



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **TELLY FUNG**, bertempat tinggal di Gading Griya Lestari, Blok B3, Nomor 08, RT 12/05, Kelurahan Sakapura, Jakarta Barat;
2. **LINDA FUNG**, bertempat tinggal di Palem Indah, Blok P, Nomor 19, RT 05/014, Kelurahan Pondok Kelapa, Jakarta Timur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Abang Nuryasin, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung Istana Pasar Baru, Lantai Dasar, Jalan Pintu Air Raya Nomor 58-64, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 28 November 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat II/ Pemanding I dan Pemanding II;

L a w a n

EDWIN LOETARTO, bertempat tinggal di Jalan Kramat Sentiong II/ 2A, RT 001/007, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding I;

D a n :

1. **MADIA FUNG**, bertempat tinggal di Gading Griya Lestari, Blok B3, Nomor 08, RT 12/05, Kelurahan Sakapura, Jakarta Utara;
 2. **YOSEPH FUNG**, bertempat tinggal di Gading Griya Lestari, Blok B3, Nomor 08, RT 12/05, Kelurahan Sakapura, Jakarta Utara;
 3. **PT BANK CENTRAL ASIA Tbk, KANTOR WILAYAH IX, JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Matraman Raya Nomor 14, Jakarta Utara;
 4. **CHU CHUNG KAI**, bertempat tinggal di Jalan Sinar Budi, Jalan O Nomor 34, RT 006/003, Kelurahan Pejagalan, Jakarta Utara;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat/ Terbanding II, Pemanding III, Terbanding III dan Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding I telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, Tergugat II/Pembanding I, Pembanding II dan Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat/Terbanding II, Pembanding III, Terbanding III, Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat bersama dengan almarhum Fung Zheng Shing serta Turut Tergugat adalah pemilik sah harta kekayaan berupa sebidang tanah seluas: 5.640 meter persegi yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 183 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang, tanggal 23 Januari 1978 (Bukti P-1);
2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 183 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978 tersebut sedang dititipkan kepada PT Bank Central Asia Tbk, Kantor Wilayah IX, Jakarta (Tergugat V), karena pernah dijadikan sebagai agunan untuk peminjaman uang untuk kepentingan pribadi oleh almarhum Fung Zeng Shing. Kini uang pinjaman almarhum Fung Zeng Shing telah lunas dibayar, namun sertifikat dimaksud belum diambil juga;
3. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2008, pihak PT Bank Central Asia Tbk Kantor Wilayah IX, Jakarta (Tergugat V), menulis surat kepada para pemilik, termasuk ahli waris Fung Zeng Shing untuk segera mengambil titipan sertifikat tersebut dengan membawa surat keterangan para ahli waris dari Fung Zeng Shing beserta para pemilik lain yakni Penggugat dan Turut Tergugat. Namun hingga saat ini para pihak Para Tergugat tidak mau mengurus dan menyelesaikan pengambilan sertifikat tersebut. Bahkan sangat terkesan tidak mau bekerja sama dengan Penggugat untuk mengambil sertifikat dimaksud;
4. Bahwa luas tanah 5.640 meter persegi yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 183 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang, tanggal 23 Januari 1978, kini dalam keadaan kosong, tidak dihuni atau tidak ditempati oleh orang lain maupun oleh para pemiliknya;
5. Bahwa lokasi tanah dimaksud dalam keadaan tidak dimanfaatkan dan mengingat akan usia Penggugat yang sudah lanjut umur, sesuai KTP seumur hidup (Bukti P-2), maka Penggugat bermaksud untuk membagi-bagikan harta tersebut di atas kepada anak-anak Penggugat, sehingga

Halaman 2 dari 24 hal. Put. Nomor 1654 K/Pdt/2017



menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi di kemudian hari kelak terhadap anak-anak dari Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat merencanakan untuk menjual lokasi tanah tersebut yang merupakan bagian dari milik Penggugat dengan harga yang sesuai dengan nilai tanah sekarang, sehingga bisa dibagikan secara merata oleh para pemiliknya;

