adalah tidak lain sebagai Surat Kuasa Mutlak;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai pertimbangan "Kepemilikan" atas tanah dan bangunan Jalan Gunung Sahari 82, Jakarta Pusat, adalah merupakan Pelanggaran atas Larangan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI. Nomor 14/1982 tanggal 06 Maret 1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982;

Bahwa dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri RI. *juncto* Surat Dirjen Agraria tersebut, menjadikan "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996", sebagai Akta Kuasa Mutlak, menjadi bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI;

Bahwa karenanya Para Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) mohon agar Mahkamah Agung R.I. berkenan menerapkan Instruksi Menteri Dalam Negeri RI. Nomor 14/1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982 yang intinya melarang pengesahan "Akta Kuasa Mutlak" dalam "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996" yang dipakai untuk Bukti Kepemilikan Penggugat/

Halaman 21 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta di halaman 49 Putusan, yang berpendapat Hakim-Pertama tentang "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996" sebagai dasar untuk "Kepemilikan" bagi Penggugat/Termohon Kasasi, malah merupakan Pelanggaran atas "Larangan" Instruksi Menteri Dalam Negeri R.I. Nomor 14/1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, tentang Akta Kuasa Mutlak;

Karenanya Para Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) mohon agar Mahkamah Agung R.I. berkenan untuk membatalkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tentang kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi, di halaman 49, Putusan, karena pertimbangan tersebut merupakan pelanggaran atas larangan terhadap Instruksi Menteri Dalam Negeri R.I. Nomor 14/1982 tanggal 06 Maret 1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982;

3. Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, telah keliru menerapkan di halaman 48 Putusan, "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 Akta Notaris Drs. Trisasono S.H.", *vide* P-1, sebagai "Bukti-Kepemilikan/ Jual Beli: "Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tunas Ramya (Kim Johannes Mulia) tanpa perlu melakukan Akta Jual Beli PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ex Pasal 19 PP Nomor 10/1961 *juncto* Pasal 37(2) PP Nomor 24/1997, dengan "cara mempertimbangkan: Jual Beli tanah tanah dengan menggunakan Surat Kuasa Mutlak (*in casu* Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 431 tanggal 21 Juni 1996, Notaris Drs. Trisasono, S.H.), *vide* P-I, adalah perbuatan yang bertentangan dengan: Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 *juncto* Pasal 1320 (4) BW, sehingga perbuatan hukum jual beli tanah tersebut melalui Surat Kuasa Mutlak adalah "batal demi hukum", sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1991 K/PDT/1994 tanggal 30 Mei 1996;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan tentang jual beli/pembelian tanah dan bangunan HGB 356/Gunung Sahari Selatan oleh Pembelinya: Penggugat/Termohon Kasasi (Kira Johannes Mulia) yang mempertimbangkan jual beli/pembeliannya atas dasar Surat Kuasa Mutlak yaitu "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996", Notaris Drs. Trisasono, S.H., *vide* P-I, dan bukan atas dasar Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Halaman 22 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PP Nomor 24/1997;

Karena fakta jual beli/pembelian dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tunas Remya (Kim Johannes Mulia) tidak melalui Akta PPAT sebagaimana "Pasal 19 PP Nomor 10/1961 *juncto* Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24/1997, tetapi dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tunas Remya (Kim Johannes Mulia) melalui "Surat Kuasa Mutlak tanggal 21 Juni 1996" *in casu* Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, merupakan perbuatan Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tuna Remya (Kim Johannes Mulia) "yang bertentangan"/"melanggar" Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982;

Karena perbuatan jual beli/pembelian yang dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi PT Tunas Remya (Kim Johannes Mulia) menggunakan Surat Kuasa Mutlak tanggal 21 Juni 1996, bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, hingga menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Putusan Reg. Nomor 1991 K/PDT/1994 sejak tanggal 30 Mei 1996, adalah perbuatan hukum Jual Beli tanah melalui "Surat Kuasa Mutlak 21 Juni 1996" yang adalah batal demi hukum;

Bahwa karena telah ada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Reg. Nomor 1991 K/PDT/1994, tanggal 30 Mei 1996" yang membatalkan demi hukum "Surat Kuasa Mutlak", maka Para Pemohon Kasasi (d/h.Tergugat II/Tergugat III) mohon agar Mahkamah Agung R.I. berkenan memutus Perkara ini dalam tingkat kasasi untuk:

Membatalkan demi hukum "Surat Kuasa Mutlak": Akta Pengikatan Jual Beli dan Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 Notaris Drs. Trisasono, S.H., yang hanya digunakan sebagai "Kedok" untuk jual beli/pembelian tanah dan bangunan HGB-356/Gunung Sahari Selatan, luas 1.047 m<sup>2</sup>, Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

4. Bahwa dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di halaman 48 Putusan, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal "21 Juni 1996" yang dibuat oleh Notaris Drs. Trisasono, S.H., diajukan di persidangan Pengadilan tentang adanya peralihan-hak atas tanah (HGB-356/Gunung Sahari Selatan) dari Penjual kepada "Pembeli" (Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tunas Remya - Kim Johannes Mulia, dipertimbangkan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai "sudah

Halaman 23 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id Instruksi Mendagri Nomor 14/1982, "larangan kuasa mutlak", bukan sebagai perbuatan hukum jual beli tanah, dari PP Nomor 10/1961 *juncto* PP Nomor 24/1997;

Bahwa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta di halaman 49, dipertimbangkan pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai "sudah tepat" dan "berdasarkan hukum" tentang Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, dibuat oleh Notaris Drs Trisasono SH., yang diajukan Penggugat di persidangan Pengadilan ini, tentang adanya Peralihan-Hak di tahun 1996, mengenai Objek Tanah dan Bangunan ex-HGB 356/Gunung Sahari Selatan, luas 1.047 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dari penjualnya kepada Pembeli: Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tunas Remya (Kim Johannes Mulia) dengan cara peralihan-hak melalui "Surat Kuasa Menjual 21 Juni 1996" tanpa adanya Jual Beli-PPAT berdasarkan PP Nomor 10/1961 *juncto* PP Nomor 24/1997, tentang Akta PPAT;

