



P U T U S A N
Nomor 1722 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HERMAN SADIKIN, bertempat tinggal di Jalan Kemang Selatan I/1B RT 006 RW 002 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada A.J. Harris Marbun, S.H., dan Erwin Romel Sinaga, S.H., Para Advokat pada Kantor Advokat "A.J. Harris Marbun, S.H. & Partners" beralamat di Gedung Utanco Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-29 Jakarta Selatan 12910 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

PT MANDOSAWU PUTRATAMA SAKTI, berkedudukan di Wijaya Grand Center Blok C Nomor 40 Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, diwakili oleh Gregorius Aleks Plate selaku Direktur Utama. Dalam hal ini memberi kuasa kepada Mikael Marut, S.H. dan Nikolaus Jebarut, S.H., Para Advokat pada Law Office "Mikael - Nikolaus & Partners" beralamat di Jalan Bango I Nomor I Paviliun, Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat mewakili para Ahli Waris dari Almarhum Unait Widjaja Saputra, hal mana berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 825/Pdt/P/1987/PN JKT.BAR., tanggal 29 Oktober 1987, Dipl.Ing. Handy Widjajasaputra, Harry Widjajasaputra, Irwan Widjajasaputra, Harry Widjajasaputra, Irwan Widjajasaputra, Stellawati

Halaman 1 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widjajasaputra, Marthawaty Widjajasaputra, Indra Widjajasaputra, Ny. Lies Kurniaty Kusbandi (Bukti P -1);

2. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Januari 1975 Nomor 372/PDT.G/1974/PN JKT. PST. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 April 1977 Nomor 215/PDT.1976/PT DKI. *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 23 Juli 1980 Nomor 625 K/SIP/1977 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. tanggal 21 Februari 1985 Nomor 321 PK/PDT/1984 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Desember 1983 Nomor 114 PK/PDT/1981 *juncto* Penetapan Ketua Mahkamah Agung R.I. tanggal 9 Mei 1987 Nomor 1/KMA RI/V/1987 memutuskan hal-hal sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Januari 1975 Nomor 372/PDT.G/1974/PN JKT. PST (Bukti P-2) Penggugat sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, amarnya berbunyi sebagai berikut:

M e n g a d i l :

A. Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat2 baik pertama, maupun Eksepsi II;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar bersama- sama dengan Penggugat untuk:
 - a. Melaksanakan pembagian sebidang tanah Jalan Prapanca Buntu, Kebajoran, hingga masing-masing pihak mendapat $1/3 \times 72.580 \text{ M}^2 = 24.193 \text{ M}^2$;
 - b. Supaya melalui Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI Jaya, mengadakan pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Tjipete Ilir, menjadi 3 (tiga) hingga masing2 pihak mendapat Sertifikat atas namanya sendiri2;
 - c. Menetapkan supaja biaya2 sub b dibebankan kepada masing2 yang bersangkutan;
3. Menyatakan Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun dibantah, banding (*appel*) atau kasasi;

Halaman 2 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



C. Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Penggugat;

D. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi-Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos² dalam perkara ini yang hingga kini oleh kami ditaksir sebesar Rp3.925,00 (tiga ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah);

2.2. Bahwa putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 April 1977 Nomor 215/PDT/1976/PT DKI. (Bukti P-3) Penggugat sebagai Terbanding, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding itu;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Januari 1975 Nomor 372/1974 G, yang dibanding itu;
- Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding ini ditaksir sebanyak Rp11.130,00 (sebelas ribu seratus tiga puluh rupiah);

2.3. Bahwa putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I tanggal 23 Juli 1980 Nomor 625 K/SIP/1977 (Bukti P-4) Penggugat sebagai Termohon Kasasi, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

Memutuskan:

- Menyatakan, bahwa Permohonan Kasasi dari Penggugat Kasasi: Omar Hurip Osman tersebut tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp5.105,00 (lima ribu seratus lima rupiah);

2.4. Bahwa putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Desember 1983 Nomor 114 PK/PDT/1981 (Bukti P-5) Penggugat sebagai Termohon Peninjauan Kembali, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

SEBELUM MEMBERI KEPUTUSAN AKHIR

- Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membuka kembali persidangan dalam perkara ini, selanjutnya memanggil kedua belah pihak untuk menghadiri sidang Pengadilan Negeri yang akan ditentukan olehnya guna mengadakan pemeriksaan tambahan untuk:

Halaman 3 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menanyakan tentang luas tanah yang sebenarnya sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 Cipete Ilir berkurang dengan 36.814 m² (tiga puluh enam ribu delapan ratus empat belas meter persegi) dan hal-hal lain sekiranya diperlukan;
- Menetapkan bahwa penetapan biaya perkara peninjauan kembali ditanggihkan sampai adanya keputusan akhir dalam perkara ini.

2.5. Bahwa putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. Nomor 321 PK/PDT/1984 tanggal 21 Februari 1985 (Bukti P-6) Penggugat sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali Unait Widjaja Saputra tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Sip/1977 tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan permohonan pemohon peninjauan kembali dari Unait Widjaja Saputra tersebut;
2. Menyatakan bahwa pemohon peninjauan kembali adalah satu-satunya pemilik sah dari tanah seluas 72.480 M² (tujuh puluh dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Cipete Ilir Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sesuai gambar situasi dari Kadaster Nomor 116/451/1973 yang dikeluarkan pada tanggal 28 Maret 1972;
3. Menyatakan bahwa perbuatan termohon-termohon peninjauan kembali I dan II adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 SK.79/HGB/1969 tanggal 29 April 1970 beserta sertifikat lainnya dari tanah-tanah kaveling yang dipisahkan dari Sertifikat Induk Hak Guna Bangunan Nomor 7 tersebut termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117 tanggal 12 Juli 1975 SK.75/HGB/1975 tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan pula, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan kembali guna memperoleh Surat Keputusan dan Sertifikat yang baru atas tanah seluas 72.480 M² (tujuh puluh

Halaman 4 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tersebut atas namanya kepada Departement Dalam Negeri *c.q.* Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri R.I. Jakarta;

- Menghukum Termohon-Termohon Peninjauan Kembali I dan II membayar biaya-biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini ditetapkan sebanyak Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);

2.6. Bahwa Ketua Mahkamah Agung R.I. telah mengeluarkan Penetapan Nomor 1/KMA-RIA//1987 tanggal 9 Mei 1987 (Bukti P-7), dengan amarnya penetapan berbunyi sebagai berikut:

MENETAPKAN:

- Menyatakan, bahwa putusan Mahkamah Agung Nomor 321 PK/PDT/1984 tanggal 21 Februari 1985 tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Memerintahkan kepada Panitera untuk menyampaikan salinan penetapan ini kepada:
 1. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
 2. Unait Widjaya Saputra-Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara Nomor 321 PK/PDT/1984;
 3. Harmono Soejadi dan Oemar Urip Osman-Para Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara Nomor 321 PK/PDT/1984;
 4. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia *u.b.* Direktur Jenderal Agraria;

3. Bahwa adapun pihak-pihak yang bersengketa dalam *point* 2 di atas adalah Unait Widjaya Saputra sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Harmono Soedjadi dan Omar Hurip Oesman sebagai Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, tentang sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Prapanca Buntu, yang tertulis dalam 1 (satu) sertifikat seperti tertera pada sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Tjipete Ilir seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) halmana sesuai putusan-putusan tersebut di atas, yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht*), bahwa tanah seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) tersebut dibagi hingga masing-masing pihak mendapat $\frac{1}{3} \times 72.580 \text{ m}^2$ (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) = 24.195 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi);

