



PUTUSAN

Nomor 2652 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT. BAKTIPARAMITA PUTRASAMA, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 59, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **CORNELIA B. SUHARTONO, S.H.**, dan **ANNA LEMBONG, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum "SUHARTONO, LEMBONG & REKAN", beralamat di Ruko Inkopal, Blok A Nomor 33, Jalan Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;
melawan

H. ABDUL RACHMAN SALEH (almarhum), berdasarkan Penetapan Fatwa Waris Nomor 423/Pdt.P/2013/PAJT tanggal 2 Januari 2014, diteruskan oleh ahli warisnya **MOCHAMAD ARIO PRANANTO**, yang mewakili sebagai Direktur Utama CV. Griya Tirta, beralamat di Jalan Kirai Indah Nomor 11 RT. 006/RW.010, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada **HOGER SURESH, S.H., MBA** dan **ANDI AGUS ISMAWAN, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum "KRISNA ISMAWAN & ASSOCIATES", beralamat di Jalan Darmawangsa 11 Nomor 2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;
dan

1. **NG MING HONG**, dahulu beralamat di Jalan A. Gang A VII Nomor 6, RT. 006/RW. 007, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah RI;

Hal. 1 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



2. **JANUAR HAAMID, S.H.**, Notaris dan PPAT, dahulu beralamat di Jalan Sultan Hasanudin Nomor 41, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah RI;

3. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27 – 29, Tanjung Priok, Jakarta Utara;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Turut Tergugat I dan II /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 Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan II /Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

A. Bahwa Penggugat Adalah Pemilik Sah Atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III Yang Terletak Di Jalan Nias Nomor 7 Kecamatan Koja, Jakarta Utara;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III atas nama Sar'ih bin Paul, yang terletak di Jalan Nias Nomor 7 Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dengan dasar jual beli;
2. Bahwa sekitar pada tahun 1976 Penggugat membutuhkan dana tunai untuk keperluan usahanya dan saat itu Penggugat tidak mempunyai dana tunai, akhirnya Penggugat meminjam dana kepada PT. Industri Sandang dengan menjaminkan sebagian tanahnya kepada PT. Industri Sandang yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III;
3. Bahwa sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud pada angka 2 di atas adalah milik Penggugat yang telah dibeli Penggugat dari para pemilik asal yaitu atas nama Sar'ih bin Paul. Namun berhubung karena satu dan lain hal yang sangat mendesak untuk mendapatkan kredit dari PT. Industri Sandang, sehingga sertifikat belum sempat dibaliknamakan atas nama Penggugat;
4. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu Penggugat telah melunasi semua hutangnya kepada PT. Industri Sandang, akan tetapi Sertifikat Nomor

Hal. 2 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

78/Petukangan III telah beralih kepada Tergugat II dengan memalsukan tandatangan Sar'ih bin Paul;

5. Bahwa atas dasar tersebut Penggugat melaporkan perbuatan PT. Industri Sandang atas dugaan pemalsuan dokumen dan penggelapan sertifikat sebagaimana tercantum di dalam laporan kemajuan Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen dan/atau Penggelapan Sertifikat Tanah Eks Agunan CV. Griya Tirta yang dalam kesimpulannya adalah :
 - a. Keberadaan sertifikat pada pelapor H. Abdul Rachman Saleh dan kemudian dijadikan jaminan utang kepada PN. Sandang adalah sah;
 - b. Hasil pemeriksaan Laboratorium terhadap dokumen-dokumen yang digunakan oleh para tersangka termasuk SHM Nomor 78/Petukangan III untuk memperoleh tanah berikut dokumennya dinyatakan non – identik (palsu);
 - c. Unsur pidana yang dipersangkakan Pasal 363 (1,2) KUHP terpenuhi;
 - d. Dokumen yang palsu/dipalsukan sebagai alat kejahatan menurut Pasal 39 KUHP perlu dilakukan penyitaan;
 - e. Bahwa terhadap dokumen-dokumen palsu/dipalsukan tersebut telah diadakan penyitaan, juga terhadap barang/tanah sebagai hasil kejahatan yang berada pada pihak lain telah dilakukan penyitaan dengan terlebih dahulu mendapat ijin penyitaan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
6. Bahwa selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengeluarkan Penetapan Ijin Khusus Penyitaan Nomor 322/Pen.Pid/1997/PN.JKT.Ut., yang selanjutnya telah ditindaklanjuti oleh Serse Udpal Polri untuk melakukan penyitaan fisik terhadap SHM Nomor 78/Petukangan III;
7. Bahwa selain laporan pidana, Penggugat juga mengajukan gugatan kepada Tergugat 1. Paul Handoko, 2. Abdulrohim al. Abdul Rahim, 3. Suaip, 4. H. Sapat, 5. PT. Industri Sandang dan Turut Tergugat 1. Kantor Pertanahan Nasional, 2. Willy Silitonga, 3. Ng Ming Hong ahliwaris Aleh Wiyono, 4. Anton Halimin, 5. J.F.B.T. Sinjal, di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang mana atas gugatan perdata telah diputus sampai dengan upaya hukum Peninjauan Kembali dan telah memenangkan Penggugat, oleh karenanya telah berkekuatan hukum tetap;
Adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sesuai dengan bunyi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 530/Pdt G/2000/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Oktober 2001 jo. Putusan Kasasi Mahkamah

Hal. 3 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 1647 K/Pdt/2006 tanggal 14 Juni 2007 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 183 PK/Pdt/2010 tanggal 23 Juli 2010, yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat II, Tergugat V dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Provisi :

- Menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sita jaminan terhadap :
 1. Tanah dan bangunan milik Tergugat III (Suaip) yang terletak di Komplek Pendongkelan RT. 004 RW 0.15 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat oleh Didi Ika Kararan, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
 2. Sebidang tanah SHM Nomor 75/Petukangan III Surat Ukur Nomor 667/1974 seluas 1.200 m² yang terletak di Jalan Pegangsaan II, Jakarta Utara, sesuai dengan berita acara sita jaminan tanggal 19 Juli 2001 yang telah dibuat oleh Muchtar, S.H., Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
 3. Sebidang tanah SHM Nomor 78/Petukangan III Surat Ukur Nomor 979/1974 seluas 21.220 m² yang terletak di Jalan Nias 7, Kelurahan Pegangsaan II Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001 yang telah dibuat oleh Muchtar, S.H., Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara;Adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan pengangkatan sita jaminan atas sebidang tanah darat seluas ± 100.000 m² (10 Ha) milik PT. Industri Sandang yang terletak di Jalan Raya Teluk Jambe Desa dan Kecamatan Jambe, Kabupaten Karawang sesuai dengan Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan tanggal 13 Juli 2001 yang telah dibuat oleh Ahmad Komarudin BBA adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tanpa sepengetahuan dan seizin

Hal. 4 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014

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)



- Penggugat telah menebus dan menerima SHM Nomor 76/Petukangan II, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III dari Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V yang tidak mengembalikan SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
 6. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk mengembalikan SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya dengan acara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong;
 7. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materil sebesar Rp8.445.900.000,00 (delapan miliar empat ratus empat puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah);
 8. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari setiap keterlambatan Tergugat I, II, III, IV dan V memenuhi putusan perkara ini;
 9. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan SHM Nomor 78/Petukangan III yang telah dibalik nama ke atas nama Ng Min Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
 10. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 321/VII/1983 tanggal 16 Juli 1983 yang dibuat di hadapan J.F.B.T Sinjal, Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap tanah SHM Nomor 76/Petukangan III seluas 2.560 m² atas nama Tamah binti Tamat tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
 11. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris/PPAT di Jakarta terhadap SHM Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² atas nama Sari'ih bin Paul, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
 12. Menghukum Turut Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk tunduk dan taat pada putusan ini;



13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat-Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang tanahnya terletak di Jalan Nias Nomor 7 Kelurahan Petukangan III Kecamatan Koja,, Jakarta Utara, sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel jo. Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI jo. Nomor 1647/K/Pdt/2006 jo. Nomor 183 PK/Pdt/2010 tersebut menyatakan sebagai berikut:
- a. Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah menebus dan menerima SHM Nomor 76/Petukangan II, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III dari Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
 - b. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V yang tidak mengembalikan SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III kepada Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
 - c. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk mengembalikan SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III atau pihak manapun yang memperoleh hak dan padanya dengan acara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong;
 - d. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang telah balik nama ke atas nama Ng Min Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
 - e. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² atas nama Sari'ih bin Paul, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;