Bahwa dengan adanya Instruksi Mendagri Nomor 14/1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria atas nama Mendagri Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, dibidang pertanahan yang intinya: "Melarang pengesahan Akta Kuasa Mutlak (Jual Beli tanah dengan menggunakan 'Surat Kuasa Menjual tahun 1996')";

Dalam melaksanakan Jual Beli Tanah, sejak 31 Maret 1982, *in casu* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR, tidak dapat lagi/dilarang dilakukan jual beli tanah dengan "Surat Kuasa Mutlak" (Surat Kuasa Mutlak tanggal 21 Juni 1996);

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg. Nomor 3332 K/PDT/1994, tanggal 18 Desember 1997 dan Instruksi Mendagri Nomor 14/1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, berisi: "Perbuatan Hukum: Jual Beli Tanah harus bersandar pada PP Nomor 10/1961 *juncto* PP 24/1997, dan dilarang Jual Beli Tanah dengan menggunakan "Surat Kuasa Mutlak" *in casu* Surat Kuasa Mutlak tanggal 21 Juni 1996;

Bahwa oleh karenanya berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas Para Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) mohon agar Mahkamah Agung R.I. berkenan mempertimbangkan agar Peralihan Hak Atas Tanah/ Jual Beli Atas Tanah ex HGB 356/Gunung Sahari Selatan dengan menggunakan "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996" atau "Kuasa Mutlak", adalah dilarang sebagai

Halaman 24 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karenanya Para Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) mohon agar Mahkamah Agung RI., berkenan memutus agar Jual Beli Tanah yang dilakukan melalui Surat Kuasa Mutlak (Surat Kuasa tanggal 21 Juni 1996) oleh Pembeli: Penggugat/Termohon Kasasi/Kim Johannes Mulia, sesuai pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, adalah bukan sebagai perbuatan hukum Jual Beli Tanah (ex HGB-356) atas dasar Pasal 19 PP Nomor 10/1961 *juncto* Pasal 37(1) PP Nomor 24/1997;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 21 Juni 1996 yang "tidak diikuti" Akta Jual Beli PPAT dengan Pasal 19 PP Nomor 10/1961 *juncto* Pasal 37(1) PP Nomor 24/1997 dilakukan oleh Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia), adalah transaksi melalui Surat Kuasa Mutlak 21 Juni 1996, yang harus batal demi hukum;

5. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tentang "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 "tanggal 21 Juni 1996", dibuat Notaris Drs. Trisasono, S.H., yang dipakai Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tunas Ramya (Kim Johannes Mulia) sebagai Bukti - Kepemilikannya, atas tanah dan bangunan ex HGB-356/Gunung Sahari Selatan dan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta di halaman 49 Putusan, telah dipertimbangkan sebagai "sudah tepat" dan "berdasar hukum";

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI tersebut harus "dibatalkan" oleh Mahkamah Agung R.I. sebagai "tidak sah", karena "Akta Pengikat Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni "1996", merupakan "Akta Kuasa Mutlak" telah dilarang sejak "06 Maret 1982" oleh Instruksi Mendagri Nomor 14/1982 dan "Yurisprudensi Tetap" Mahkamah Agung RI. [Reg. Nomor 316](#) PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004;

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tentang Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 dibuat oleh Notaris Drs. Trisasono, S.H., telah dipakai oleh Penggugat/Termohon Kasasi PT Tunas Ramya (Kim Johannes Mulia) sebagai Bukti Kepemilikan/Bukti telah melaksanakan jual beli tanah dan bangunan Ex HGB-356/Gunung Sahari Selatan, dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di halaman 49 Putusan, sebagai "sudah tepat" dan "berdasarkan hukum";

Padahal Akta Pengikat Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 Notaris Drs. Trisasono, S.H., *vide* P-I, menurut Instruksi Mendagri Nomor 14/1982 adalah tidak lain dari pada jual beli tanah

Halaman 25 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan PT Tunas Ramya (Kim Johannes Mulia) sebagai Pembeli tidak pernah melakukan perbuatan hukum Jual Beli berdasarkan pada PP Nomor 10/1961 *juncto* PP Nomor 24/1997 tentang Akta PPAT;

Bahwa dengan Larangan Surat Kuasa Mutlak sejak tanggal "06 Maret 1982" oleh Instruksi Mendagri Nomor 14/1982 maka dengan dibuatnya dan digunakannya "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 1996 Notaris Drs. Trisasono, S.H." yang berisikan "Surat Kuasa Mutlak Jual Beli Tanah" tanggal 21 Juni 1996" untuk kepentingan Kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi PT Tunas Ramya (Kim Johannes Mulia) dalam gugatan Penggugat tanggal 24 November 2014 Nomor 562/Pdt.G/PN Jkt.Pst., *juncto* Nomor 483/PDT/2016/PT DKI, atas Objek-Pengikatan Jual Beli: -Tanah dan Bangunan ex HGB-356/ Gunung Sahari Selatan, *vide* P-I;

Bahwa tuntutan Penggugat/Termohon Kasasi PT Tunas Ramya (Kim Johannes Mulia) atas tanah dan bangunan ex HGB-356/Gunung Sahari Selatan yang kepemilikannya didasarkan: "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual No. 341 tanggal 21 Juni 1996", *vide* P-I, terhadap Para Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) dalam Perkara Nomor 483/PDT/2016/PT DKI., *juncto* Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst.;