Halaman 5 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



4. Bahwa tanah bagian dari Penggugat seluas 24.195 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) sebagian terletak dahulu di Jalan Prapanca Buntu, pada saat ini dikenal bernama Jalan Taman Brawijaya III, sesuai dengan gambar situasi yang telah disetujui dan diperiksa oleh Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang telah didaftarkan di dalam buku pendaftaran yang tertentu untuk itu oleh Ny. M.L. Indriani Soepojo, S.H., Notaris di Jakarta pada tanggal 18 Mei 1989 Nomor 066/1989 (Bukti P-8) dan sesuai dengan petunjuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Wilayah DKI Jakarta (Bukti P-9);
5. Bahwa Penggugat baru mengetahui bahwa tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Taman Brawijaya III atau tepatnya kaveling 15, 16, 17 sesuai *vide* Bukti P-8 di atas yang luasnya kurang lebih 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Ponsen;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu sekarang dikenal jalan Taman Brawijaya III;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Irma Kosasih;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan dahulu dikenal Jalan Arteri sekarang dikenal Jalan Pangeran Antasari;

Telah diduduki dan dikuasai serta diduga akan dibangun sebuah apartmen oleh PT Mandosawu Putratama Sakti, hal mana berdasarkan Undangan Camat Kebayoran Baru tanggal 3 April 2013, sehubungan dengan sosialisasi amdal atas rencana pembangunan apartemen bertempat di Kelurahan Cipete (Bukti-10);

6. Bahwa atas rencana pembangunan apartemen tersebut Penggugat telah mengirim surat Keberatan Para Ahli Waris Unait Widjaya Saputra atas rencana pembangunan apartmen, sesuai dengan Amdal yang dilakukan pada hari Rabu tanggal 3 April 2013 di Kelurahan Cipete Utara oleh salah satu pengembang kepada Camat Kebayoran Baru Nomor 059/SP-HS/HM/IV/2013 tanggal 17 Maret 2013 (Bukti-11);
7. Bahwa tindakan Tergugat, menduduki, menguasai dan diduga akan membangun apartmen, sangat merugikan Penggugat;
8. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat telah didukung oleh bukti-bukti yang akurat dan agar gugatan tidak sia-sia nantinya, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk

Halaman 6 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak pada saat ini dikenal di Jalan Taman Brawijaya III, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sesuai dengan gambar situasi yang telah disetujui dan diperiksa oleh Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang telah didaftarkan di dalam buku pendaftaran yang tertentu untuk itu oleh Ny. M.L. Indriani Soepojo, S.H., Notaris di Jakarta pada tanggal 18 Mei 1989 Nomor 066/1989, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ponsen;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu sekarang dikenal Jalan Taman Brawijaya III;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Irma Kosasih;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan dahulu dikenal Jalan Arteri sekarang dikenal Jalan Pangeran Antasari;
9. Bahwa gugatan ini didasarkan atas kekhawatiran Penggugat terhadap Tergugat maka telah terpenuhi pula syarat sebagaimana telah disebutkan pada Pasal 180 HIR agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun Tergugat mengajukan perlawanan, banding dan/atau kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan yang sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah menduduki, menguasai tanah milik Penggugat secara tidak benar;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak pada saat ini dikenal di Jalan Taman Brawijaya III, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Ponsen;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu sekarang dikenal Jalan Taman Brawijaya III;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Irma Kosasih;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan dahulu dikenal Jalan Arteri sekarang dikenal Jalan Pangeran Antasari;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 2.425 m² (dua ribu empat ratus

Halaman 7 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



dua puluh lima meter persegi) yang terletak pada saat ini dikenal di Jalan Taman Brawijaya III, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ponsen;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu sekarang dikenal Jalan Taman Brawijaya III;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Irma Kosasih;
- Sebelah Timur berbatasan dengan dahulu dikenal Jalan Arteri sekarang dikenal Jalan Pangeran Antasari;

5. Memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela tanah kosong seluas kurang lebih 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak pada saat ini dikenal di Jalan Taman Brawijaya III, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ponsen;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu sekarang dikenal Jalan Taman Brawijaya III;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Irma Kosasih;
- Sebelah Timur berbatasan dengan dahulu dikenal Jalan Arteri sekarang dikenal Jalan Pangeran Antasari;

6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan perlawanan, banding/kasasi.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Absolut:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan belum berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

1.1. Bahwa dasar hukum kepemilikan atau penguasaan atas tanah seluas 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Wijaya III dahulu oleh Tergugat Konvensi dan sekarang oleh PT. Bhakti Usaha Dinamika adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, yang berdasarkan buku tanah, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara

Halaman 8 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Juni 1997
Nomor 322/HGB/BPN/97;

- 1.2. Bahwa berdasarkan buku tanah Sertifikat HGB *a quo*, maka awalnya yang tercatat sebagai pemegang hak atas Sertifikat HGB tersebut adalah PT Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI), suatu Bank Beku Operasi (BBO); kemudian dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Mei 2000, Nomor 025/Kebayoran Baru/V/2000, yang dibuat di hadapan Drs. Soengeng Santosa, S.H., PPAT di Jakarta. Selanjutnya oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dilelang sebagai pelunasan hutang PT Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI) sebagaimana ternyata dari Risalah Lelang Nomor 119/2000, yang dibuat oleh Pejabat Lelang, Elly Susila, S.E., Pejabat Lelang pada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Kantor Lelang Negara Jakarta II, yang lelangnya kemudian dimenangkan oleh Sdri. Lina Rawung (*vide* : bukti);
- 1.3. Bahwa setelah memenangkan lelang dan mendapatkan hak atas tanah Sertifikat HGB tersebut, Lina Rawung kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mendaftarkan dan melakukan balik nama atas tanah Sertifikat HGB tersebut ke atas namanya;
- 1.4. Bahwa kemudian oleh Sdri. Lina Rawung dijual lagi kepada PT Mandosawu Putratama Sakti, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/2012 tanggal 20 Maret 2012, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Rido, S.H., M.Kn, PPAT di Jakarta (*vide*: bukti). Terakhir oleh PT Mandosawu Putratama Sakti dijual lagi kepada PT Bhakti Usaha Dinamika berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan Dr. Rr. Eva Damayanti, S.H., Sp.N., M.M., M.Kn., PPAT di Jakarta *juncto* Akta Jual Beli Nomor 987/2013 tanggal 11 November 2013, yang dibuat di hadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., PPAT di Jakarta, (*vide*: bukti);
- 1.5. Bahwa oleh karena itu, jika Penggugat Konvensi menyatakan bahwa tanah seluas 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut di atas sebagai tanah Penggugat Konvensi, dan karena itu memerintahkan Tergugat Konvensi untuk keluar dari tanah

Halaman 9 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat Konvensi, maka pertama-tama Penggugat Konvensi harus membatalkan terlebih dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, yang diterbitkan berdasarkan atas Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Juni 1997 Nomor 322/HGB/ BPN/97 tersebut di atas, sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

1.6. Bahwa berdasarkan atas alasan-alasan yuridis tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menyatakan dirinya belum berwenang untuk memeriksa, dan mengadili perkara ini, karena secara absolut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyelesaikannya;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libels*).