- B. Akta Pelepasan dan Penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 7 tertanggal 25 Januari 1996 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dari Tergugat II kepada Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
8. Bahwa pada waktu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah SHM Nomor 78/Petukangan III dalam perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel, dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melaksanakan sita jaminan itu, maka sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 06/CB/2001/PN.Jkt.Ut. Del telah memerintahkan jurusita untuk melaksanakan sita jaminan tersebut, namun Tergugat I (PT. Baktiparamita Putrasama) mengajukan gugatan bantahan (sita jaminan) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan menyatakan bahwa tanah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Nias Nomor 7 Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III tertanggal 4 November 1974 atas nama Tergugat II yang diperoleh Tergugat I berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Milik Nomor 7 tertanggal 25 Januari 1996 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Jakarta;
9. Bahwa gugatan bantahan tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat I, sebagaimana dapat dilihat dalam diktum putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 111/Pdt/2003/PT. DKI tanggal 10 Juli 2003 jo. Putusan Kasasi Nomor 499 K/Pdt/2005 tanggal 8 Desember 2005 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 360 PK/Pdt/2008 tanggal 31 Oktober 2008, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima kedua permohonan banding dari Pembanding I, II, III/Terbanding semula Turut Terbantah I, II, III dan Terbanding/Pembanding semula Pembantah Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanggal 1 Juli 2002, Nomor 281/Pdt/Bth/2001/PN.Jkt.Ut yang dimohon banding tersebut, dan dengan :

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbantah Tersebut;

Hal. 7 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III tertanggal 4 November 1974 seluas 21.220 m² terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Nias 7 Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja,, Jakarta Utara.
3. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
4. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 06/CB/2001/PN.Jkt.Ut. Del. tertanggal 6 Jui 2001 *juncto* Berita Acara Sita Jaminan Nomor 06/CB/2001/PN.Jkt.Ut Del tanggal 19 Juli 2001 jo Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 530/Pdt/G/2000/PN Jkt Sel tanggal 24 April 2001 adalah tidak sah dan tidak berharga dan karenanya sita jaminan terhadap sebidang taah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III, tertanggal 4 November 1974 seluas 21.220 m² atas nama Ng Ming Hong yang diperoleh Pembantah berdasarkan akta Pelepasan dan Penyerahan Sertifikat Nomor 7 yang dibuat di hadapan Januar Hamid, S.H. Notaris di Jakarta pada tanggal 25 Januari 1996 haruslah diangkat/dicabut;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Terbantah dan Turut Terbantah untuk tunduk dan taat pada putusan ini.

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan bantahan rekonvensi dari Pembantah Rekonvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembantah Rekonvensi (Terbantah Konvensi) membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar nihil.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding I, II, III /Terbanding semula Turut Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding I semula Terbantah Konvensi /Pembantah Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan masing-masing sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

10. Bahwa putusan atas perkara bantahan tersebut, jelas bertentangan dengan putusan Nomor 530/Pdt G/2000/PN Jak Sel jo Nomor 15/Pdt/2003/PT./DKI jo Nomor 1647 K/Pdt/2006 jo. Nomor 183 PK/Pdt/2010. Perkara Nomor 530/Pdt G/2000/Pdt. G/PN.Jak.Sel tersebut lebih dahulu diproses sebagai perkara di Pengadilan dari perkara bantahan tersebut di atas, namun putusan terakhir Nomor 183 PK/Pdt/2010 terbit terakhir dibandingkan dengan putusan Nomor 360 PK/Pdt/2008. Munculnya perkara bantahan tersebut karena adanya perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel;

11. Bahwa putusan atas perkara bantahan tersebut telah kehilangan landasan hukumnya, karena akta pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah tidak sah dan tidak berlaku mengikat. Pelepasan hak yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II, seolah-olah menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat II, padahal sudah jelas dan terang berdasarkan Putusan Nomor 530 /Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel jo. Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI jo. Nomor 1647/K/Pdt/2006 jo. Nomor 183 PK/Pdt/2010 tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yang berbunyi sebagai berikut:

“menyatakan SHM Nomor 78/Petukangan III yang telah balik nama ke atas nama Ng Min Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku; dan...

“menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta terhadap tanah SHM Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² atas nama Sari'ih bin Paul tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku”;

C. Amar Putusan Peninjauan Kembali Nomor 183 PK/Pdt/2010 Jo. Nomor 15/Pdt/2003/PT.DKI Jo. Nomor 1643 K/Pdt/2006 Jo. Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel telah memerintahkan kepada Tergugat II untuk mengembalikan tanah SHM Nomor 78/Petukangan III tersebut kepada Penggugat;

12. Bahwa Tergugat II wajib untuk mengembalikan SHM 78/Petukangan III tersebut kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong, sebagaimana tertuang dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 183 PK/PDT/2010 jo. Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI jo. Nomor 1643 K/PDT/2006

Hal. 9 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. Nomor 530/PDT.G/2000/PN JAK.SEL yang menyatakan sebagai berikut :

"Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan V untuk mengembalikan SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya dengan cara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong";

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa akta pelepasan hak dan penyerahan hak milik Nomor 7 dari Tergugat II kepada Tergugat I, tidak mempunyai kekuatan hukum, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang telah balik nama ke atas nama Ng Min Hong (Tergugat II dalam gugatan *a quo*) sudah dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku berdasarkan Putusan Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel jo. Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI jo. Nomor 1647/K/Pdt/2006 jo. Nomor 183 PK/Pdt/2010 tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

D. Tuntutan Hukum Penggugat (Petitum gugatan);

Dari keseluruhan uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, telah menunjukkan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga Para Tergugat berkewajiban memulihkan hak Penggugat dan membayar ganti rugi kepada Penggugat, karena sejak tahun 2000 Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari tanah milik Penggugat tersebut. Apabila tanah tersebut dibangun rumah mewah maka paling sedikit akan mendapat 30 buah rumah dengan tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dengan harga per unit adalah Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah), maka total kerugian Penggugat adalah sebesar Rp450.000.000.000.- (empat ratus lima puluh miliar rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun sejak tahun 2000;

Untuk menjamin gugatan Penggugat tersebut, kami mohon kiranya Majelis Hakim dapat menetapkan sita jaminan atas harta milik Tergugat I dan Tergugat II, yang rinciannya akan dimohonkan kemudian;

Karena bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini adalah bukti-bukti autentik, maka cukup alasan bagi Majelis untuk memerintahkan agar putusan dalam perkara ini dilaksanakan lebih dahulu (*executie uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi ataupun perlawanan;

Hal. 10 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan tanah dengan Sertifikat Nomor 78/Petukangan III, yang terletak di Jalan Nias Nomor 7 Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, - Jakarta Utara seluas 21.220 m² (dua puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) adalah hak milik Penggugat;
4. Menyatakan Akta Pelepasan dan Penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 7 tidak berlaku mengikat;
5. Memerintahkan Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah tersebut bersama sertifikatnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat apabila ia lalai memenuhi putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp450.000.000.000,00 (empat ratus lima puluh miliar rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) setahun terhitung sejak tahun 2000;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III atas nama Penggugat, apabila Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat tanah sengketa;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat dalam putusan ini;
10. Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas tanah dengan Sertifikat Nomor 78/Petukangan III, yang terletak di Jalan Nias Nomor 7 Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara adalah sah dan berharga;
11. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