Bahwa gugatan kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia) atas tanah dan bangunan ex HGB-356/Gunung Sahari Selatan, yang didasarkan pada "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996" oleh Mahkamah Agung R.I. harus dinyatakan "batal demi hukum", karena sejak Instruksi Mendagri Nomor 14/1982 *juncto* Surat Dirjen Agraria Nomor 594/493/AGR, sejak 31 Maret 1982, sudah dilarang "Pemakaian Akta Kuasa Mutlak tanggal 21 Juni 1996", larangannya sejak tanggal 31 Maret 1982;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Para Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) mohon agar Akta Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 dibuat oleh Notaris Drs. Trisasono, S.H., *vide* P-I, sebagai "Akta Kuasa Mutlak", sudah dilarang baik oleh Instruksi Mendagri Nomor 14/1982 serta adanya "Yurisprudensi-Tetap" Mahkamah Agung Nomor 316 PK/PDT/2000 tanggal 29 Juni 2004, maka karenanya Perbuatan Jual Beli Tanah dengan "Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996", harus dinyatakan sebagai tidak sah menurut hukum;

6. Bahwa oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dipertimbangkan bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama "sudah tepat" dan "berdasar

Halaman 26 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 21 Oktober 2015 Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst.

yang dimohonkan Banding tersebut *in casu* ad. 4 yang berbunyi: "Menyatakan sah dan berkekuatan hukum, kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dibelinya dari Tergugat I, sebagaimana ternyata dalam Surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 *juncto* Sertifikat HGB Nomor 1335 atas nama Tergugat I (Tong Djoe) seluas 1.047 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta, harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI., sebagai tidak menerapkan Pasal 37(1) PP Nomor 24/1997 tentang akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), karena Transaksi atas Objek HGB-356/Gunung Sahari Selatan, antara Penggugat (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia) selaku Pembeli baru pada taraf: "Pengikatan Jual Beli" *vide* P-I, dan "belum dibuat Akta Jual Beli PPAT" (Pasal 37(1) PP 24/1997), antara Penjual (Tong Djoe) dengan Pembeli (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia), hingga kepemilikan Penggugat atas "tanah dan bangunan" Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Jakarta Pusat, harus "dibatalkan" oleh Mahkamah Agung RI., karena suatu "Pengikatan Jual Beli" tidak dapat "disulap" menjadi milik Penggugat, tanpa memenuhi "Jual Beli" Pasal 37(1) PP 24/1997, pada tanggal 24 November 2014 saat gugatan diajukan Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia) dan Penggugat sebagai Pemiliknya; Bahwa oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Tingkat Pertama) tanggal 21 Oktober 2015 Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst., dipertimbangkan Kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi atas tanah dan bangunan Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Jakarta Pusat, sebagai "sudah tepat" dan "berdasarkan hukum" atas Amar: "Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 21 Oktober 2015 Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst., yang dimohonkan Banding tersebut *in casu* ad. 4 Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst., yang berbunyi: "Menyatakan sah dan berkekuatan hukum, kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dibelinya dari Tergugat I sebagaimana ternyata dalam Surat Pengikat Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 34 tertanggal 21 Juni 1996 *juncto* Sertifikat HGB Nomor 1335 atas nama Tergugat I (Tong Djoe) seluas 1.047 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta";

Halaman 27 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual

Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai berikut:

- 1) Akta terjadi baru pada taraf-pengikatan antara Penjual dengan Pembeli (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia);
- 2) Belum ada Akta yang dibuat PPAT (Pejabat Permbuat Akta Tanah) berdasar Pasal 19 PP Nomor 10/1961 *juncto* Pasal 37(1) PP 24/1997;
- 3) Objek Pengikatan tanggal 21 Juni 1996 antara Penjual dengan Pembeli (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia) adalah ex HGB 356/Gn.Sahari Selatan yang berakhir tanggal 09 Juli 2002 dan menjadi Tanah-Negara;
- 4) Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996, antara Penjual dan Pembeli, diperjanjikan oleh Pembeli (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia) berlaku Ketentuan ad. 6.C berbunyi:
  - Pembeli mengurus kepada Pihak yang berwenang dalam rangka mendapatkan sesuatu hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam Pengikatan Jual Beli ini sampai dengan diterbitkannya sesuatu hak yang dapat dipunyai Badan Hukum (Perseroan Terbatas PT Tunas Ramya, berkedudukan di Jakarta);
  - Penggugat tidak pernah memiliki hak/tidak pernah mengurus hak, hingga ex HGB 356, tanggal 09 Juli 2002 menjadi Tanah Negara; (ex HGB 356 berlaku mulai 10 Juli 1982 dan berakhir tanggal 09 Juli 2002);
- 5) Pada waktu Penggugat (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia) mengajukan gugatan tanggal 24 November 2014 dengan Nomor 562/Pdt.G/2014/PN Jkt.Pst., *juncto* Nomor 483/PDT/2016/PT DKI., Pemohon Kasasi (Tergugat II/ Tergugat III) telah jadi Pemilik atas HGB 1335 yang dibelinya "*te goeder trouw*" dari Penjualnya Tong Djoe;

Bahwa sesuai dengan yang diajukan Penggugat/Termohon Kasasi PT Tunas Ramya dalam posita dan petitum yang dikuatkan oleh pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, transaksi yang terjadi antara Penjual (Tong Djoe) dan Pembeli (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia) baru terjadi pada taraf: Pengikatan Jual Beli *vide* P-I;

Bahwa sesuai pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta belum terjadi perbuatan hukum jual beli yang diharuskan oleh Pasal 19 PP Nomor 10/1961 *juncto* Pasal 37(1) PP Nomor 24/1997 tentang Akta PPAT;

Halaman 28 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa dalam pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang berdasar pada PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H., tentang Akta Jual Beli (Akta Pengikatan Jual Beli) dalam transaksi antara Penjual (Tong Djoe) dengan Pembeli (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia), dan baru pada taraf Pengikatan Jual Beli, maka secara perbuatan hukum jual beli tanah, Penggugat belum dapat dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Pemilik dari tanah dan bangunan di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Jakarta Pusat;