2.1. Bahwa Penggugat Konvensi, Herman Sadikin, mengaku sebagai kuasa dari dan karenanya bertindak untuk kepentingan dan atas nama Ahli Waris Unait Widjaya Saputra, yang mendasarkan haknya untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 372/Pdt.G/ 1974/PN Jkt. Pst. tanggal 23 Januari 1975 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/Pdt.1976/PT DKI. tanggal 11 April 1977 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 625 K/SIP/1977 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 321 PK/Pdt/1984 tanggal 21 Februari 1985 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 114 PK/Pdt/1981 *juncto* Penetapan Ketua Mahkamah Agung RI tanggal 9 Mei 1987 Nomor 1/KMA-RIA/1987;

2.2. Bahwa berdasarkan putusan-putusan tersebut di atas, maka tanah yang disengketakan antara Unait Widjaya Saputra dengan pihak Harmono Soedjadi dan Omar Hurip Oesman adalah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 Cipete Ilir, total seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) dan atas tanah tersebut harus dibagi 3 (tiga) masing-masing 1/3 (sepertiga) bagian, sehingga masing-masing mendapatkan 24.193 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) (*Vide*: petitum 2, huruf a dan b, Putusan PN Jakarta Pusat Nomor 372/Pdt. G/1974/PN Jkt. Pst);

2.3. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat Konvensi tidak menguraikan

Halaman 10 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



apakah putusan-putusan tersebut di atas telah dilaksanakan/ dieksekusi atau tidak? Apakah tanah seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) atau seluas 72.480 m² (tujuh puluh dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tersebut, sudah dibagi 3 (tiga) sesuai dengan isi putusan tersebut? Dan siapa-siapa saja yang memperoleh hak atas tanah sesuai dengan isi putusan tersebut? Setelah dibagi 3 (tiga), bagian mana dari tanah tersebut yang menjadi hak Unait Widjaja Saputra atau ahli warisnya? Apakah Unait Widjaja Saputra atau Ahli Warisnya telah mendapatkan semua haknya atas tanah tersebut, yaitu seluas 24.195 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi)? Jika bagian tanah yang menjadi hak Unait Widjaja Saputra atau Ahli Warisnya seluas 24.195 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi) dan hanya seluas 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat Konvensi, sisanya, seluas 21.770 m² (dua puluh satu ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) kemana? Ini penting dijelaskan riwayatnya dalam gugatan agar Hakim tidak salah dalam memahami dan mempertimbangkan gugatan Penggugat Konvensi ini dalam pertimbangan hukum putusannya kelak;

2.4. Bahwa disamping itu, berdasarkan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, luas tanah sengketa antara Unait Widjaja Saputra dengan Harmono Soedjadi dan Omar Hurip Oesman adalah 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) sedangkan berdasarkan amar butir 5 putusan PK Nomor 321 PK/Pdt/1977 adalah seluas 72.480 m² (tujuh puluh dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) selanjutnya, pada petitum gugatan butir 3, Penggugat Konvensi menyebutkan seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi). Karena itu yang menjadi pertanyaannya adalah berapa sebenarnya luas tanah objek sengketa sebelum dibagi? Apakah seluas 72.480 m² (tujuh puluh dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) atau seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi);

2.5. Bahwa berdasarkan amar putusan butir 4 dari Putusan PK Nomor 321 PK/pdt/1977 tersebut di atas, dikatakan bahwa Sertifikat HGB Nomor 7 SK.79/HGB/1969 tanggal 29 April 1970 beserta sertifikat lainnya dari

Halaman 11 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



tanah-tanah kavling yang dipisahkan dari sertifikat induk HGB Nomor 7 tersebut termasuk Sertifikat HGB Nomor 117 tanggal 12 Juli 1975 SK. 75/HGB/1975 tidak mempunyai kekuatan hukum, selanjutnya pada amar butir 5 kepada Unait Widjaya Saputra diberikan hak untuk memajukan permohonan kembali guna memperoleh Surat Keputusan dan sertifikat yang baru atas tanah tersebut di atas, tetapi di dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan apakah putusan tersebut telah dilaksanakan (*executie*) dengan adanya pembatalan oleh Kementerian Dalam Negeri c.q. Direktorat Jenderal Agraria atau Badan Pertanahan Nasional atas Sertifikat HGB tersebut? Dan jika sudah dibatalkan, apakah sudah diberikan sertifikat bukti hak yang baru kepada Unait Widjaya Saputra, dan kawan-kawan? Jika sudah diterbitkan sertifikat hak yang baru, mengapa tidak disebutkan di dalam gugatan ini?;

2.6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup beralasan dan berdasarkan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara ini memenuhi syarat sebagai "gugatan kabur" ("*obscuur libels*"), sehingga beralasan dan berdasarkan hukum pula untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi "tidak dapat diterima" ("*niet ontvankelijk verklaard*");

3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) atau Setidak-Tidaknya Gugatan Salah Alamat (*error in persona*).

3.1. Bahwa jika saja Penggugat Konvensi sebelum mengajukan gugatan ini mengecek kepada Badan Pertanahan Jakarta Selatan mengenai tanah *a quo*, maka jelas bahwa dasar/alas hak untuk memiliki, menguasai, menduduki tanah seluas 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) dahulu oleh Tergugat Konvensi dan sekarang oleh PT BUD adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996. (*vide*: bukti);

3.2. Bahwa berdasarkan catatan yang ada pada buku tanah Sertifikat HGB tersebut, maka awalnya tanah Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara tersebut tercatat nama PT Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI), berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Juni 1997 Nomor 322/HGB/BPN/97, yang berasal dari tanah negara bekas *eigendom verponding* Nomor

Halaman 12 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



5896 seb, bekas HGB Nomor 117/Cipete Utara seb dan bekas HGB Nomor 126 dan 127/Cipete Utara seb;

3.3. Bahwa kemudian dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Mei 2000 Nomor 025/Kebayoran Baru/V/2000 yang dibuat dihadapan Drs. Soegeng Santosa, S.H., PPAT di Jakarta yang berasal dari aset Bank Beku Operasi (BBO). Selanjutnya oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dilelang sebagai pelunasan hutang Bank BDNl tersebut sebagaimana ternyata dari Risalah Lelang Nomor 119/2000 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Elly Susila, S.E., Pejabat Lelang pada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Kantor Lelang Negara Jakarta II, yang dimenangkan oleh Sdri. Lina Rawung. (*vide*: bukti) dan telah didaftarkan/dibalik nama ke atas namanya sesuai dengan ketentuan Pasal 41 ayat (1) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

3.4. Bahwa kemudian oleh Sdri. Lina Rawung dijual kepada PT Mandosawu Putratama Sakti, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/2012 tanggal 18 Desember 2012, yang dibuat di hadapan Vivi Novita Rido, S.H., M.Kn, PPAT di Jakarta (*vide*: bukti). Terakhir oleh PT Mandosawu Putratama Sakti dijual lagi kepada PT Bhakti Usaha Dinamika berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan Dr. Rr. Eva Damayanti, S.H., Sp.N., MM., M.Kn., PPAT di Jakarta *juncto* Akta Jual Beli Nomor 987/2013 tanggal 11 November 2013, yang dibuat di hadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., PPAT di Jakarta. (*vide*: bukti);

3.5. Bahwa oleh karena itu, jika Penggugat Konvensi menggugat Tergugat Konvensi terkait dengan penguasaan dan/atau kepemilikan tanah tersebut, maka gugatan Penggugat Konvensi *a quo* memenuhi syarat sebagai "gugatan kurang pihak" ("*plurium litis consortium*"), karena seharusnya juga ikut digugat Badan Pemberesan Aset Bermasalah sebagai lembaga yang meneruskan tugas dan tanggungjawab Badan Penyehatan Perbankan (BPPN), juga Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Kantor Lelang Negara Jakarta II yang melaksanakan lelang, atau setidaknya tidaknya Sdr. Lina Rawung. Atau, gugatan Penggugat Konvensi setidaknya tidaknya memenuhi syarat sebagai "gugatan salah alamat" ("*error in persona*"), karena dengan telah

Halaman 13 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



beralihnya pemegang hak atas tanah tersebut dari Tergugat Konvensi kepada PT Bhakti Usaha Dinamika, maka seharusnya yang digugat adalah PT Bhakti Usaha Dinamika atau setidaknya, PT Bhakti Usaha Dinamika tersebut ikut digugat sebagai pihak dalam perkara ini;