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

Hal. 11 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



- I. Penggugat tidak berkwalitas untuk mengajukan gugatan;
 1. Bahwa Tergugat I menolak serta menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat, terkecuali apa yang dengan tegas dan nyata diakui kebenarannya;
 2. Bahwa Penggugat di dalam mengajukan gugatan ini telah mendalilkan bertindak selaku Direktur Utama CV. Griya Tirta;
 3. Bahwa CV. Griya Tirta adalah Comanditaire Venootschaap/Persekutuan Komanditer dan Bukan suatu badan hukum yang menurut ketentuan Pasal 21 Kitab Undang Undang Hukum Dagang, suatu Persekutuan Komanditer/CV harus didirikan minimal oleh 2 (Dua) orang dan karena CV ini bukan suatu badan hukum, maka yang berhak untuk mengajukan gugatan dengan mengatas namakan suatu CV yang dalam hal ini CV. Griya Tirta adalah pemiliknya dan karenanya, H.Abdul Rachman saleh yang mengaku bertindak selaku Direktur Utama adalah tidak berwenang untuk mengajukan gugatan ini karena bukan pemilik Persekutuan Komanditer, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang tidak berkwalitas bertindak untuk dan atas nama Persekutuan Komanditer/ CV. Griya Tirta ini harusnya dinyatakan tidak dapat diterima;
- II. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;
 4. Bahwa di dalam perkara gugatan Nomor 230/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. ini, Penggugat telah mengajukan gugatan dengan objeknya mengenai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang terletak dan setempat dikenal sebagai tanah di Jalan Nias Nomor 7, Kecamatan Koja,, Jakarta Utara terhadap PT. Baktiparamita Putrasama (Tergugat I), Ng Ming Hong (Tergugat II), Notaris/PPAT Januar Hamid, S.H., (Turut Tergugat I), Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara (Turut Tergugat II);
 5. Bahwa sesuai fakta yang ada dan telah diakui pula oleh Penggugat dalam dalil ke 9 gugatannya, terhadap objek tanah yang sama dan para pihak yang sama telah ada 2 (dua) keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan bahkan mengenai tanah yang sama itu juga, sekarang ini ada pula perkara Tata Usaha Negara Nomor 113/G/2012/PTUN-JKT. Yang telah diputus pada tanggal 24 Oktober 2012 dimana terhadap keputusan tersebut sekarang sedang dalam proses pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta karena Tergugat I yang pada saat itu selaku Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan banding terhadap keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, gugatan Penggugat dalam perkara ini yang objek

Hal. 12 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dan para pihaknya sama dengan perkara Nomor 230/Pdt/G/2013/PN.Jak.Sel. ini adalah *Nebis in idem* dan karenanya pula, gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan mengatas namakan dirinya selaku Direktur Utama CV. Griya Tirta tersebut, selain diajukan oleh orang yang tidak berkwalitas, juga merupakan gugatan yang melanggar azas *Nebis in idem* ini, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang berbunyi:

"Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan telah berkekuatan hukum tetap, maka gugatan tidak dapat diterima karena *Nebis in idem*".

III. Gugatan Penggugat kurang para pihak.

6. Bahwa gugatan Penggugat juga kurang para pihak karena Penggugat yang mengajukan gugatan dengan mendalilkan telah membeli tanah tersebut dari Sar'ih bin Paul dan telah menjaminkan tanah kepada PT. Industri Sandang, untuk jelas persoalannya, tidak mengikut sertakan Sar'ih bin Paul dan PT. Industri Sandang dalam perkara ini sehingga jelas dan nyata bahwa gugatan Penggugat kurang para pihaknya dan gugatannya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

IV. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

7. Bahwa gugatan Penggugat juga kabur (*obscuur libel*) karena antara posita dengan petitum juga tidak saling mendukung dimana dalam posita, Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan tidak juga memerinci serta menguraikan kerugian yang dituntutnya, sedangkan dalam petitumnya Penggugat menuntut Para Tergugat membayar ganti rugi secara tanggung renteng dan membayar uang paksa, tanpa menguraikan dasar tuntutan tersebut pada posita gugatannya, sehingga jelas bahwa gugatan Penggugat yang *oscuur libel* ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkama Agung RI Nomor 19 K/Sip/1983 tanggal 03 September 1983 yang berbunyi:

"Karena gugatan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak dirinci, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Hal. 13 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 586 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001, berbunyi :

"Petitum tidak mendukung Posita, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk*) karena tidak jelas dan kabur;

Berdasarkan uraian dan fakta hukum tersebut di atas, jelas dan nyata bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berkwalitas bertindak untuk dan atas nama CV. Griya Tirta dan juga merupakan gugatan yang *nebis in idem* serta gugatan kurang para pihak dan juga merupakan gugatan yang kabur, sehingga cukup berdasar hukum kiranya bagi Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini untuk menerima seluruh eksepsi Tergugat I dan memberikan keputusan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk*);

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

1. Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (*Eksepsi Kompetensi Absolut*):
 - a. Bahwa gugatan Penggugat bukan merupakan gugatan kepe milikan melainkan merupakan gugatan yang berada dalam lingkup Tata Usaha Negara sebagaimana hal tersebut dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni sebagai berikut:

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik dipusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Bahwa selain pada Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dijelaskan bahwa: Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan baik di pusat maupun di daerah;
 - c. gugatan Penggugat pada petitumnya yang termuat pada angka 8 antara lain sebagai berikut:

Hal. 14 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III atas nama Penggugat, apabila Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat tanah sengketa;

Bahwa gugatan yang berisi tuntutan berupa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertifikat hak atas tanah merupakan gugatan yang memiliki muatan administrasi negara sebagaimana hal tersebut diatur dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni sebagai berikut :

gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau pejabat tata usaha negara dan diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan;

- d. Bahwa gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat II merupakan gugatan yang berdimensi Tata Usaha Negara karena yang diminta Penggugat dalam gugatannya adalah suatu proses penerbitan sertifikat dan bukan berisi tuntutan kepemilikan atas suatu hak kebendaan tertentu, sehingga berdasarkan hal tersebut mohon kepada bapak Ketua Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak;

2. *Exceptio Res Judicata* atau melekatnya asas *Nebis In Idem* pada gugatan Penggugat;

Bahwa objek perkara pada gugatan Penggugat memiliki kesamaan dengan perkara yang sudah diperiksa dan diputus serta telah memiliki kekuatan hukum tetap yakni perkara Nomor 530/Pdt.G/ 2000/PN.Jkt.Sel tanggal 2-10-2001 jjs Nomor 1647 K/Pdt/2006 tanggal 14-6-2007 Nomor 183 PK/Pdt/2010 tanggal 23-7-2010;

Bahwa selain perkara tersebut di atas bidang tanah Hak Milik Nomor 78/Petukangan III juga menjadi objek perkara pada perkara yang telah diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap yakni perkara Nomor 281/Pdt/Bth/2001/PN.Jkt.Ut tanggal 1-7-2002 jjs Nomor 111/PDT/2003/PT.DKI tanggal 10-7-2003, Nomor 499 K/Pdt/2005 tanggal 8-12-2005, Nomor 360 PK/Pdt/2008 tanggal 31-10-2008;

Bahwa kedua perkara tersebut banyak memiliki kesamaan dengan gugatan Penggugat, yakni objek perkaranya berupa Hak Milik Nomor 78/Petukangan III, dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap serta menghasilkan putusan yang positif sehingga berdasarkan hal tersebut sesuai ketentuan

Hal. 15 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014

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

hukum beracara di pengadilan maka sudah sewajarnya bilamana Majelis yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

3. gugatan Penggugat yang tidak jelas objeknya atau *obscur libel*;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang terletak di Jalan Nias Nomor 7 Kecamatan Koja,, Jakarta Utara;

Bahwa berdasarkan dokumen Buku Tanah yang terdapat pada Turut Tergugat II objek gugatan Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III sudah tidak ada, karena berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tanggal 20-8-2010 Nomor 129/HGB/BPN-31/2010 telah diberikan Hak Guna Bangunan kepada PT. Baktiparamita Putrasama (T.I) dan menjadi HGB Nomor 9698/Pegangsaan Dua terdaftar atas nama PT. (Baktiparamita Putrasama (T.I);

Bahwa gugatan Penggugat yang masih menggunakan status hukum tanah yang secara yuridis formil sudah tidak ada dapat dikategorikan sebagai gugatan yang tidak memiliki dasar hukum, tidak jelas atas nama dan kabur sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 230/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 6 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah eks SHM Nomor 78/Petukangan III yang dulu dikenal terletak di Jalan Nias Nomor 7 Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara yang kemudian menjadi Tanah SHGB Nomor 9698/Pegangsaan Dua terletak di Kelapa Nias Timur adalah milik dari Penggugat;
3. Menyatakan Akta Nomor 7 tentang Pelepasan hak dan penyerahan hak milik atas tanah dari Ng Ming Hong kepada Ir. Jacobus Tarcisius Empie Lembong tanggal 25 Januari 1996 batal dan karenanya tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari

Hal. 16 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



padanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong, bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara/Polri;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa jika lalai memenuhi putusan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung sejak perkara memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.616.000,00 (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah);
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI tanggal 19 Mei 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 7 Agustus 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2014 diajukan permohonan kasasi tanggal 14 Agustus 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 230/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Agustus 2014;

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

1. Penggugat pada tanggal 15 September 2014;
2. Tergugat II, Turut Tergugat I pada tanggal 4 September 2014;
3. Turut Tergugat II pada tanggal 8 September 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 September 2014;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan merasa sangat dirugikan sehingga tidak dapat menerima isi Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI tanggal 19 Mei 2014 jo Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 230/Pdt/G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 06 November 2013 tersebut karena Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup, dengan begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang secara jelas dan nyata telah salah dalam memberikan pertimbangan hukumnya karena salah dalam menerapkan hukum sehingga sangat merugikan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I;
2. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang terdiri dari 7 (tujuh) alinea tersbut sama sekali tidak mempertimbangkan alasan atau bantahan serta fakta hukum yang sudah Pemohon Kasasi uraikan dalam Memori Banding yang diajukan Pemohon Kasasi selaku Pembanding ajukan pada waktu itu, dan dengan begitu saja Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menjadi pertimbangan hukumnya dan pada pertimbangan hukumnya halaman 5 (lima) alinea kedua Putusannya berbunyi:

"Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan memori banding akan tetapi setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati isi memori banding tersebut ternyata hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan dan tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi;

Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ini sama sekali tidak benar sebab meskipun Memori Banding bukanlah merupakan suatu kewajiban yang harus diajukan namun sebagai Penegak Hukum bagi Pencari Keadilan, seharusnya Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa serta memutus perkara tersebut dengan hati dan pikiran yang bersih, tanpa memihak, haruslah memberikan serta menerapkan pertimbangan hukum yang benar dan adil khususnya terhadap dalil-dalil sanggahan yang telah Pemohon Kasasi ajukan sebagai keberatannya terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diajukan banding tersebut dan bukan hanya dengan begitu saja, tanpa pertimbangan hukum,

Hal. 18 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengambil alih pertimbangan hukum yang secara jelas dan nyata telah disanggah kebenarannya itu;

Dalam Memori Banding yang semula Pembanding/Pemohon Kasasi ajukan, ada 7 (tujuh) sanggahan yang Pemohon ajukan terhadap 7 (tujuh) catatan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang disertai dengan fakta dan dasar hukumnya yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam keputusannya tersebut;

Bahwa untuk meneguhkan kebenaran dalil-dalil Memori Kasasi ini, maka terlebih dahulu Pemohon Kasasi mohon perhatian Majelis Hakim Agung tentang adanya bukti baru yang akan Pemohon Kasasi lampirkan pada Memori Kasasi ini, yaitu Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 437/K/TUN/2013 tanggal 18 Desember 2013 (Bukti L-3) yaitu keputusan atas gugatan Termohon Kasasi yang menuntut pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua yang tercatat atas nama Pemohon Kasasi yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung dan dinyatakan tidak dapat diterima sebab Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yang semula selaku Tergugat I dan II dinyatakan tidak bersalah dan penerbitan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Pemohon Kasasi sebagai bukti kepemilikannya yang sah atas tanah telah dinyatakan sah sehingga gugatan Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara inipun haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa meskipun berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 437/K/TUN/2013 tanggal 18 Desember 2013 yang telah menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi yang menuntut agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, namun Pemohon Kasasi merasa perlu untuk menanggapi serta membuktikan sanggahan atau keberatan-keberatan Pemohon Kasasi terhadap pertimbangan hukum Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 230/Pdt/G/Jkt.Sel, tertanggal 06 November 2013 yang telah diambil alih dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukum Keputusannya Nomor 242/PDT/2014/PT. DKI tanggal 19 Mei 2014 tersebut, khususnya pertimbangan hukum Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut pada halaman 37 alinea ke 2

Hal. 19 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



yang telah memberi 7 (tujuh) catatan terhadap keputusan-keputusan perkara bantahan yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I ajukan semula yang telah berkekuatan hukum tetap dan dihadapkan kepada perkara gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang dijadikannya dasar untuk mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dan menolak eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tersebut;

Adapun ke 7 (tujuh) catatan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Pertimbangan hukum Keputusan Nomor 230/Pdt/G/Jkt.Sel. tanggal 06 November 2013 yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut adalah sebagai berikut:

3.1 Catatan *Judex Facti* ke 1 berbunyi:

Bahwa dalam perkara bantahan tersebut yang dipakai sebagai dasar alasan bantahan adalah adanya Akta Nomor 7 tanggal 25 Januari 1996 tentang Pelepasan dan Penyerahan Hak Milik Tanah SHM Nomor 78/Petukangan III a/n dan dari NG Ming Hong untuk dan kepada Tn. Ir. Jacobus Tarcisius Empie Lembong Direktur Tergugat I PT. Baktiparamita Putrasama;

Tanggapan Pemohon Kasasi :

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Pasal 19 UUPA Nomor 5/1960 Jo Pasal 19 PP Nomor 10/1961 secara jelas dan nyata disebutkan bahwa : "setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;
Dengan demikian, setiap peralihan hak atau jual beli dan untuk menjamin hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT;
2. Bahwa di dalam kenyataannya dan berdasarkan fakta yang ada, yang seharusnya pula dipertimbangkan oleh *Judex Facti* secara adil, berdasarkan fakta hukum bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding semula Tergugat I selaku Badan Hukum Indonesia dan subjek Hak Guna Bangunan menurut UUPA, membeli tanah eks Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang semula tercatat atas nama Sar'ih bin

Hal. 20 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paul yang kemudian telah beralih ke atas nama Ng Ming Hong tersebut dengan Akta Peralihan dan Penyerahan Hak Milik di hadapan PPAT yang berwenang, dalam keadaan bersih, tanpa sita apapun dan dibeli dari Ng Ming Hong sebagai pihak yang namanya tercatat dalam sertifikat sebagai pemilik yang sah dan Pembanding beli pada tanggal 25 Januari 1996 dan langsung dikuasai sejak tanggal 25 Januari 1996 sampai sekarang, sedangkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan gugatannya adalah pada tahun 2000 yaitu 4 (empat) tahun setelah Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I beli dan kuasai tanah tersebut;

Dengan demikian jelas bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I adalah Pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh hukum dan Undang-Undang karena Pembanding membeli tanah dari penjual yang namanya tercatat pada sertifikat dimana sertifikat adalah tanda bukti kepemilikan yang sah, dibeli di hadapan PPAT, dalam keadaan bebas sitaan, dibayar secara tunai dan terang sehingga, sebagai Pembeli yang beriktikad baik, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I haruslah dilindungi oleh hukum dan Undang-Undang dan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah RI, yaitu:

- a) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 380 K/SIP/1975 tanggal 01 April 1976 berbunyi "Untuk sahnya jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang";
- b) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3045 K/Pdt/1991 tanggal 30 Mei 1996 berbunyi "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum";
- c) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 992 K/SIP/1979 tanggal 14 April 1980 berbunyi "Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual, beralih kepada Pembeli";
- d) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 937 K/SIP/1970 tanggal 22 Maret 1972 berbunyi "Suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan di hadapan seorang pejabat akta tanah menurut Undang-Undang Nomor 10/1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna";

Berdasarkan fakta hukum yang ada, jelas terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah membeli tanah itu dengan akta pelepasan

Hal. 21 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



dan penyerahan hak di hadapan Januar Hamid, S.H., selaku Pejabat yang berwenang, Pemohon Kasasi membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III tercatat atas nama Ng Ming Hong sebagai Pemilik yang sah menurut UUPA tersebut langsung dari Ng Ming Hong, Pemohon Kasasi membeli tanah tersebut dalam keadaan bebas sitaan dan dibayar dengan tunai dan terang tersebut. Jelas membuktikan bahwa Pemohon Kasasi telah membeli tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan sebagai Pembeli yang beriktikad baik, sesuai dengan hukum dan undang-undang haruslah dilindungi dan hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 dan Nomor 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 yang berbunyi " Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi oleh hukum";