Karenanya Para Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) mohon agar Mahkamah Agung RI. berkenan agar membatalkan kepemilikan Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia), karena Penggugat/Termohon Kasasi (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia) pada saat ini, baru pada taraf pengikatan jual beli, belum ada perbuatan hukum jual beli tanah atas dasar PP Nomor 10/1961 *juncto* PP Nomor 24/1997 tentang Akta PPAT;

Bahwa dalam pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang "menguatkan" Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, tidak dituntut oleh Penggugat/Termohon Kasasi untuk pembatalan "Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H., tanggal 19 Juni 2014", baik oleh pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta maupun oleh Pengadilan Pertama, hingga memenuhi Ketentuan Pasal 178(3) HIR dimana Peradilan tidak diperkenankan untuk menjatuhkan Putusan atas perkara yang tidak digugat atau "akan" memutuskan lebih daripada yang digugat;

Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dalam pertimbangan "Menguatkan" Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, dalam pertimbangannya mengabulkan tuntutan Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia) namun Penggugat/Termohon Kasasi/Kim Johannes Mulia, tidak menuntut "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H.", baik dalam "posita" maupun "petitum" gugatan;

Hingga dengan demikian pada tingkat Peradilan Kasasi ini Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) adalah pemilik dari HGB 1335 *in casu* tanah dan bangunan Jalan Gunung Sahari 82, Jakarta Pusat, Luas 1.047 m<sup>2</sup>, yang dibeli Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) berdasarkan perbuatan hukum jual beli tanah pada PP Nomor 10/1961 *juncto* PP 24/1997 "Akta PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H., dengan Sertifikat HGB 1335, yang kini sudah tertulis dan tercatat dalam Buku Tanah/Balik Nama atas nama Pemohon Kasasi PT Kerjasama Terbaik Utama, sebagai bukti tetap yang dikuasai Pemohon Kasasi;

Halaman 29 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Pertama yang dikuatkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut untuk mengembalikan tanah/bangunan HGB 1335, yang dibeli dengan Akta PPAT Nomor 16/2004 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H., dan Sertifikat HGB 1335 yang tercatat dan tertulis atas nama Pemohon Kasasi sejak 19 Juni 2014, sebelum adanya gugatan Penggugat/Termohon Kasasi (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia) tanggal 24 November 2014;

Karenanya pertimbangan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tentang tuntutan pengembalian Putusan ad. 5, harus ditolak oleh Mahkamah Agung RI., karena Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) masih tercatat dan tertulis sebagai Pembeli/Pemilik dengan "Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014" dibuat PPAT Andalia Farida, S.H., MH. dan "Sertifikat HGB 1335" tercatat atas nama PT Kerjasama Terbaik Utama;

Bahwa karena dalam perkara *a quo*, oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, "Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H., belum pernah dituntut pembatalan Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 dan belum pernah dibatalkan Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 oleh Putusan manapun juga, maka berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 PPAT Andalia Farida, S.H.,M.H., Para Pemohon Kasasi (Tergugat II/Tergugat III) adalah pemilik dari HGB-1335 berikut tanah dan bangunan, luas: 1.047 m<sup>2</sup>, atas dasar Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 PPAT Andalia Farida SH. MH. tanggal 19 Juni 2014;

Dan bagi Penggugat/Termohon Kasasi (Kim Johannes Mulia) berlaku Pasal 178(3) HIR, dimana Hakim tidak diperkenankan menjatuhkan Putusan atas Perkara yang tidak digugat atau akan memutuskan lebih daripada yang digugat, *in casu* Penggugat/Termohon Kasasi: PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mula tidak menggugat pembatalan "Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H.", hingga dengan demikian Pemohon Kasasi (Tergugat II/ Tergugat III) adalah Pemilik dari HGB 1335 atas tanah dan bangunan luas 1.047 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Gunung Sahari 82, Jakarta, yang dibeli dengan "te *goeder trouw*" atas dasar "Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H.";

Bahwa Para Pemohon-Kasasi (Tergugat II/Tergugat III), "mohon Akta, bahwa baik didalam "posita" maupun "petitum" gugatan, maupun "Kontra Memori Banding", Termohon Kasasi (PT Tunas Ramya/Kim Johannes Mulia) tidak pernah menuntut Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H."?;

Halaman 30 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id menuntut lebih daripada yang digugat terhadap Akta Jual Beli PPAT Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014 PPAT Andalia Farida, S.H., M.H., dalam menerapkan Pasal 178 (3) HIR;

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

I. Dalam Eksepsi:

A. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim perkara *a quo* sehingga bisa sampai pada amar putusan mengenai eksepsi sebagaimana tersebut di atas sebagaimana dipertimbangkannya pada halaman 40 putusan *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Para Tergugat di dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks Hukum Acara Perdata berarti tangkisan atau bantahan ataupun pembelaan yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat, namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah dan karenanya gugatan tidak dapat diterima, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan atau tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 562/PDT.G/ 2014/PN JKT.PST., tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Pada halaman 40 dan 41 pada pertimbangan hukumnya dinyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat adalah:

1. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*obscure libel*)
  - Gugatan Penggugat didasarkan atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 yang tidak pernah ditandatangani oleh Tergugat I;
  - Gugatan Penggugat mengenai kepemilikan objek sengketa yang bukan merupakan milik Penggugat;
2. Gugatan Penggugat Tidak Menguraikan Ganti Rugi Materiil Yang Dituntut Secara Jelas Dan Rinci;
3. Gugatan Penggugat Mengenai Ganti Rugi Immateriil Tidak Tepat;
4. Yang Pada Pokoknya Posita Di Dalam Gugatan Penggugat Adalah Atas Dasar Surat Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Tanggal 21 Juni

Halaman 31 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah Berakhir Pada Tanggal 9 Juli 2002 Dan Telah

Menjadi Tanah Negara;