3.6. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas, maka secara formil gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara ini beralasan dan berdasarkan hukum untuk dinyatakan "tidak dapat diterima" ("*niet ontvankelijk verklaard*");

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa mohon segala dalil jawaban Penggugat Rekonvensi pada bagian konvensi yang relevan dengan dalil gugatan rekonvensi ini, *mutatis mutandis* mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan sebagai dalil posita dalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa selanjutnya dalam gugatan rekonvensi ini, Penggugat asal akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat asal akan disebut Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi mengaku pernah berperkara dengan Tuan Harmono Soejadi dan Omar Hurip Oesman mengenai tanah yang terletak di di Jalan Prapanca Buntu, Kebajoran, total seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) perkara mana telah didaftar dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 372/Pdt.G/1974/PN Jkt. Pst. tanggal 23 Januari 1975 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 215/Pdt.1976/PT DKI. tanggal 11 April 1977 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 625 K/SIP/1977 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 321 PK/Pdt/1984 tanggal 21 Februari 1985 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 114 PK/Pdt/1981;
4. Bahwa berdasarkan putusan-putusan tersebut di atas, Tergugat Rekonvensi mengaku telah memenangkan perkara, dan karenanya berhak atas 1/3 (sepertiga) dari total luas tanah sengketa tersebut, yaitu: 1/3 (sepertiga) x 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) = 24.193 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) tetapi apakah bagian Tergugat Rekonvensi seluas 24.193 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) tersebut telah diterima dan dikuasainya secara penuh, dimana letaknya, apa dan dengan siapa batas-batasnya; tidak dijelaskan dalam gugatan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas;
5. Bahwa tiba-tiba Tergugat Rekonvensi melalui gugatan tanggal 24

Halaman 14 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 2013 melalui Pengadilan ini, mengklaim bahwa tanah Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, yang dahulu tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi dan sekarang tercatat atas nama PT Bhakti Usaha Dinamika, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat dihadapan Dr. Rr. Eva Damayanti, S.H., Sp.N., M.M., M.Kn., PPAT di Bekasi *juncto* Akta Jual Beli Nomor 987/2013 tanggal 11 November 2013, yang dibuat di hadapan Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., PPAT di Jakarta, sebagai tanah miliknya sesuai dengan isi putusan tersebut di atas, dengan menyebutkan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Ponsen;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu sekarang dikenal sebagai Jalan Taman Brawijaya III;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Irma Kosasih;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan dahulu dikenal sebagai Jalan Arteri, sekarang dikenal sebagai Jalan Pangeran Antasari;

dengan tanpa menyebutkan mengapa luas tanah miliknya menjadi berubah/berkurang, kemana tanah selebihnya (21.768 m² [dua puluh satu ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi]) serta bukti-bukti pendukung apa saja yang menjadi dasar klaimnya atas tanah tersebut;

6. Bahwa klaim Tergugat Rekonvensi ini sangat tidak beralasan dan tidak berdasar menurut hukum, karena berdasarkan dokumen bukti hak yang ada, terbukti bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, tidak pernah disengketakan di hadapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, bukan pula tanah milik Tuan Harmono Soejadi dan Omar Hurip Oesman, apalagi sebagai tanah milik Tergugat Rekonvensi, tetapi adalah tanah (milik) Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 5896 seb, bekas HGB Nomor 117/Cipete Utara seb dan bekas HGB Nomor 126 dan 127/Cipete Utara seb. yang diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Surat Keputusan Nomor 322/HGB/BPN/97 tanggal 12 Juni 1997 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah Negara kepada PT Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI);
7. Bahwa klaim Tergugat Rekonvensi ini juga terkesan aneh dan mengada-

Halaman 15 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



ada, karena jika benar Tergugat Rekonvensi memiliki tanah *a quo*, mengapa selama ini (kurang lebih 28 tahun) terhitung sejak adanya Putusan PK Nomor 321 PK/PDT/1984 tanggal 21 Februari 1985, tidak juga menguasai tanah miliknya dan mengapa baru sekarang ingin menguasainya? Apalagi ternyata kemudian bahwa tanah *a quo* sudah menjadi tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, dan hingga jangka waktu 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara, tanggal 2 Juli 1997, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tersebut oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, Tergugat Konvensi yang mengaku berhak atas tanah tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah tersebut atau penerbitan Sertifikat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut;

8. Bahwa pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT Bank Dagang Negara (BDNI) oleh dan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Juni 1997 Nomor 322/HGB/BPN/97 tersebut, pastilah sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku serta berdasarkan kewenangan yang ada pada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sah dan mengikat sebagai bukti hak atas tanah tersebut;
9. Bahwa oleh karena itu pula, maka demi hukum peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tersebut, mulai:
 - Dari PT Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI) kepada BPPN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 025/Kebayoran Baru/V/2000 tanggal 15 Mei 2000 di hadapan Drs. Soengeng Santosa, S.H., PPAT di Jakarta;
 - Dari BPPN kepada Sdri. Lina Rawung, berdasarkan Risalah Lelang dari Kantor Lelang Negara Jakarta II tanggal 7 Juni 2000 Nomor 119/2000;
 - Dari Sdr. Lina Rawung kepada Penggugat Rekonvensi, berdasarkan

Halaman 16 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli Nomor 103/2012 tanggal 20 Maret 2012 di hadapan Vivi Novita Rido, S.H., M.Kn;

- Terakhir dari Penggugat Rekonvensi kepada PT Bhakti Usaha Dinamika berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2013, yang dibuat di hadapan Dr. Rr Eva Damayanti, S.H., Sp.N., M.M., M.Kn., PPAT di Bekasi *juncto* Akta Jual Beli Nomor 987/2013 tanggal 11 November 2013, yang dibuat di hadapan Budiman Cornélius Santiago Hutapea, S.H., PPAT di Jakarta;

Juga sudah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, karena dilakukan oleh pihak yang berhak menurut hukum dan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang menurut hukum, sehingga sah dan mengikat menurut hukum;

10. Bahwa oleh karena itu pula, klaim Tergugat Rekonvensi bahwa seolah-olah tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, yang semula tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi dan sekarang tercatat atas nama PT Bhakti Usaha Dinamika, sangatlah tidak beralasan dan berdasar menurut hukum, karena tidak didasari bukti alas hak yang sah menurut hukum, sehingga menurut pendapat Penggugat Rekonvensi klaim mana hanya bertujuan untuk mengganggu, menghambat dan merusak citra Penggugat Rekonvensi dalam menjalankan usahanya;

11. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, memenuhi syarat sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, yang merugikan atau setidaknya berpotensi merugikan Penggugat Rekonvensi secara materiel dan telah nyata-nyata merugikan Penggugat Rekonvensi secara immateriil, yang perhitungannya sebagai berikut:

- Kerugian Material:

Potensi kerugian material yang akan dihadapi oleh Penggugat Konvensi adalah adanya tuntutan perdata dan/atau ganti rugi dari PT Bhakti Usaha Dinamika atas tanah SHGB Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, yang meliputi nilai transaksi tanah sesuai harga setempat (yang terus berubah meningkat), termasuk pajak dan biaya lain yang telah dikeluarkan, biaya perizinan pembangunan apartemen (seperti: Amdal, IMB dan izin lainnya), kerugian investasi akibat tertunda dan/atau terganggunya rencana pembangunan dan penjualan apartemen, dan lain sebagainya, yang

Halaman 17 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



kalau diperhitungkan maka totalnya sebesar Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh miliar rupiah);

- Kerugian Immateriil:

Akibat adanya gugatan oleh Tergugat Rekonvensi ini jelas telah merusak nama baik dan citra Penggugat Rekonvensi dimata mitra bisnis, telah mengganggu kenikmatan dan konsentrasi usaha Penggugat Rekonvensi, kerugian mana tidak dapat dinilai dengan apapun juga, tetapi untuk kepastian hukum Penggugat Rekonvensi perlu ditetapkan suatu nilai, yaitu sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