3. Bahwa sebaliknya, Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik karena telah membeli tanah tersebut dari Sar'ih bin Paul, sama sekali tidak pernah menunjukkan bukti pembeliannya dan bahkan berdasarkan acara jawab-jawab yang dituangkan dalam putusan perkara Nomor 530/PdtIG/2000/PN.Jak.Sel tanggal 02 Oktober 2001 tersebut, terbukti bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanyalah Penerima Kuasa dari Sar'ih bin Paul untuk menjaminkan sertifikat tanahnya dan pada kenyataannya Sar'ih bin Paul yang disebut sebagai Penjual oleh Termohon Kasasi/Terbanding sama sekali tidak pernah dilibatkan baik sebagai para pihak maupun sebagai saksi dalam perkara tersebut maupun dalam semua perkara yang menyangkut tanah tersebut; Fakta ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* yang pada pertimbangannya mendalilkan hendak menerapkan pertimbangan hukum yang adil dan fair tetapi yang dimaksud dengan fair menurut *Judex Facti* adalah fair bagi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat saja dan bukan bagi para pihak pencari keadilan, sehingga *Judex Facti* yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan memihak kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat secara tanpa dasar hukum ini, haruslah dibatalkan menyesatkan dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

3.1 Catatan *Judex Facti* ke 2 berbunyi:

Bahwa dalam perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel jo. Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI jo. Nomor 1647/K/Pdt/2006 jo. Nomor 183 PK/Pdt/2010, Ng Ming Hong adalah sebagai pihak, dan dalam amar putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan ditingkat Kasasi dan tingkat Peninjauan Kembali, antara lain : Menyatakan perbuatan yang

Hal. 22 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat telah menebus dan menerima SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 96/Petukangan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III dari Tergugat V merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat; Menyatakan Perbuatan Tergugat V tidak mengembalikan SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM II dan SHM Nomor 75/Petukangan III kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang merugikan Penggugat; Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk mengembalikan SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Petukangan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III ataupun pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya dengan cara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong; Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan SHM Nomor 78/Petukangan III yang telah dibalik nama ke atas nama Ng Ming Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku; Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga Notaris/PPAT di Jakarta terhadap tanah SHM Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² atas nama Sar'ih bin Paul, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;

Tanggapan Pemohon Kasasi:

1. Bahwa terhadap catatan ke 2 (dua) *Judex Facti* ini, seharusnya jika benar *quod non!* *Judex Facti* ingin memberi catatan yang adil, gugatan Penggugat/semula Terbanding, kini Termohon Kasasi dalam perkara Nomor 530/Pt/G/2000/PN.Jkt.Sel tersebut seharusnya pula dinyatakan tidak dapat diterima gugatan tersebut, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah mengajukan gugatan terhadap beberapa orang dan atas beberapa bidang tanah dengan hubungan hukum yang masing-masing berbeda sehingga gugatan tersebut kabur atau *Obscuur libel*. Pada kenyataannya, *Judex Facti* sama sekali tidak pernah memberi catatan terhadap gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang mengandung cacat formil itu dan jelas bahwa catatan *Judex Facti* terhadap pertimbangan hukum putusan perkara yang telah berkekuatan hukum tetap dan yang dijadikannya dasar untuk mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam pertimbangan hukum yang tidak benar sehingga putusan

Hal. 23 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang didasarkan kepada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak benar inipun, harus pula dibatalkan;

3.2. Catatan *Judex Facti* ke 3 berbunyi:

Bahwa putusan perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel. dijatuhkan pada tanggal 13 September 2001 dan diucapkan tanggal 2 Oktober 2001, sedangkan perkara perlawanan Nomor 281/Pdt/Bth/2001/PN.Jkt.Ut, baru dilakukan tanggal 28 November 2001 sehingga pada saat persidangan perkara perlawanan berlangsung di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pertimbangan dan amar putusan perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel telah ada dan diketahui;

Tanggapan Pemohon Kasasi:

1. Bahwa catatan *Judex Facti* tersebut adalah catatan yang keliru dan menyesatkan sebab tidak ada satupun keharusan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara bantahan harus mengikuti pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memeriksa perkara pokok dan justru sebaliknya, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1346 K/SIP/1971 tanggal 23 Juli 1973 dinyatakan bahwa : " Bantahan (*Verzet*) terhadap *Conservatoir Beslag* bersifat insidentil sehingga kalau diterima sebagai Bantahan, seharusnya diperiksa tersendiri (Insidentil) dengan menunda dulu pemeriksaan pokok perkaranya." (Lihat Rangkuman Yurisprudensi MARI cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, halaman 370);

Jadi, justru seharusnya, Majelis Hakim yang memeriksa perkara pokoklah yang menunggu pertimbangan hukum Keputusan perkara Bantahan yang Pembanding/Tergugat I ajukan pada waktu itu, apalagi jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi perhatikan, keputusan perkara Bantahan itu sudah terlebih dahulu berkekuatan hukum tetap yaitu vide bukti T.I-1 sd T.1-5;

Jika benar *Judex Facti* yang "Katanya" memberi catatan terhadap Keputusan Badan Peradilan yang lebih tinggi dan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, "Benar" mau memberikan pertimbangan yang adil dan fair, seharusnya, sesuai pula dengan pernyataan pada catatannya tersebut, karena keputusan perkara bantahan yang sudah lebih dahulu berkekuatan hukum tetap, maka seharusnya *Judex Facti* yang memutuskan perkara pokok belakangan harus mengikuti pertimbangan hakim perkara bantahan dan hal ini sesuai pula dengan

Hal. 24 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1346 K/SIP/1971 tanggal 23 Juli 1973 sebagaimana yang telah Pembanding sebutkan di atas, tetapi kenyataannya, *Judex Facti* secara melanggar ketentuan hukum berlaku telah mengabulkan gugatan Penggugat yang tidak mempunyai alat bukti autentik dan bahkan dengan bukti berupa fotocopy tanpa didukung bukti lain, *Judex Facti* dengan begitu saja bukan hanya melanggar ketentuan hukum yang berlaku tetapi juga secara memaksakan diri, mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding; Putusan *Judex Facti* yang didasarkan kepada catatan-catatan dan pertimbangan hukum yang tidak benar tersebut harus dibatalkan agar hukum dan keadilan tetap dapat ditegakkan;

2. Bahwa selanjutnya, berdasarkan jawab menjawab yang dituangkan dalam keputusan perkara Nomor 530/Pdt/G/2300/PN.Jkt.Sel. tanggal 2 Oktober 2001, telah terbukti bahwa Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi pada perkara pokok itu adalah bukan pembeli maupun pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III, melainkan adalah Penerima Kuasa Substitusi. Jadi, seharusnya gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada satupun bukti yang menunjukkan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah Pembeli tanah, melainkan adalah Penerima Kuasa Substitusi, namun kenyataannya, *Judex Facti* sama sekali tidak memberi catatan pada fakta tersebut dan anehnya, *Judex Facti* selalu menutup mata terhadap kesalahan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi dan bahkan, meskipun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak mempunyai bukti asli dan hanya berupa foto copy tanpa adanya bukti pendukung lain, *Judex Facti* dengan melanggar hukum yang berlaku tetap saja mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Putusan *Judex Facti* yang tidak benar dan melanggar ketentuan hukum ini haruslah dibatalkan;

3.3. Catatan *Judex Facti* ke 4 berbunyi:

Bahwa disatu pihak, Ng Ming Hong telah sebagai pihak pada perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel. Jo. Nomor 15/PDT/2003/PT.-DKI Jo. Nomor 1647/K/Pdt12006 Jo. Nomor 183 PK/Pdt12010, dan dalam amar putusan telah dinyatakan hukumnya antara lain :- Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan SHM Nomor 78/Petukangan III yang telah dibalik nama keatas nama Ng

Hal. 25 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ming Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku; - Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga Notaris/PPAT di Jakarta terhadap tanah SHM Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² alas nama Sar'ih bin Paul, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku. Sedangkan dilain pihak, yang dipakai sebagai dasar alasan bantahan perkara Nomor 281/Pdt/bth/2001/PN.Jkt.Ut. Jo. Nomor 111/PDT/2003/PT.DKI Jo. Perkara Nomor 499 K/Pdt/2005 Jo. Perkara Nomor 360 PK/Pdt/2008 tanggal 31 Oktober 2008, adalah adanya Akta Nomor 7 tanggal 25 Januari 1996 tentang Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanah SHM Nomor 78/Petukangan III a/n Ng Ming Hong untuk Tn. Ir. Jacobus Tarcisius Empie Lembong Direktur Tergugat I PT. Baktiparamita Putrasama, sementara alas hak dan dasar hukum bagi Ng Ming Hong atas tanah SHM Nomor 78/Petukangan III adalah Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga Notaris/PPAT di Jakarta terhadap tanah SHM Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² alas nama Sar'ih bin Paul maupun SHM Nomor 78/Petukangan III yang kemudian telah dibalik nama ke atas nama Ng Ming Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel;