### 5. Objek Gugatan Penggugat Kurang Jelas;

Pada halaman 41 pada pertimbangan hukumnya dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri perkara *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo* menganggap telah menyangkut pokok perkara sehingga eksepsi tersebut bukan merupakan eksepsi sebagaimana pengertian eksepsi di atas sehingga dengan demikian eksepsi tersebut tidak beralasan dan harus ditolak. "Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Tergugat I yang menyatakan kalau gugatan Penggugat bersifat prematur karena Penggugat telah melaporkan Tergugat I ke pihak Kepolisian, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa gugatan dari Penggugat adalah didasarkan atas perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Majelis berpendapat kalau pengertian perbuatan melawan hukum di dalam hukum perdata dan didalam hukum pidana adalah berdiri sendiri, sehingga gugatan Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan, dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan dan harus ditolak";

"Menimbang, bahwa Tergugat IV didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kedudukan para pihak";

"Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini, Majelis berpendapat kalau menjadi hak dari Penggugat untuk mengajukan siapa saja sebagai Tergugat dan oleh karena itu eksepsi Tergugat IV ini tidak beralasan dan harus ditolak";

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka seluruh eksepsi yang ada, baik dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak beralasan dan harus ditolak seluruhnya";

### B. Adapun yang merupakan keberatan Pemohonan Banding berkenaan dengan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 562/PDT.G/2014/PN JKT.PST., terkait dengan ditolaknya eksepsi Tergugat IV adalah sebagai berikut:

#### B.1. Gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996;

- Bahwa mengenai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 tersebut oleh Tergugat I telah dinyatakan tidak pernah ditandatangani;
- Bahwa pada persidangan di pengadilan tingkat pertama pada perkara *a quo* tidak pernah dibuktikan lebih lanjut mengenai

Halaman 32 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017



- Bahwa demikian pula mengenai objek jual beli. Dalam pengikatan jual beli disebutkan bahwa objek jual beli adalah HGB Nomor 356/Gunung Sahari Selatan, sedangkan objek jual beli Tergugat I dengan Tergugat III adalah HGB Nomor 1335/Gunung Sahari Selatan, yang dibuat di hadapan Tergugat IV (saat ini Pemohon Banding), selaku PPAT;
- Bahwa dengan demikian artinya objek jual beli yang dibuat di hadapan Tergugat IV (saat ini Pemohon Banding) adalah Sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari Selatan bekas HGB Nomor 1335/Gunung Sahari Selatan;
- Bahwa tidak terdapat penyebutan Sertifikat HGB Nomor 356/Gunung Sahari Selatan dalam Sertifikat yang Tergugat IV (saat ini Pemohon Banding) terima tersebut untuk keperluan pembuatan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III;

Dengan demikian objek gugatan tidak jelas;

B.2. Pemohon Banding berkeberatan bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim berpendapat kalau menjadi hak dari Penggugat untuk mengajukan siapa saja sebagai Tergugat;

- Bahwa gugatan Penggugat tersebut, sekarang Terbanding, menyangkut peristiwa atau perbuatan hukum, dimana Tergugat IV (dalam hal ini Pemohon Banding) tidak tersangkut paut ataupun terlibat dalam perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tanggal 21 Juni 1996 Nomor 341 dibuat di hadapan Drs. Trisasono, S.H., Notaris di Jakarta;
- Bahwa peristiwa hukum yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat tersebut, sekarang Terbanding, adalah menyangkut Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual tanggal 21 Juni 1996 Nomor 341 dibuat di hadapan Drs. Trisasono, S.H., Notaris di Jakarta;
- Bahwa Tergugat IV, sekarang Pemohon banding, hanya menjalankan tugas jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat para pihak membuat Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 2014 Nomor 16/2014;
- Bahwa dengan demikian terbukti bahwa Tergugat IV (saat ini Pemohon Banding) bukan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat (sekarang Terbanding) tersebut;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memasukkan Pemohon Banding sebagai Tergugat dalam Perkara

- Bahwa Pemohon Banding adalah PPAT yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah;
- Bahwa dalam melaksanakan jabatannya tersebut Pemohon Banding (dahulu Tergugat IV) telah melakukan pengecekan atau pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atas Sertifikat HGB nomor 1335/Gunung Sahari Selatan;
- Bahwa hasil pengecekan atau pemeriksaan tersebut adalah sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atas nama Tong Djoe, atau milik Tong Djoe, Tergugat I;
- Bahwa dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi Pemohon Banding, dahulu Tergugat IV selaku PPAT menolak pembuatan Akta Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III;

Sehingga karenanya sangat tidak beralasan hukum bagi Penggugat untuk menempatkan dan mengikutsertakan diri Pemohon Banding sebagai Tergugat IV pada perkara *a quo*;

### II. Dalam Pokok Perkara:

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim perkara *a quo* sehingga bisa sampai pada amar putusan mengenai pokok perkara sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai berikut:

#### A.1. Pada halaman 41 dan 42 pada pertimbangan hukumnya dinyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa petitum pokok dari gugatan Penggugat petitum ke 5 (lima) yaitu mohon agar dinyatakan sah dan berkekuatan hukum kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dibelinya dari Tergugat I, sebagaimana ternyata dalam surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 *juncto* Sertifikat HGB Nomor 1335, atas nama Tergugat I (Tong Djoe) seluas 1.047 m<sup>2</sup> (seribu empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta dan petitum ke 2 (dua) yang mohon agar Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum";

#### B.1. Pemohon Banding dahulu Tergugat IV berkeberatan terhadap hal tersebut yaitu dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum oleh karena:

Halaman 34 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melanggar hukum oleh karena hal-hal

tersebut di bawah ini;