12. Bahwa oleh karena itu, beralasan dan berdasar menurut hukum jika Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi baik kerugian material sebesar Rp150.000.000.000,00 (seratus lima puluh miliar rupiah) dengan menitipkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai jaminan penggantian kerugian yang mungkin akan timbul, maupun dihukum untuk mengganti kerugian immaterial yang nyata-nyata sudah dialami oleh Penggugat Rekonvensi sekarang ini, yaitu sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
13. Bahwa untuk menjamin bahwa Tergugat Rekonvensi dapat melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas perkara ini, maka mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta bergerak maupun tak bergerak milik Tergugat Rekonvensi, yang untuk itu akan diajukan permohonan tersendiri oleh Penggugat Rekonvensi dalam persidangan ini, tetapi tetap merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi ini;
14. Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi ini berdasarkan atas bukti hak yang autentik dan sah menurut hukum; dan kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi juga sebagai akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya *verzet*, banding, atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;
15. Bahwa untuk menjamin bahwa Tergugat Rekonvensi dapat melaksanakan sendiri putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini tanpa perlu ada upaya paksa, maka mohon agar kepada Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan, hingga putusan dilaksanakan oleh Tergugat

Halaman 18 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996, dahulu sah milik Penggugat Rekonvensi dan sekarang milik PT Bhakti Usaha Dinamika;
4. Menyatakan sah dan mengikat sebagai bukti hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 12 Juni 1996;
5. Menyatakan sah dan mengikat semua prosedur peralihan hak kepemilikan atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 492/Cipete Utara, Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 hingga terakhir kepada PT Bhakti Usaha Dinamika;
6. Menyatakan menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materil dan immateril yang dialami Penggugat Rekonvensi total sebesar Rp250.000.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi dari Penggugat Rekonvensi;
9. Menyatakan menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

Atau :

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan putusan Nomor 549/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. tanggal 4 Juni 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Halaman 19 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Taman Brawijaya III dengan batas-batas:
 - Utara : berbatasan dengan Ponsen;
 - Selatan : berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu, sekarang dikenal dengan nama Jalan Taman Brawijaya III;
 - Timur : berbatasan dengan dahulu dikenal dengan Jalan Arteri sekarang dikenal dengan Jalan Pangeran Antasari;
 - Barat : berbatasan dengan Irma Kosasih;
3. Menyatakan Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara dengan Gambar Situasi Nomor 2705/1996 tanggal 13 Juni 1996 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 987/2013 tanggal 11 November 2013 yang dibuat PPAT di Jakarta yaitu oleh Budiman Cornelius Santiago Hutapea, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Memerintahkan Tergugat Konvensi atau pihak yang mendapat hak dari Tergugat Konvensi tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Konvensi berupa tanah kosong seluas kurang lebih 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Taman Brawijaya III dengan batas-batas:
 - Utara : berbatasan dengan Ponsen;
 - Selatan : berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu, sekarang dikenal dengan nama Jalan Taman Brawijaya III;
 - Timur : berbatasan dengan dahulu dikenal dengan Jalan Arteri sekarang dikenal dengan Jalan Pangeran Antasari;
 - Barat : berbatasan dengan Irma Kosasih;
6. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 20 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya Nomor 677/PDT/2014/ PT DKI. tanggal 12 Januari 2015 dengan amar putusannya:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 549/PDT.G/2013/PN JKT. SEL. tanggal 4 Juni 2014;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat (gugatan kurang pihak);

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 10 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 April 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 549/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Pemanding tanggal 7 Mei 2015;

Halaman 21 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 Mei 2015;

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

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

I. Pengajuan Formal Permohonan Kasasi

1. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 677/PDT/2014/PT DKI. tanggal 12 Januari 2015 telah diterima oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 10 April 2015, selanjutnya Pemohon Kasasi telah menyatakan kasasi secara tertulis melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 April 2015 sesuai bukti Risalah Pernyataan Kasasi Nomor 677/PDT/2014/PT DKI. tanggal 12 Januari 2015 *juncto* Nomor 549/Pdt.G/2013/ PN Jkt. Sel. tanggal 4 Juni 2014, sehingga pernyataan kasasi oleh Pemohon Kasasi masih diajukan dalam tenggang waktu yang diperkenankan oleh ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, oleh karena itu pernyataan kasasi oleh Pemohon Kasasi secara formal dapat diterima;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung R.I. menyebutkan tentang alasan hukum dalam permohonan kasasi adalah untuk menguji apakah *Judex Facti* dalam memutuskan perkara pada Tingkat Banding telah melakukan hal-hal sebagai berikut:
 - Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) karena putusan Pengadilan Tinggi DKI tersebut mengandung kekeliruan di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebabkan terjadinya putusan yang keliru, tidak benar dan sangat merugikan Pemohon Kasasi;

II. Tentang Pengadilan Tinggi DKI dalam Putusannya Nomor 677/PDT/2014/PT DKI. tanggal 12 Januari 2015 telah menjatuhkan putusan yang tidak diberi pertimbangan yang cukup (*ontvoldoende gemotiveerd*), hal mana seperti terlihat pada putusannya halaman 7 alinea 5 yang berbunyi: "Menimbang, bahwa dengan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini kurang pihak dan oleh karenanya menerima eksepsi Tergugat";

4. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dan sekalian putusannya terutama tentang eksepsi kurang pihak, halmana kalau disimak terlebih dahulu, bahwa landasan atau konstruksi hukum dari *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) memutuskan tentang kurang pihak tersebut adalah sebagai berikut (Putusan halaman 6 dan 7):

A. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah dengan luas 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) yang menurut pihak Penggugat didapat dari pembagian tanah seluas 72.850 m² (tujuh puluh dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang dibagi tiga sehingga Penggugat mendapat hak seluas 24.195 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh lima ribu) yang terletak di tempat yang kini disebut Jalan Taman Brawijaya III atau tepatnya kavling 15-16-17;

Bahwa Penggugat baru mengetahui tanah miliknya dikuasai oleh Tergugat pada tanggal 3 April 2013 pada saat adanya sosialisasi amdal/atas rencana pembangunan apartemen di Kelurahan Cipete;

B. Bahwa atas obyek yang sama ini oleh Tergugat mendalilkan bahwa menurut catatan buku tanah dimana HGB 492/Cipete Utara tersebut atas nama PT Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI), berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 12 Juni 1997 Nomor 322/HGB/BPN/97 yang berasal dari tanah negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 5896, bekas HGB 117/Cipete Utara dan bekas HGB Nomor 126 dan 127/Cipete Utara Seb.;

Bahwa tanah sengketa ini kemudian dikuasai oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 15 Mei Tahun 2000 Nomor 025/Kebayoran Baru/V72000

Halaman 23 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



yang dibuat di hadapan Drs Soegeng Santoso S.H., PPAT di Jakarta yang berasal dari Bank Beku Operasi (BBO), bahwa selanjutnya oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional dilelang sebagai pelunasan Hutang Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI), sebagaimana ternyata dari Risalah Lelang Nomor 119/2000 yang dibuat oleh Pejabat Lelang Sdr. Elly Susila S.E., Pejabat Lelang pada Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara/Kantor Lelang Negara Jakarta II yang dimenangkan oleh Sdri. Lina Rawung;

Bahwa obyek tanah sengketa ini setelah milik dari Sdri. Lina Rawung tanah ini kemudian oleh Lina Rawung dijual kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/2013 tanggal 18 Desember 2012 yang kemudian Tergugat menjual tanah sengketa ini kepada PT Bhakti Usaha Dinamika berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2013 yang kemudian disusul dengan Akta Jual Beli dengan Nomor 987/2013 tanggal 11 November 2013;

C. Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan dalil jawaban Tergugat atas obyek yang sama ini maka Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa untuk menyelesaikan perkara tanah ini secara tuntas atau menyeluruh maka pihak yang menjual kepada Tergugat dalam perkara ini harus ikut digugat yaitu Sdri. Lina Rawung yang membeli dari hasil lelang hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 200 K/Pdt/1998 tanggal 27 September 1990 atau setidaknya yang menguasai tanah sengketa ini secara nyata yaitu PT Bhakti Usaha Dinamika yang membeli tanah sengketa dari Tergugat;

5. Bahwa konstruksi hukum yang dibangun oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) di atas jelas-jelas sangat keliru dan nyata-nyata telah mengkoreksi tentang penilaian Hakim Tingkat Pertama dalam menilai bukti-bukti yang ada, dimana hal tersebut adalah bersifat penghargaan dari suatu kenyataan, dan disamping hal tersebut berdasarkan asas Hukum Acara Perdata secara jelas dan terang telah disyaratkan Penggugat/Pemohon Kasasi yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat, dalam surat gugatannya, Hakim tidak berwenang tentang hal ini, bahwa pendapat di atas sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 (dikutip dari *Kompilasi Kaidah Hukum*



Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata, Masa Setengah Abad,
oleh M. Boediarso, S.H., halaman 26);

6. Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama telah benar dan tepat dalam meluruskan konstruksi hukum atas perkara *a quo*, yaitu seperti pada putusannya halaman 44 sampai dengan halaman 47 yang berbunyi:

Menimbang, bahwa akan tetapi mengapa kemudian terbit Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara atas nama Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI), padahal sebagaimana ditemukan dalam bukti P-17, P-18, dan P-19 telah ada konfirmasi dari BDNI kepada Unait Widjaya Saputra yaitu pada bulan Oktober 1987 dimana untuk keperluan melengkapi data-data yang diperlukan dalam pengurusan lebih lanjut diminta agar Unait Widjaya Saputra dapat melengkapi dokumen-dokumennya dan karena yang bersangkutan sudah meninggal dunia, maka Ahli Waris belum sempat melengkapi dokumen-dokumen dimaksud, sehingga karena itu penyelesaian tanah Prapanca akan dibicarakan di kemudian hari oleh Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI) (*vide*: bukti P-19);

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat HGB Nomor 117/Cipete Utara merupakan hak milik Penggugat Konvensi yang belum pernah dijual belikan kepada orang lain, apalagi kepada BDNI maka jika kemudian ternyata telah terbit Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara yang didasarkan pada adanya pemberian hak diantaranya adalah bekas Sertifikat HGB Nomor 117/Cipete Utara Seb. (baca sebagian), maka Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi di dalam jawabannya telah mengemukakan perihal ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang Pendaftaran Tanah, dimana menurut Tergugat Konvensi maka Penggugat Konvensi tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya dengan alasan jika penerbitan sertifikat (dalam kasus ini SHGB) telah melebihi jangka waktu 5 tahun, maka tidak berhak lagi untuk mengajukan keberatan pemegang sertifikat kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak dapat juga mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa penerbitan SHGB Nomor 492/Cipete Utara sendiri dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 2 Juli 1997 yang didasarkan adanya Surat Menteri Agraria

Halaman 25 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia kepada BPN Nomor 322/HGB/BPN/1997 tanggal 2 Juli 1997 yang berarti menurut Tergugat Konvensi pengajuan gugatan ini telah melebihi tenggang waktu 5 tahun;

Menimbang, bahwa alasan-alasan Tergugat Konvensi tersebut secara hukum tidaklah dapat dibenarkan oleh karena Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut rentang waktu sampai dengan 5 tahun sejak diterbitkannya SHGB tersebut haruslah apabila penerbitan SHGB tersebut dilakukan dengan itikad baik;

Menimbang, bahwa Majelis menilai bahwa dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dimana tidak ditemukannya sebuah bukti yang menyatakan SHGB tersebut pernah dijualbelikan apalagi tidak adanya bukti yang menyatakan SHGB Nomor 117/Cipete Utara tersebut telah berakhir masa berlakunya, maka diartikan bahwa SHGB Nomor 117/Cipete Utara adalah masih hidup dan masih mempunyai kekuatan hukum berlaku sehingga penerbitan-penerbitan SHGB Nomor 492/Cipete Utara tersebut tanpa dilandasi adanya itikad baik dan karena pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis hanya dapat menyatakan bahwa Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa faktanya oleh Bank Dagang Negara Indonesia (BDNI) Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara tersebut telah dijual kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 025/Kebayoran Baru/V/2000 tanggal 15 Mei 2010, maka Majelis berpendapat bahwa berangkat dari Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka sudah barang tentu jual beli ini pun harus pula dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap pelaksanaan lelang atas asset BPPN yang merupakan Bank Beku Operasi (BBO) dimana kemudian melibatkan pejabat lelang dan berdasarkan Risalah Lelang Nomor 119/200 telah ditentukan bahwa pemenang lelangnya adalah Lina Rawung, maka pelaksanaan lelang dimaksud harus pula dinyatakan batal, dan karenanya pelaksanaan lelang tersebut secara hukum tidak sah;

Menimbang, bahwa lalu bagaimana dengan PT Mandosawu Putratama Sakti yang telah membeli tanah dari Lina Rawung

Halaman 26 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103/292 tanggal 18 Desember 2012, oleh karena pelaksanaan lelang dinyatakan tidak sah, maka secara *mutatis mutandis* pembelian tanah oleh Tergugat Konvensi tersebut juga harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya Tergugat Konvensi menyatakan bahwa selanjutnya tanah obyek perkara tersebut olehnya juga telah dialihkan lagi kepada PT Bhakti Usaha Dinamika berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2013, artinya menurut Tergugat Konvensi dilakukan sebelum panggilan sidang dalam Perkara Nomor 549/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel dan bahkan diikuti dengan Akta Jual Beli Nomor 987/2013 tanggal 11 November 2013 (*vide*: bukti T-12 dan bukti T-10);

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya juga Tergugat Konvensi memohon agar PT Bhakti Usaha Dinamika (sebagai pembeli terakhir) dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik oleh karena perolehannya dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku, untuk hal ini akan dipertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang, bahwa sejauh mana itikad baik dalam beli tanah antara PT Mandosawu Putratama Sakti dengan PT Bhakti Usaha Dinamika tersebut dapat diukur, untuk hal ini dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa dengan Pasal tersebut dimaksud dengan jual beli adalah satu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda dan pihak lain yang beritikad sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta, perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik (*goede trouw*) dan itikad baik itu sendiri ada dua (Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta, Pustaka Yustisi 2009, halaman 45) yaitu bersifat obyektif artinya mengindahkan kepatutan dan kesusilaan dan bersifat obyektif artinya ditentukan sikap batin seseorang;

Menimbang, bahwa ikatan jual beli yang dilakukan antara PT Mandosawo Putratama Sakti dengan PT Bhakti Usaha Dinamika atas tanah *a quo* dilakukan sebelum pelaksanaan sidang pengadilan, sedangkan jual belinya sendiri dilakukan tanggal 11 November 2013, yang berarti sidang perkara ini sudah berlangsung (*Vide* T-13 dan T-10)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena sidang perkara Nomor 549/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. pertama kali digelar tanggal 22 Oktober 2013 dimana kedua belah pihak telah hadir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Pasal 1338 (3) KUH Perdata dan doktrin tersebut di atas, maka Majelis berpendapat bahwa pelaksanaan jual beli yang terjadi pada tanggal 11 November 2013 tersebut adalah disengaja untuk menghindari agar Tergugat Konvensi dapat dibebaskan dari tuntutan hukum berkaitan dengan tanah obyek perkara *a quo*, karena itu jual beli tersebut dilakukan dengan tidak patut, tidak pantas;