Tanggapan Pemohon Kasasi:

1. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan di atas dan berdasarkan fakta hukum yang ada, keputusan perkara bantahan Nomor 281/Pdt/Bth/2001/PN.Jkt.Ut. tersebut telah berkekuatan hukum tetap pada tanggal 08 Desember 2005 yaitu berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 499 K/Pdt/2005, dimana berdasarkan keputusan itu, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I yang telah membeli tanah hukum yang berlaku tersebut telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang semula mengadili perkara ini hendak konsekwen dengan catatannya yang menyatakan Majelis Hakim yang belakangan memeriksa mengikuti pertimbangan hukum Majelis Hakim yang memutuskan lebih dahulu, maka seharusnya *Judex Facti* memberi catatan tersebut pada putusan perkara pokok, apalagi perkara hukum tetapnya adalah pada tanggal 12 Juni 2007, jadi yang lebih dulu putus dan berkekuatan

Hal. 26 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014

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)



hukum tetap adalah perkara bantahan dan hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang kami sebutkan di atas; Pada kenyataannya *Judex Facti* memutar balikkan hukumnya demi kepentingan Termohon Kasasi/Penggugat yang secara nyata bukan Pembeli tetapi hanya seorang penerima mengaku sebagai pembeli tanpa satupun alat bukti, malahan secara aneh dikabulkan oleh *Judex Facti* gugatannya dan bahkan pertimbangan hukumnya telah pula diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Jelas bahwa putusan *Judex Facti* yang tidak benar ini harus dibatalkan;

3.4. Catatan *Judex Facti* ke 5 berbunyi:

Bahwa oleh karena dasar perolehan hak Aleh Wiyono berupa Akta Jual Beli telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum, demikian pula balik nama tanah SHM Nomor 78/Petukangan III menjadi atas nama Ng Ming Hong, juga dinyatakan tidak berkekuatan hukum dalam perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel Jo Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI Jo. Nomor 1647/K/Pdt/2006 Jo. Nomor 183 PK/Pdt/2010, maka Ng Ming Hong tidak berhak melakukan perbuatan mentransaksikan secara hukum tanah SHM Nomor 78/Petukangan III tersebut tanpa kecuali melakukan Pelepasan dan Penyerahan SHM Nomor 78/Petukangan III a/n Ng Ming Hong untuk Tn. Ir. Jacobus Tarcisius Empie Lembong Direktur Tergugat I PT. Baktiparamita Putrasama sebagaimana Akta Nomor 7 tanggal 25 Januari 1996, karena dirinya bukanlah pihak yang berhak atas tanah tersebut;

Tanggapan Pemohon Kasasi:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah membeli tanah tersebut sesuai prosedur hukum yang berlaku pada tanggal 25 Januari 1996 dan langsung dikuasai sampai sekarang dan perkara bantahan Pemohon Kasasi/Pembanding telah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 08 Desember 2005 Pemohon Kasasi/Pembanding telah dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik tanah yang berhak sedangkan Terbanding/semula Penggugat tidak pernah dinyatakan sebagai pemilik tanah karena memang tidak ada satupun bukti termasuk Keputusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap yang dijadikan bukti oleh Termohon Kasasi/Terbanding tersebut yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding adalah pemilik tanah sebab memang Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah membeli

Hal. 27 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



tanah tersebut dan yang ada hanyalah perintah untuk mengembalikan sertifikat tanah karena memang pemilik asal tanah dahulu adalah Sar'ih bin Paul dan Termohon Kasasi/Terbanding. Sebab Termohon Kasasi/Terbanding hanyalah seorang Penerima Kuasa Substitusi yang dapat dimaklumi harus bertanggungjawab kepada Pemberi kuasa namun karena Pemberi Kuasa itu sendiri yaitu Sar'ih bin Paul sendiri telah menjual tanah tersebut, maka tidak ada lagi persoalan yang harus dipertanggungjawabkan kepada Sar'ih bin Paul apalagi Sar'ih bin Paul sendiri sama sekali tidak pernah mempersoalkan tanah itu karena memang sebenarnya tanah itu sudah dijualnya. Dalam hal ini *Judex Facti* sama sekali tidak mau tahu tentang fakta hukum ini dan secara melanggar hukum berusaha meniadakan putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yang menetapkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I adalah pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua;

Tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding peroleh dari Pemerintah/Negara dengan memenuhi berbagai persyaratan yang ditentukan dan tanah SHM Nomor 78/Petukangan III sudah tidak ada lagi karena telah menjadi tanah Negara;

2. Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah menguasai tanah yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I beli sejak tanggal 25 Januari 1996 yaitu sudah dilcuasai sejak 18 (delapan belas) tahun yang lalu dan hal ini juga sama sekali tidak pernah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*. Selanjutnya *Judex Facti* sama sekali tidak pernah berpikir dan mempertimbangkan bahwa bagaimana mungkin seorang Pembeli tanah tidak pernah menguasai tanahnya? *Judex Facti* dengan menutup mata dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan dengan berbagai alasan telah berusaha untuk mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, sedangkan secara jelas dan nyata, Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sama sekali tidak punya satupun alat bukti yang menunjukkan bahwa dia adalah pembeli tanah. Jika pertimbangan *Judex Facti* yang tidak benar dan menyesatkan ini diikuti, maka pastilah semua orang dapat seenaknya mengakui membeli tanah dan tidak ada kepastian hukum bagi masyarakat dan yang ada hanyalah kekacauan sehingga putusan *Judex Facti* ini layaklah untuk dibatalkan;

Hal. 28 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



3.5. Catatan *Judex Facti* yang ke 6 berbunyi:

Bahwa fakta hukum tersebut mestinya dipakai sebagai dasar pertimbangan dan putusan dalam perkara bantahan Nomor 281/Pdt/Bth/2001/PN.Jkt.Ut. Jo Nomor 111/PDT/2003/PT.DKI Jo. perkara Nomor 499 K/Pdt/2005 Jo.Perkara Nomor 360 PK/Pdt/2008 tanggal 31 Oktober 2008. Akan tetapi ternyata diabaikan atau tidak dimunculkan dan tidak disinggung sama sekali, sehingga terjadi putusan seperti dalam perkara Nomor 281/Pdt/Bth/2001/PN.Jkt.Ut. Jo. Nomor 111/PDT/2003/PT.DKI Jo. Perkara Nomor 499 K/Pdt/2005 Jo Perkara Nomor 360 PK/Pdt/2008, yang tidak hanya sekedar bertentangan dengan putusan perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel Jo. Nomor 15/PDT/2003/PT.-DKI Jo.Nomor 1647 K/Pdt/2006 Jo. Nomor 183 PK/Pdt/2010 yang sudah ada sebelumnya, akan tetapi menjadikan keadaan anomali hukum *in casu* atas fakta hukum yang sudah nyata jelas;

Tanggapan Pemohon Kasasi:

1. Bahwa catatan *Judex Facti* ini sangat jelas menunjukkan bahwa *Judex Facti* sangat membela kepentingan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat. Sudah jelas faktanya bahwa putusan perkara bantahan sudah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 08 Desember 2005 sedangkan perkara Nomor 530 berkekuatan hukumnya baru tanggal 12 Juni 2007, jadi sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1346 K/SIP/1971 tanggal 23 Juli 1973 yang berbunyi : "Bantahan (*Verzet*) terhadap *Conservatoir Beslag* bersifat insidentil sehingga kalau diterima sebagai bantahan, seharusnya diperiksa tersendiri (Insidentil) dengan menunda dulu pemeriksaan pokok perkaranya " (Rangkuman Yurisprudensi MARI, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI, 1993, hal 370), justru seharusnya pertimbangan hukum putusan Bantahanlah yang dipertimbangkan dan bukan sebaliknya;
2. Dengan demikian, jelas bahwa catatan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dijadikannya dasar pertimbangan hukumnya dalam putusan perkara ini adalah tidak benar dan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak benar inipun harus pula dibatalkan karena bertentangan dengan hukum yang berlaku;