- Bahwa objek jual beli sebagaimana dimaksud dalam akta tanggal 19 Juni 2014 Nomor 16/2014 tersebut adalah Hak Guna Bangunan Nomor 1335/Gunung Sahari Selatan yang berlaku hingga tanggal berakhirnya hak tanggal 25 September 2032;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1335/Gunung Sahari Selatan tersebut pada saat dilakukan jual beli tanggal 19 Juni 2014 tersebut terdaftar atas nama Tong Djoe, sebagai Pihak Penjual;
- Bahwa sebelum dilakukan jual beli di hadapan PPAT, Tergugat IV telah melakukan pengecekan atau pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat mengenai kesesuaian sertifikat dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan, dengan hasil pemeriksaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1335/Gunung Sahari Selatan yang aslinya diperlihatkan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat adalah sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat terdaftar atas nama Tong Djoe; Dengan demikian dapat dilakukan perbuatan akta jual beli antara Tong Djoe dengan PT Kerjasama Terbaik Utama sebagaimana dimaksud dalam Akta tanggal 19 Juni 2014 Nomor 16 tersebut;
- Bahwa sebelum pelaksanaan penandatanganan akta jual beli terlebih dahulu telah dilakukan pembayaran pajak peralihan hak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) Penjual dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pembeli pada tanggal 18 Juni 2014, dengan demikian para pihak dapat menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT;
- Bahwa Tergugat IV selaku PPAT sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, telah menyampaikan akta jual beli tersebut dan dokumen lainnya untuk keperluan pendaftaran peralihan hak tersebut kepada kantor Pertanahan Jakarta Pusat;
- Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat terhadap jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Juni 2014 Nomor 16/2014 tersebut, menjadi terdaftar atas nama Perseroan Terbatas PT Kerjasama Terbaik Utama, berkedudukan di Jakarta Pusat;

Halaman 35 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



"Menimbang, bahwa dengan demikian Sertifikat Nomor 3 yaitu Sertifikat HGB Nomor 1335 yang semula atas nama Tergugat I dan karena jual beli beralih ke atas nama Tergugat III karena terbitnya di dasarkan proses illegal, maka sertifikat tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum";

"Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka pertanyaan kedua telah terjawab yang mana sertifikat yang sah adalah sertifikat yang dijadikan bukti oleh Penggugat, (Bukti P-2)";

B.2. Pemohon Banding, dahulu Tergugat IV, berkeberatan terhadap hal tersebut oleh karena:

- Bahwa Sertifikat HGB Nomor 1335 yang diterima oleh Tergugat IV, saat ini Pemohon Banding, dari Tergugat I adalah Sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa hasil pengecekan Pemohon Banding atas Sertifikat HGB 1335 yang digunakan untuk jual beli adalah sesuai Buku Tanah pada Kantor Pertanahan;
- Bahwa Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;
- Bahwa bagaimana hal tersebut dapat disebut illegal;

Badan Pertanahan Nasional adalah penyelenggara pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan adalah unit kerja dari Badan Pertanahan (BPN);

Sertifikat hak atas tanah yang diterima pemohon Banding untuk keperluan jual beli adalah diterbitkan oleh BPN;

A.3. Pada halaman 47 pada pertimbangan hukumnya dinyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan memberikan laporan ke Polisi, sementara data laporannya palsu dan selanjutnya oleh Tergugat V diterbitkan sertipikat pengganti (yang mana telah dipertimbangkan di atas kalau sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum) kemudian dengan sertifikat tersebut tanah dan bangunan sengketa dengan Sertifikat di atas oleh Tergugat I dengan memberikan kuasa kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
PPAT yang menjual tanah kepada Tergugat I telah melakukan pelanggaran hukum terhadap Penggugat";

B.3. Pemohon Banding, dahulu Tergugat IV, berkeberatan terhadap hal tersebut oleh karena:

- Bahwa penerbitan Sertifikat pengganti oleh Tergugat V, Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah yang bertugas melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan. Bagaimana dapat dikatakan bahwa sertifikat yang telah diterbitkan oleh BPN tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa suatu laporan polisi belum atau tidak membuktikan telah adanya tindak pidana;
- Bahwa seandainya pun memang ada dugaan tindak pidananya, maka sesuai azas hukum, masih belum dianggap bersalah sebelum ada putusan yang *inkracht*;

A.4. Pada halaman 47 pada pertimbangan hukumnya dinyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa Tergugat II atas kuasa dari Tergugat I (T-II/III-4) telah menjual tanah dan bangunan sengketa dengan sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh Tergugat V (bukti T-II/III-3) kepada Tergugat III di hadapan Tergugat IV sebagai Notaris/PPAT, sementara sudah jelas kalau sertifikat tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dalam hal ini Tergugat II, selaku kuasa dari Tergugat I, Tergugat III selaku pembeli, Tergugat IV selaku PPAT serta Tergugat V selaku penerbit sertifikat tersebut harusnya lebih hati-hati dan lebih meneliti keabsahan dari sertifikat tersebut dikarenakan jelas tertulis kalau sertifikat tersebut sebagai pengganti";

"Menimbang, bahwa dengan tidak teliti tersebut Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V di dalam menerbitkan sertifikat dan di dalam melaksanakan jual beli tanah dan bangunan dengan sertifikat HGB Nomor 1335 (Bukti T-II/III-3) telah bertentangan dengan kewajiban hukum para pelaku, bertentangan dengan hak subyektif orang lain (yaitu hak dari Penggugat selaku pemilik sertifikat yang sah), bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian";

B.4. Pemohon Banding, dahulu Tergugat IV, berkeberatan terhadap hal tersebut oleh karena:

- Bahwa bagaimana dapat dikatakan bahwa sertifikat pengganti adalah tidak sah, sedangkan sertifikat pengganti tersebut