Bahwa seharusnya Penjual tahu bahwa obyek tanah yang dijual tersebut sedang disengketakan demikian halnya bagi PT Bhakti Usaha Dinamika sebagai pembeli, semestinya menyatakan bahwa apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa ataukah tidak, jika hal ini tidak dilakukan oleh PT Bhakti Usaha Dinamika maka sudah mestinya ia akan menanggung resikonya, karena berdasarkan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka terhadap tanah-tanah yang merupakan obyek sengketa di Pengadilan tidak dapat didaftarkan peralihan haknya;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah obyek sengketa tersebut, telah pula terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), sehingga menjadi alasan bagi Majelis untuk membatalkan jual beli tersebut (bandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3431 K/Pdt/1985 tanggal 4 Maret 1987 dan Nomor 1904 K/Sip/1982 tanggal 28 Januari 1984);

7. Bahwa dari pertimbangan hukum yang telah diberikan oleh Hakim Tingkat Pertama di atas, dapat secara jelas dan terang kita lihat duduk permasalahan dalam perkara *a quo* yaitu berdasarkan Bukti P-17 berupa surat dari PT Bank Dagang Nasional Indonesia Nomor I66/AS/X/Um/1987 tanggal 15 Oktober 1987 yang ditujukan kepada Unait Widjaya Saputra (pemilik asal tanah sengketa), dimana inti surat tersebut adalah mengenai diperlukannya dokumen-dokumen baru untuk pengurusan lebih lanjut tanah tersebut berkaitan dengan fasilitas kredit, dan selanjutnya pada tanggal 23 Oktober 1987 atau Bukti P-18, Ahli Waris Unait Widjaya Saputra membalas surat di atas dengan menyatakan bahwa Unait Widjaya Saputra telah meninggal dunia pada tanggal 22 September 1987, dan diharapkan PT BDNI bersabar dulu dan

Halaman 28 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menanggihkan permasalahan yang ditinggal oleh Almarhum Unait Widjaya Saputra;
8. Bahwa dari konstruksi hukum di atas sangat jelas dan terang bahwa tanah sengketa belum pernah diperjualbelikan oleh Almarhum Unait Widjaya Saputra maupun Pemohon Kasasi kepada PT Bank Dagang Nasional Indonesia, maka sangat tepat apabila Hakim Tingkat Pertama menyatakan Sertifikat HGB Nomor 492/Cipete Utara telah dijual kepada BPPN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 025/Kebayoran Baru/V/2000 tanggal 15 Mei 2010 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka dengan demikian secara *mutatis mutandis* baik lelang yang dimenangkan oleh Lina Rawung di BPPN dan selanjutnya dijual kepada Termohon Kasasi dan terakhir diperjualbelikan lagi kepada PT Bhakti Usaha Dinamika, dinyatakan secara hukum tidak sah;
 9. Bahwa selanjutnya atas jual beli antara Termohon Kasasi dengan PT Bhakti Usaha Dinamika dilakukan pada tanggal 11 November 2013, sementara sidang dalam perkara *a quo* pertama sekali digelar pada tanggal 22 Oktober 2013, dan pihak Termohon Kasasi hadir dalam sidang tersebut (jual beli dilakukan setelah sidang perkara *a quo* sedang berlangsung), maka sudah sangat tepat dan benar Hakim Tingkat Pertama menyatakan jual beli tersebut dilakukan dengan tidak patut, tidak pantas, apalagi atas obyek tanah sengketa tersebut telah terlebih dahulu ada sengketa hukum yaitu perkara Nomor 549/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel., seharusnya Penjual/Termohon Kasasi tahu bahwa obyek tanah yang dijual tersebut sedang disengketakan demikian halnya bagi PT Bhakti Usaha Dinamika sebagai pembeli, semestinya menanyakan bahwa apakah tanah tersebut sedang dalam sengketa ataukah tidak, maka apabila hal tersebut tidak dilakukan maka sangat tepat apabila Hakim Tingkat Pertama menyatakan jual beli tersebut dilakukan dengan tidak patut, tidak pantas, dan telah pula terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dan selanjutnya PT Bhakti Usaha Dinamika tidak patut/pantas dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik;
 10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, sejalan dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, seperti terlihat pada halaman 36 alinea 2 dan 3 yang berbunyi: "Menimbang, bahwa mengenai adanya Tergugat lain yang tidak disebut dalam gugatan Penggugat, dimana menurut Tergugat bahwa PT Bhakti Usaha Dinamika lah yang sekarang ini menguasai

Halaman 29 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



obyek gugatan, dimana menurut Tergugat obyek sengketa telah beralih berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 10 Oktober 2013 *juncto* Akta Jual Beli Nomor 987/2013 tanggal 11 November 2013, mengenai hal menurut Majelis adalah tidak dapat diterima, oleh karena sudah memasuki materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan kemudian";

"Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat harus dinyatakan ditolak";

11. Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas terlihat jelas kekeliruan yang nyata telah dilakukan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) dalam putusannya tentang eksepsi kurang pihak, maka Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi berwenang menilai kembali dan memperbaiki terhadap penilaian yang salah dari *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) tersebut, halmana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 932 K/Sip/1972 tanggal 12 Januari 1972 (dikutip dari *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Hukum Acara Perdata, Masa Setengah Abad*, oleh M. Ali Boediarso, S.H., halaman 338);

III. Tentang Sejarah Kepemilikan Pemohon Kasasi Atas Obyek Sengketa Dan Awal Mula Terjadi Gugatan.

12. Bahwa disamping hal-hal di atas, Pemohon Kasasi/Penggugat mewakili Para Ahli Waris dari Almarhum Unait Widjaja Saputra, halmana berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 825/Pdt/P/1987/PN JKT. BAR., tanggal 29 Oktober 1987, Dipl. Ing. Handy Widjajasaputra, Harry Widjajasaputra, Irwan Widjajasaputra, Harry Widjajasaputra, Irwan Widjajasaputra, Stellawati Widjajasaputra, Marthawaty Widjajasaputra, Indra Widjajasaputra, Ny. Lies Kurniaty Kusbandi;

13. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Januari 1975 Nomor 372/PDT.G/1974/PN JKT. PST. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 April 1977 Nomor 215/PDT.1976/PT DKI. *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 23 Juli 1980 Nomor 625 K/SIP/1977 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. tanggal 21 Februari 1985 Nomor 321 PK/PDT/1984 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Desember 1983 Nomor 114

Halaman 30 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PK/PDT/1981 *juncto* Penetapan Ketua Mahkamah Agung R.I. tanggal 9 Mei 1987 Nomor 1/KMA-R1/V/1987 memutuskan hal-hal sebagai berikut:

13.1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Januari 1975 Nomor 372/PDT.G/1974/PN JKT. PST., Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

A. DALAM KONVENSI:

I. Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat² baik pertama, maupun Eksepsi II;

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;

2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar bersama-sama dengan Penggugat untuk:

a. Melaksanakan pembagian sebidang tanah Jalan Prapanca Buntu, Kebajoran, hingga masing-masing pihak mendapat $1/3 \times 72.580 \text{ M}^2 = 24.193 \text{ M}^2$;

b. Supaya melalui Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah DKI Jaya, mengadakan pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Tjipete Ilir, menjadi 3 (tiga) hingga masing-masing pihak mendapat Sertifikat atas namanya sendiri²;

c. Menetapkan supaya biaya² sub b dibebankan kepada masing² yang bersangkutan;

3. Menyatakan Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun dibantah, banding (*appel*) atau kasasi.

C. DALAM REKONVENSI:

Menolak Gugatan Penggugat;

D. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat dalam Konvensi-Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos² dalam perkara ini yang hingga kini oleh kami ditaksir sebesar Rp3.925,00 (tiga ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah);

13.2. Bahwa putusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 11 April 1977 Nomor 215/PDT/1976/PT DKI., Pemohon

Halaman 31 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Kasasi/Penggugat sebagai Terbanding, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

M e n g a d i l i :

- Menerima permohonan Banding itu;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Januari 1975 Nomor 372/1974 G, yang dibanding itu;
- Menghukum para Pemanding/Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara dalam tingkat banding ini ditaksir sebanyak Rp11.130,00 (sebelas ribu seratus tiga puluh rupiah);

13.3. Bahwa putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I tanggal 23 Juli 1980 Nomor 625 K/SIP/1977, Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai Termohon Kasasi, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

Memutuskan:

- Menyatakan, bahwa Permohonan Kasasi dari Penggugat Kasasi: Omar Hurip Osman tersebut tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk kasasi akan membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp5.105,00 (lima ribu seratus lima rupiah);

13.4. Bahwa putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I tanggal 22 Desember 1983 Nomor 114 PK/PDT/1983, Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai Termohon Peninjauan Kembali, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

SEBELUM MEMBERI KEPUTUSAN AKHIR

- Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membuka kembali persidangan dalam perkara ini, selanjutnya memanggil kedua belah pihak untuk menghadiri sidang Pengadilan Negeri yang akan ditentukan olehnya guna mengadakan pemeriksaan tambahan untuk:
- Menanyakan tentang luas tanah yang sebenarnya sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 Cipete Ilir berkurang dengan 36.814 m² (tiga puluh enam ribu delapan ratus empat belas meter persegi) dan hal-hal lain sekiranya diperlukan;
- Menetapkan bahwa penetapan biaya perkara peninjauan kembali ditangguhkan sampai adanya keputusan akhir dalam perkara ini;

Halaman 32 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.5. Bahwa putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. Nomor 321 PK/PDT/1984 tanggal 21 Februari 1985, Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali Unait Widjaja Saputra tersebut.
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 625 K/Sip/1977 tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali dari Unait Widjaja Saputra tersebut;
2. Menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah satu-satunya pemilik sah dari tanah seluas 72.480 m² (tujuh puluh dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Cipete Ilir Kebayoran Baru, Jakarta Selatan sesuai Gambar Situasi dari Kadaster Nomor 116/451/1973 yang dikeluarkan pada tanggal 28 Maret 1972;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Termohon-Termohon Peninjauan Kembali I dan II adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7 SK.79/HGB/1969 tanggal 29 April 1970 beserta sertifikat lainnya dari tanah-tanah kaveling yang dipisahkan dari Sertifikat Induk Hak Guna Bangunan Nomor 7 tersebut termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117 tanggal 12 Juli 1975 SK.75/HGB/1975 tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan pula, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan kembali guna memperoleh Surat Keputusan dan Sertifikat yang baru atas tanah seluas 72.480 m² (tujuh puluh dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi) tersebut atas namanya kepada Departemen Dalam Negeri c.q. Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri R.I. Jakarta;

Halaman 33 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Termohon-Termohon Peninjauan Kembali I dan II membayar biaya-biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini ditetapkan sebanyak Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);

13.6. Bahwa Ketua Mahkamah Agung R.I. telah mengeluarkan Penetapan Nomor I/KMA-RI/V/1987 tanggal 9 Mei 1987, dengan amarnya penetapan berbunyi sebagai berikut:

MENETAPKAN:

Menyatakan, bahwa putusan Mahkamah Agung Nomor 321 PK/PDT/1984 tanggal 21 Februari 1985 tidak mempunyai kekuatan hukum;

Memerintahkan kepada Panitera untuk menyampaikan salinan penetapan ini kepada:

1. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
2. Unait Widjaya Saputra-Pemohon Peninjauan Kembali dalam Perkara Nomor 321 PK/PDT/1984;
3. Harmono Soejadi dan Oemar Urip Osman-Para Termohon Peninjauan Kembali dalam Perkara Nomor 321 PK/PDT/1984;
4. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia *u.b.* Direktur Jenderal Agraria;

14. Bahwa adapun pihak-pihak yang bersengketa dalam *point* 2 di atas adalah Unait Widjaya Saputra sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melawan Harmono Soedjadi dan Omar Hurip Oesman sebagai Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, tentang sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Prapanca Buntu, yang tertulis dalam 1 (satu) sertifikat seperti tertera pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 7/Tjipete Ilir seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) halmana sesuai putusan-putusan tersebut di atas, yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat (*inkracht*), bahwa tanah seluas 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) tersebut dibagi hingga masing-masing pihak mendapat 1/3 (sepertiga) x 72.580 m² (tujuh puluh dua ribu lima ratus delapan puluh meter persegi) = 24.195 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi);

15. Bahwa tanah bagian dari Pemohon Kasasi/Penggugat seluas 24.195 m² (dua puluh empat ribu seratus sembilan puluh lima meter persegi)

Halaman 34 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



sebagian terletak dahulu di Jalan Prapanca Buntu, pada saat ini dikenal bernama Jalan Taman Brawijaya III, sesuai dengan gambar situasi yang telah disetujui dan diperiksa oleh Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang telah didaftarkan di dalam buku pendaftaran yang tertentu untuk itu oleh Ny. M.L. Indriani Soepojo, S.H., Notaris di Jakarta pada tanggal 18 Mei 1989 Nomor 066/1989 dan sesuai dengan petunjuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 117 yang dikeluarkan oleh Kantor Sub. Direktorat Agraria Wilayah DKI Jakarta;

16. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat baru mengetahui bahwa tanah milik Pemohon Kasasi/Penggugat yang terletak di Jalan Taman Brawijaya III atau tepatnya kaveling 15, 16, 17 sesuai *vide* Bukti P-8 di atas yang luasnya kurang lebih 2.425 m² (dua ribu empat ratus dua puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Ponsen;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu Jalan Prapanca Buntu sekarang dikenal Jalan Taman Brawijaya III;
- Sebelah Timur berbatasan dengan dahulu dikenal Jalan Arteri sekarang dikenal Jalan Pangeran Antasari;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Irma Kosasih;

Telah diduduki dan dikuasai serta diduga akan dibangun sebuah apartment oleh Termohon Kasasi/PT Mandosawu Putratama Sakti, halmana berdasarkan undangan Camat Kebayoran Baru tanggal 3 April 2013, sehubungan dengan sosialisasi amdal atas rencana pembangunan apartemen bertempat di Kelurahan Cipete.

17. Bahwa atas rencana pembangunan apartemen tersebut Pemohon Kasasi/Penggugat telah mengirim surat Keberatan Para Ahli Waris Unait Widjaya Saputra atas rencana pembangunan apartment, sesuai dengan Amdal yang dilakukan pada hari Rabu tanggal 3 April 2013 di Kelurahan Cipete Utara oleh salah satu pengembang kepada Camat Kebayoran Baru No.059/SP-HS/HM/IV/2013 tanggal 17 Maret 2013;

18. Bahwa tindakan Termohon Kasasi/Tergugat, menduduki, menguasai dan diduga akan membangun apartment sangat merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan. *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa pihak Penjual atau yang menjual tanah kepada Tergugat harus ikut ditarik sebagai Tergugat yaitu Sdri. Lina Rawung yang membeli dari hasil lelang atau setidaknya yang menguasai tanah sengketa ini secara nyata yaitu PT Bhakti Usaha Dinamika yang membeli tanah sengketa dari Tergugat;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian 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 kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HERMAN SADIKIN** tersebut;

Halaman 36 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 22 Desember 2015 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

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

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

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti:

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 37 dari 37 hal. Put. Nomor 1722 K/Pdt/2015

Disclaimer

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