3.6. Catatan *Judex Facti* yang ke 7 berbunyi:

Hal. 29 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lagi pula sekiranya kedua dua putusan yang saling bertentangan dimaksud dipandang sama-sama *inkracht van gewijsde*, maka putusan perkara bantahan Nomor 281/Pdt/Bth/2001/PN.Jkt.Ut. Jo Nomor 111/PDT/2003/PT.DKI Jo.Perkara Nomor 499 K/Pdt/2005 Jo. Perkara Nomor 360 PK/Pdt/2008 tanggal 31 Oktober 2008, berakhir prosesnya tanggal 31 Oktober 2008, sedangkan perkara sebelumnya yang membuat ada dilakukannya penyitaan yang dibantah/dilawan yaitu perkara Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel. Jo Nomor 15/PDT/2003/PT.-DKI Jo. Nomor 1647/K/Pdt/2006 Jo. Nomor 183 K/Pdt/2010, baru berakhir prosesnya terhitung tanggal 23 Juli 2010 sehingga ada problematik mengenai putusan mana yang mesti dipandang berlaku mengikat;

Tanggapan Pemohon Kasasi:

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, suatu keputusan dianggap telah berkekuatan hukum tetap adalah pada saat telah diputus oleh Mahkamah Agung RI pada tingkat kasasi dan sebagaimana telah diuraikan di atas dan sesuai fakta hukum adanya, perkara Nomor 530 keputusannya berkekuatan hukum tetap dengan adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1647 K/Pdt/2006 tertanggal 12 Juni 2007, sedangkan putusan perkara bantahan berkekuatan hukum tetap Putusan Kasasi Nomor 499 K/PDT/2005 tanggal 8 Desember 2005 sehingga jelas dan dasarkan fakta hukum, perkara bantahan telah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 2005 sehingga sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dan yang telah diuraikan di atas, seharusnya pertimbangan hukum perkara Nomor 530 yang mengikuti pertimbangan hukum perkara bantahan 281, sehingga apabila Putusan perkara Nomor 530 mengikuti pertimbangan hukum putusan perkara bantahan yang telah lebih dahulu *inkracht*, maka Nomor 530 tersebut tidak mungkin pula berbunyi demikian dan seharusnya gugatan Pemohon Kasasi pasti ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima kabur dan tidak berdasar hukum;
2. Apalagi jika Majelis Hakim Agung perhatikan dengan saksama semua bukti-bukti yang ada, khususnya pada bukti yang berupa putusan perkara Nomor 530 halaman 25 dan seterusnya, tampak dengan jelas dan tidak ada satupun bukti yang menunjukkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat telah membeli tanah tersebut, yang terbukti adalah

Hal. 30 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Termohon Kasasi/Terbanding hanyalah merupakan Penerima Kuasa substitusi yang tidak pernah membeli tanah, namun anehnya, baik Majelis Hakim perkara 530 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tahun 2000 *Judex Facti* yang memeriksa perkara ini tanpa suatu bukti autentik sebagaimana yang oleh hukum dan UU untuk sahnya suatu jual beli, dapat dengan begitu saja mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

3. Bahwa karena kedua putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap dan mengenai objek serta subjek yang sama, jelas bahwa sesungguhnya gugatan Penggugat/Termohon Kasasi sudah *Nebis in Idem* apalagi jika Majelis Hakim Agung perhatikan bukti yang Pemohon Kasasi/Pembanding semula Tergugat I ajukan yaitu bukti T.I-8 dan T.I-9 yaitu Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 113/G/2012/PTUN-JKT tanggal 24 Oktober 2012 dan akta permohonan kasasi, jelas menunjukkan fakta hukum bahwa mengenai pelaksanaan kedua putusan tersebut yang menyangkut penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas objek dan subjek yang sama, sudah ada juga perkara yang telah diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang telah diputus dan sekarang telah pula diputus kasasinya oleh Mahkamah Agung RI dengan Putusannya Nomor 437/K/TUN/2013 tanggal 18 Desember 2013, dimana berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung ini, gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah dinyatakan tidak dapat dengan demikian terbukti berdasar hukum bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 42 alinea ke 1 Putusannya yang berbunyi " Bahwa atas uraian pertimbangan tersebut jelas tidak sependapat dengan dalil dan argumentasi dari Tergugat I maupun Turut Tergugat II mengenai hal itu, sehingga Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat II tentang adanya *Nebis In idem/res yudicata* ditolak" adalah tidak benar dan karenanya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah mengambil alih pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang salah ini harus dibatalkan dan dengan Mengadili sendiri kiranya berdasar hukum bagi Majelis Hakim Agung untuk Mengabulkan Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I maupun Turut Termohon Kasasi II/ Tergugat II dengan Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding

Hal. 31 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



semula Penggugat, tidak dapat diterima;

4. Bahwa selanjutnya tidak benar pula pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 42 alinea ke 2 putusannya yang berbunyi : " Menimbang, bahwa telah ternyata bahwa Penggugat adalah Direktur dan pesero selain sebagai Wakil Direktur dan juga pesero CV. Griya Tirta, berdasarkan Pasal 6 Akta Pendiannya yang berhak mewakili bertindak hukum baik keluar maupun di dalam pengadilan. Oleh karena itu Penggugat memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, sehingga eksepsi dari Tergugat I mengenai hal ini haruslah ditolak";

Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah diambil alih oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ini adalah pertimbangan yang tidak benar sebab dengan bertujuan membela Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sampai tidak tahu membedakan peraturan yang berlaku bagi suatu perseroan komanditer dengan peraturan yang berlaku bagi suatu perseroan terbatas yang telah menjadi suatu badan hukum Indonesia;

Bagi suatu Perseroan Komanditer di Indonesia yang dikenal dengan *Commanditaire Venootschaap* atau Persekutuan komanditer yang bukan merupakan suatu badan hukum, jelas berlaku ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang/KUHD dimana secara jelas diatur dalam ketentuan Pasal 21 KUHD bahwa yang berhak untuk mewakili suatu CV yang dalam hal ini CV. Griya Tirta adalah para pemiliknya dan jika para pemiliknya memberi kuasa kepada Termohon Kasasi/ Terbanding dengan jabatan selaku Direktur maka hal tersebut harus secara jelas dinyatakan tetapi pada kenyataannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah disetujui pula oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, telah menyamaratakan ketentuan yang berlaku bagi suatu badan hukum Indonesia dengan suatu perseroan komanditer. Jelas bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan penerapan hukum yang salah ini harus dibatalkan;

Selanjutnya jika Majelis Hakim Agung perhatikan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengadili dan memberikan keputusannya yang menolak Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan

Hal. 32 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



hanya berdasarkan bukti yang berupa fotocopy tanpa asli sedangkan jelas dan nyata berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/PDT/1985 tanggal 09 Desember 1997 (vide Pasal 1888 KUH Perdata) dinyatakan bahwa: "Surat Bukti foto copy yang tidak dapat diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti";

Selanjutnya ketentuan Pasal 1888 KUHPerdata berbunyi:

"Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan";

Begitu pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/SIP/1974 tanggal 01 April 1974 dinyatakan bahwa:

"Karena *Judex Facti* mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari foto copy-foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedangkan terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipersengketakan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti yang tidak sah"

Dengan demikian, jelas bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah mendasarkan putusannya pada pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku ini haruslah dibatalkan dan dengan Mengadili sendiri kiranya cukup berdasar hukum bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan kiranya Untuk Menerima Eksepsi yang Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I ajukan dan Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima;

5. Bahwa tidak benar pula Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang didasarkan pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 42 alinea ke 3 yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa sekalipun tanah sengketa dahulu asal usulnya adatah berasal dari Sar'ih bin Paul dan Penggugat sendiri mendalilkan dalam gugatannya demikian, akan tetapi dirinya bukanlah lagi sebagai pihak yang pokok yang demikian berkepentingan. Karena pihak yang utama berkepentingan dengan gugatan Penggugat ini adalah Penggugat dengan Tergugat I, sehingga dengan tidak ikut digugatnya

Hal. 33 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Sari'ih bin Paul tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kekurangan pihak, oleh karena itu Majelis tidak sependapat dengan Eksepsi dari Tergugat I mengenai hal ini dan karenanya Eksepsinya mengenai hal ini harus ditolak";