Halaman 37 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bagian Pendaftaran Nasional. Dalam menerbitkan sertifikat pengganti, Kantor Pertanahan menerbitkannya melalui syarat dan prosedur yang berlaku sesuai peraturan yang berlaku;
- Bahwa bilamana sertifikat hilang dan BPN menerbitkan sertifikat Pengganti, maka sertifikat yang lama tidak berlaku lagi;
  - Bahwa bagaimana dapat dikatakan bahwa Tergugat telah bertentangan dengan hak subyektif orang lain yaitu hak Penggugat selaku pemilik sertifikat yang sah, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;
  - Bahwa Sertifikat HGB Nomor 1335 sesuai buku tanah pada BPN adalah terdaftar atas nama Tong Djoe, dan sertifikat tersebut dalam penguasaan Tergugat I demikian pula fisik tanah dan bangunan pada saat dilakukan jual beli kepada Tergugat III dalam penguasaan Tergugat I, Tong Djoe;

Bahwa dengan demikian Sertifikat HGB Nomor 1335 tersebut yang dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat III sebagaimana dimaksud dalam akta jual beli di hadapan Pemohon Banding selaku PPAT adalah sertifikat yang sah dan HGB nya masih berlaku jangka waktunya, dengan demikian tanah dan bangunan pada saat itu adalah haknya/miliknya Tong Djoe, Tergugat I;

A.5. Pada halaman 47 dan 49 pada pertimbangan hukumnya dinyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis berpendapat Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V di dalam proses penerbitan dan jual beli tanah dan bangunan sengketa dengan sertifikat pengganti (bukti T-II/III-3) telah melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap Penggugat";

"Menimbang, bahwa tanah dan bangunan sengketa dengan luas 1.047 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, kalau dikontrakan kepada pihak lain maka akan diperkirakan akan laku sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) selama 1 (satu) tahun dan ini tentu saja menjadi kerugian bagi Penggugat";

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka atas perbuatan melawan hukum Para Tergugat terhadap Penggugat, maka Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V diwajibkan untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) setiap

Halaman 38 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang berdiri di atasnya kepada Penggugat, dengan

demikian petitum Penggugat ini beralasan dan harus dikabulkan";

"Menimbang, bahwa petitum dari gugatan Penggugat Nomor 5 (lima) yang mohon agar dinyatakan sah dan berkekuatan hukum kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang telah dibelinya dari Tergugat I, sebagaimana ternyata dalam surat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor 341 tertanggal 21 Juni 1996 *juncto* Sertifikat HGB Nomor 1335, atas nama Tergugat I (Tong Djoe) seluas 1.047 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Gunung Sahari Nomor 82, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta";

B.5. Pemohon Banding dahulu Tergugat IV berkeberatan terhadap hal-hal tersebut oleh karena:

- Bahwa objek jual beli sebagaimana dimaksud dalam akta 19 Juni 2014 Nomor 16/2014 tersebut adalah Hak Guna Bangunan Nomor 1335/Gunung Sahari Selatan yang berlaku hingga tanggal 25 September 2032 dan pada saat jual beli Sertifikat tersebut atas nama Tergugat I;
- Bahwa Sertifikat HGB Nomor 1335 yang diterima oleh Tergugat IV, saat ini Pemohon Banding, dari Tergugat I adalah Sertifikat pengganti yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa hasil pengecekan Pemohon Banding atas Sertifikat HGB 1335 yang digunakan untuk jual beli adalah sesuai Buku Tanah pada Kantor Pertanahan;
- Bahwa Buku Tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;
- Bahwa bagaimana hal tersebut dapat disebut illegal. Badan Pertanahan Nasional adalah penyelenggara pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan adalah unit kerja dari Badan Pertanahan (BPN);
- Bahwa Sertifikat hak atas tanah yang diterima pemohon Banding untuk keperluan jual beli adalah diterbitkan oleh BPN.
- Bahwa sedangkan Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 tersebut adalah fotokopi dari salinan akta

Halaman 39 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I telah menyatakan tidak pernah menandatangani akta tersebut, seharusnya dilakukan pembuktian lebih lanjut terhadap kebenarannya, tetapi dalam hal ini tidak pernah dibuktikan minutanya maupun diteliti lebih lanjut. Sedangkan yang mendasari gugatan Penggugat adalah adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996;
- Bahwa demikian pula yang mendasari Penggugat dan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bahwa Penggugat adalah yang berhak atas tanah dan bangunan tersebut, berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996;
  - Bahwa fotokopi dari salinan akta tersebut tidak pernah dicocokkan/diperiksa sesuai dengan minutanya. Walaupun Tergugat I telah menyatakan tidak pernah menandatangani Pengikatan Jual Beli tersebut serta tidak pernah mengalihkan kepada Penggugat. Tanah dan Bangunan pada saat dilakukan jual beli kepada Tergugat III oleh Tergugat I masih dalam penguasaan Tergugat I;
  - Bahwa bagaimana dapat disebutkan bahwa Penggugat mengalami kerugian oleh karena tanah dan bangunan dapat dikontrakan sebesar Rp300.000.000,00 selama 1 tahun, sedangkan tanah dan bangunan adalah masih milik/haknya Tergugat I, dan selama ini dikuasai oleh Tergugat I;

Bahwa selain hal-hal tersebut di atas, Pemohon berkeberatan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri perkara *a quo* juga dikarenakan:

1. Bahwa Sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari yang kami terima dari Pihak Penjual (Tergugat I) untuk keperluan pembuatan Akta Jual Beli, oleh kami telah dilakukan pengecekan pada Kantor Pertanahan wilayah Jakarta Pusat dan hasilnya sesuai dengan Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat terdaftar atas nama Tong Djoe, Tergugat I;  
Bahwa apakah dengan telah dilakukan pengecekan oleh Tergugat IV, dapat dikatakan Pemohon Banding tidak teliti;
2. Bahwa setelah dilakukan Jual Beli antara Tong Djoe, Tergugat I dengan PT. Kerjasama Terbaik Utama, Tergugat III, maka Sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari tersebut diserahkan kepada PT Kerjasama Terbaik Utama, Tergugat III selaku pembeli;

Halaman 40 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari sebagai pengganti Sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari menurut catatan yang terdapat pada Sertifikat adalah asli HGB Nomor 1335/Gunung Sahari telah hilang;

Bahwa bagaimana dapat disebut bahwa sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari tersebut terbitnya didasarkan oleh proses yang illegal, sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sedangkan penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari yang kami terima untuk pembuatan Akta Jual Beli adalah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan wilayah Jakarta Pusat Badan Pertanahan Nasional, dan telah kami lakukan pengecekannya sesuai dengan catatan pada Buku Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tersebut;

Bahwa Tergugat IV berkeberatan dengan pertimbangan Hakim bahwa telah bertentangan dengan kewajiban hukum para pihak, bertentangan dengan hak subyektif orang lain, (yaitu hak Penggugat selaku pemilik sertifikat yang sah), bertentangan dengan kesesuaian dan bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian, oleh karena Tergugat IV selaku PPAT telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

Bahwa Tergugat IV telah melakukan pengecekan keabsahan sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari tersebut kepada Kantor Pertanahan wilayah Jakarta Pusat, dan hasil pengecekan adalah sesuai dengan buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tersebut serta terdaftar atas nama Tong Djoe, Tergugat I, dan tidak ada catatan peralihan lainnya dari Tong Djoe kepada pihak lain;

Bahwa keberadaan Pengikatan Jual Beli antara Tertugat I dengan Penggugat tidak pernah diketahui oleh Tergugat IV. Selain itu dalam jual beli juga Penjual menyatakan bahwa objek jual beli adalah haknya/miliknya tidak dalam sengketa, tidak dijaminakan kepada pihak lain sebagaimana juga dimuat dalam akta jual belinya. Demikian pula Tanah dan Bangunan pada saat akan dialihkan kepada Pembeli (Tergugat III) menurut keterangannya masih dalam penguasaan Tergugat I selaku Penjual;

Bahwa sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Pihak Penjual dan Pembeli melakukan pembayaran pajak atas peralihan hak, yaitu PPH Penjual dan BPHTB Pembeli;

Halaman 41 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa penandatanganan akta jual beli tersebut telah dikuasai oleh kuasa berdasarkan Surat Kuasa yang telah dilegalisir oleh Notaris setempat Nomor 16/2014 tanggal 19 Juni 2014;

Bahwa pendaftaran peralihan hak atas jual beli tersebut telah dilakukan oleh kantor Pertanahan Jakarta Pusat menjadi terdaftar atas nama PT Kerjasama Terbaik Utama, berkedudukan di Jakarta Pusat, Tergugat III;

3. Bahwa walaupun dalam Sertifikat HGB Nomor 1335/Gunung Sahari disebutkan pengganti, tapi penerbitan Sertifikat dilakukan oleh Instansi yang berwenang menerbitkan Sertifikat, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, serta oleh Pembanding telah dilakukan pengecekan keabsahannya kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tersebut; Bahwa sehingga tidak terdapat alasan yang sah untuk meragukan keabsahannya, dan tidak dapatlah disebutkan bahwa Pembanding telah melakukan perbuatan melanggar hukum serta bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian; Bahwa Pembanding berkeberatan disebutkan melakukan perbuatan melawan hukum apalagi yang digunakan adalah pasal 1365 KUH Perdata dan diwajibkan untuk membayar ganti rugi, oleh karena Pembanding tidak terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum; Bahwa Pembanding sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah telah menjalankan jabatannya sesuai ketentuan yang berlaku dan tidak merupakan pihak dalam peralihan hak antara penjual dan pembeli; Bahwa Laporan/Pengaduan Nomor 1388/K/X/2014/POLRES JP terhadap Tong Djoe (Tergugat I) tidak atau belum membuktikan suatu tindak pidana, dimana diperlukan penyidikan lebih lanjut yang merupakan suatu rangkaian proses untuk menguatkan alat bukti untuk menentukan Tersangka;

4. Bahwa Majelis Hakim keliru membaca Bukti T-IV.2, oleh karena Kuasa tersebut adalah kuasa untuk menandatangani akta jual beli, hanya untuk mewakili tetapi bukan untuk memiliki, bukan merupakan kuasa mutlak, tidak terdapat hal mengenai peralihan kepemilikan kepada Penerima Kuasa atas objek tersebut. Bahwa Pembanding berkeberatan Majelis menolak seluruh bukti Pembanding tanpa memperhitungkan bukti, oleh karena bukti-bukti

Halaman 42 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dapat digunakan oleh Hakim Majelis sebagai dasar putusannya.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi Para Pemohon, kontra memori kasasi Termohon dan dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 341 tanggal 21 Juni 1996 telah menjual tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* kepada Penggugat dengan harga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan Penggugat telah membayar lunas harga tersebut kepada Tergugat I serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1335 Tahun 2002 atas objek sengketa telah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan telah diserahkan kepada Penggugat namun Tergugat I ternyata telah menjual kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Tergugat III atas dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Pengganti (karena Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah diserahkan kepada Penggugat dilaporkan telah hilang) maka tindakan Tergugat I yang telah menjual kembali tanah objek sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum dan sertifikat pengganti yang terbit atas dasar laporan kehilangan dinyatakan tidak sah;
- Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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;

Halaman 43 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I: VONNY MADYA, S.H., dan kawan, dan Pemohon Kasasi II: PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ANDALIA FARIDA, S.H.,M.H., tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah 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 Para Pemohon Kasasi I: 1. **VONNY MADYA, S.H.**, 2. **PT KERJASAMA TERBAIK UTAMA**, dan Pemohon Kasasi II: **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ANDALIA FARIDA, S.H.,M.H.**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi I/Tergugat II, III/Pembanding I, II dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV/Pembanding III 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 Jum'at tanggal 22 Desember 2017 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.  
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,  
ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 44 dari 45 hal. Put. Nomor 2961 K/Pdt/2017



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

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 RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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