Sebab, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, disatu sisi selalu menyatakan ingin mengadili secara fair tetapi nyatanya, gugatan Penggugat/Termohon Kasasi yang mendalilkan sebagai pembeli tanah tanpa bukti akta jual beli ataupun bukti lain dan tanpa melibatkan penjual atau pemilik asal tanah dan bahkan tanpa surat-surat asli, secara melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dikabulkan dan bahkan diperkuat oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Putusan yang tidak benar dan tidak berdasar hukum dan keadilan ini, jelas harus dibatalkan;

6. Bahwa Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta harus juga dibatalkan karena dengan begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang pada alinea ke 4 pada halaman 42 putusannya juga tidak benar sebab dalam pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak eksepsi Turut Tergugat II sedangkan secara jelas dan nyata, pada petitum ke 8 gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang dikutip juga pada halaman 11 salinan putusan ini, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah menuntut agar Turut Tergugat II/Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara diperintahkan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III atas nama Penggugat apabila Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak menyerahkan sertifikat tanah sengketa;

Tuntutan untuk menerbitkan sertifikat yang jelas merupakan objek gugatan Peradilan Tata Usaha Negara tetapi kenyataannya, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tetap memaksakan dirinya mengadili perkara ini sedangkan jelas dan nyata pula, berdasarkan bukti yang Pemohon Kasasi/Pembanding semula Tergugat I ajukan yaitu bukti T.I-8 dan T.I-9, gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk menerbitkan sertifikat tersebut juga sedang diperiksa pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI Nomor 437 K/TUN/2013 tanggal 18 Desember 2013 dimana gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Jelas bahwa

Hal. 34 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak benar ini, haruslah dibatalkan;

7. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta harus pula dibatalkan karena telah mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak benar sebab pada halaman 45 alinea kedua bagian terakhir yang mendalilkan bahwa surat pernyataan bersama antara Tasanih dan Ocip, dua orang yang mengaku ahli waris yang menyatakan mendengar ayahnya mengatakan bahwa tanah telah dijual kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sedangkan pada saat gugatan diajukan Sar'ih bin Paul tidak pernah dilibatkan dan tidak ada satupun bukti jual beli, dengan begitu mudahnya menyatakan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas tanah sedangkan dalam perkara 530 yang dijadikannya dasar gugatan dalam perkara ini, tidak ada satupun petitum yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah pemilik tanah; Jelas dalam hal ini, selain Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dalam menerapkan hukum, terbukti pula bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang keputusannya telah dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut telah memberikan putusan melebihi daripada yang dituntut sehingga melanggar ketentuan Pasal 178 ayat 3 HIR dan karenanya harus dibatalkan;
8. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam keputusannya juga telah memberi putusan yang melebihi daripada yang dituntut dan merubah petitum gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dan hal ini dapat dilihat dari petitum ke 3 gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang dikutip pada halaman 11 putusan diperbandingkan dengan petitum atau diktum ke 5 putusan, secara jelas dan nyata bahwa dalam petitum gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak disebutkan tanah eks SHM Nomor 78/Petukangan III tetapi oleh *Judex Facti* telah dirubah dengan penyebutan eks SHM Nomor 78/Petukangan III dan ditambah dengan petitum putusan yang berbunyi "yang kemudian menjadi Tanah SHGB Nomor 9698/Pegangsaan Dua terletak di Kelapa Nias Timur adalah milik dari Penggugat"; Bagitu Begitu pula dengan petitum ke 5 putusannya telah ditambah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan kata-kata

Hal. 35 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



"bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara/Polri. Dengan demikian tampak dengan jelas bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bukan saja telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku tetapi juga telah memberi keputusan yang lebih daripada yang dituntut dan karena pertimbangan hukum yang melanggar ketentuan ini telah pula diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memberikan putusannya, maka demi hukum, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut harus dibatalkan;

9. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta harus juga dibatalkan karena mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak benar karena pertimbangan hukum pada alinea ke 2, 3 dan 4 halaman 46 keputusannya yang menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya harus membayar ganti rugi adalah pertimbangan yang tidak benar sebab sampai saat ini, tidak ada pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang membatalkan Sertifikat Hak Nomor 9698/Pengangsaan Dua sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah tersebut yang sampai saat ini secara sah berlaku menurut ketentuan UUPA dan tercatat atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I. Apalagi berdasarkan keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 437/K/TUN/2013 tanggal 18 Desember 2013, gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat agar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pengangsaan Dua milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah dinyatakan tidak dapat diterima sehingga jelas bahwa berdasarkan keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Pemohon Kasasi adalah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya pula Pemohon Kasasi adalah Pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pengangsaan Dua tersebut dan karenanya pula, putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI tanggal 19 Mei 2014 yang mengandung pertimbangan hukum yang tidak benar ini, harus dibatalkan;
10. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang didasarkan pada pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada alinea ke 2 dan ke 3 halaman 47 putusannya tersebut juga tidak benar sebab sampai saat ini tidak ada satupun keputusan pengadilan yang telah

Hal. 36 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap yang menyatakan batalnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dan bahkan sebaliknya sebagaimana yang telah diuraikan di atas, berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Keputusan Nomor 437 K/TUN/2013 tanggal 19 Mei 2014, gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menuntut agar Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah dinyatakan tidak dapat diterima dan penerbitan sertifikat milik dan atas nama Pemohon Kasasi tersebut dinyatakan sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga secara hukum, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tetap adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah tersebut sehingga tidak ada dasar atau alasan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak ada satupun dasar atau alasan Pemohon Kasasi dituntut membayar ganti rugi dalam bentuk dan untuk apapun sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang sejak awal telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak benar dan yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam Keputusannya Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI tanggal 19 Mei 2014 ini harus dibatalkan dan dengan mengadili sendiri kiranya cukup berdasar hukum bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa serta mengadili perkara ini berkenan kiranya Untuk Menerima seluruh Eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dan Menolak seluruh gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi atau setidaknya gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

11. Bahwa selanjutnya berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 437/K/TUN/2013 tertanggal 18 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap dan sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang tidak benar karena pada alinea ke 4 halaman 47 putusannya yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak berhak atas tanah sengketa karena gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, adalah pertimbangan yang tidak benar karena

Hal. 37 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut sudah dinyatakan tidak dapat diterima sehingga demi tegaknya hukum dan keadilan, maka sudah selayaknya Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi ini diterima dan cukup berdasar hukum kiranya apabila Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI tanggal 19 Mei 2014 Jo Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 230/Pdt/G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 06 November 2013 dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung memeriksa serta mengadili perkara ini;

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

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

- Bahwa alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena terdapat kekhilafan dan kesalahan Hakim dalam penerapan hukumnya di tingkat *Judex Facti*;
- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, karena tidak ada bukti telah membeli lebih dahulu dari Sar'ih bin Paul sebelum Sar'ih bin Paul menjaminkan ke bank. Karena ternyata saat penjaminan ke bank Penggugat hanya bertindak sebagai kuasa dari Sar'ih bin Paul bukan sebagai pemilik;
- Bahwa Tergugat IIembali secara sah terang dan tunai kepada Sar'ih bin Paul dan bank serta menguasai tanah sejak dibeli serta telah membalik nama keatas nama pembeli;
- Bahwa kemudian Tergugat I membeli dari Tergugat II di depan PPAT secara terang dan tunai karena tanah atas nama Ng Min Hong selaku penjual, tanah dikuasai oleh penjual sendiri, dan sejak jual beli dikuasai pembeli hingga sekarang, maka pembeli harus dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum dan pertimbangan tersebut, maka putusan *Judex Facti* yang menyatakan penjualan tanah harus seijin Penggugat baru dianggap sah adalah pendapat yang tidak benar dan tidak tepat sehingga tidak dapat dipertahankan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. BAKTIPARAMITA

Hal. 38 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014

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

PUTRASAMA, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI tanggal 19 Mei 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 230/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 6 November 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. BAKTIPARAMITA PUTRASAMA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI tanggal 19 Mei 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 230/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 6 November 2013;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 17 Februari 2015** oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis

Hal. 39 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014



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

beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.,

Ttd./ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi Rp489.000,00 +
- Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti;

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.

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

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

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 40 dari 40 hal. Put. Nomor 2652 K/Pdt/2014