6. Bahwa oleh karena itu, Penggugat-pun telah menghubungi Para Tergugat sebagai ahli waris, sesuai dengan Keterangan Waris Nomor 125/X/1996 yang dibuat oleh Notaris Milly Karmila Sareal, S.H., tanggal 29 Oktober 1996 dan bermaksud untuk membicarakan dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang kelanjutan status sertifikat yang masih dititipkan di Bank BCA serta lokasi tanah yang tidak dimanfaatkan oleh para pemiliknya, namun, Para Tergugat tidak bersedia untuk diajak berbicara hal-hal tersebut dan menyelesaikan dengan Penggugat;
7. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menghubungi Para Tergugat yakni Sdri. Telly Fung dan Sdri. Linda Fung sebagai Ahli Waris melalui telepon dan mendatangi langsung ke rumah mereka masing-masing, sedangkan Sdr. Madia Fung dan Yoseph Fung tidak diketahui tempat tinggal mereka. Namun, segala tawaran dari Penggugat tidak digubris. Bukan hanya itu, Penggugat-pun telah melayangkan surat undangan kepada Para Tergugat pada tanggal 7 November 2011 agar mau duduk bersama antara Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat untuk membicarakan tentang sertifikat dan status tanah serta rencana penjualan lokasi tanah dimaksud, sehingga hasilnya bisa dibagi menjadi tiga bagian kepada tiga pihak sebagai pemilik, yakni: Penggugat sebesar 1/3%, pihak Para Tergugat sebesar 1/3%, dan pihak Turut Tergugat sebesar 1/3%, namun Para Tergugat tidak bersedia dan tetap menolak untuk bekerja sama dan melakukan perundingan untuk mencari jalan ke luar dengan Penggugat, kecuali pihak Turut Tergugat yang bersedia untuk berunding (Bukti P-3);
8. Bahwa kemudian Penggugat mencoba lagi melayangkan surat untuk kedua kalinya tanggal 1 Desember 2011 untuk membicarakan kelanjutan status lokasi tanah tersebut di atas, namun tetap hasilnya Para Tergugat tetap tidak mau merespon dan tidak mau diajak bekerja sama dengan Penggugat (Bukti P-4);
9. Bahwa Penggugat tetap menghubungi dan melayangkan surat untuk ketiga kalinya tanggal 7 Maret 2012 kepada Para Tergugat yang telah



menggunakan jasa Pengacara Abang Nuryasin, S.H., M.H., dan Giulano, S.H., dari Kantor Pengacara Adji Nuryasin dan Rekan (Bukti P-5), untuk membicarakan kelanjutan status lokasi tanah dimaksud, namun Pengacara Para Tergugatpun tidak merespon juga, baik melalui surat, telepon, maupun melalui SMS (*short message service*);

10. Bahwa kondisi demikian membuat Penggugat mengalami kesulitan untuk melakukan perundingan dengan Para Tergugat sebagai Ahli Waris, sehingga jalan satu-satunya adalah menggugat Para Tergugat di Pengadilan Negeri Tangerang, agar status tanah yang kosong dan tidak dimanfaatkan tersebut dapat dijual dan hasilnya dibagikan secara merata kepada para pemiliknya. Dalam hal ini, Penggugat bersama dengan Turut Tergugat yang sama-sama setuju untuk dijual dan dibagi-bagikan kepada para pemiliknya. Sedangkan, Para Tergugat tetap menolak dan tidak bersedia untuk melakukan perundingan antara Para Tergugat dengan Penggugat dan Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:
Dalam Provisi:

Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat agar bersama-sama dengan Penggugat untuk mengambil kembali di tempat Tergugat V: Sertifikat Hak Milik Nomor 183, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978, sesuai dengan Surat Panggilan dari Bank BCA Nomor 476/W09-Adm/2008, tanggal 15 Februari 2008, dan atau memerintahkan kepada Tergugat V untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 183 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978 kepada Penggugat sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Penggugat dan Turut Tergugat, serta almarhum Fung Zeng Shing sebagai pemilik sah atas lokasi tanah seluas: 5.640 meter persegi yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 183, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978;



4. Menyatakan bahwa lokasi tanah seluas: 5.640 meter persegi yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 183, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang, tanggal 23 Januari 1978, dapat dijual dengan harga yang sesuai dengan nilai tanah sekarang, dan hasilnya dibagi menjadi tiga bagian secara merata kepada tiga pihak, yaitu: Pihak Penggugat sebesar 1/3 %, Pihak Turut Tergugat sebesar 1/3 % dan Para Tergugat sebagai Ahli Waris dari Fung Zeng sebesar 1/3%;
5. Memerintahkan kepada Tergugat V untuk menyerahkan sertifikat berupa sebidang tanah seluas: 5.640 meter persegi yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 183, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978 kepada Penggugat agar Penggugat dapat menjualnya, kemudian Penggugat dapat membagikan secara merata kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat, sesuai dengan bagiannya masing-masing yakni: Penggugat sebesar 1/3%, pihak Para Tergugat sebesar 1/3%, dan pihak Turut Tergugat sebesar 1/3%;
6. Menghukum Para Tergugat dan Tergugat V untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap Para Tergugat dan Tergugat V lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
7. Menghukum Para Tergugat, Tergugat V dan Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain:

Subsidiar: Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV:

Dalam Eksepsi:

1. Pengadilan Negeri Tangerang Tidak Berwenang Mengadili Perkara *A Quo*:
 - Bahwa Tergugat I, II dan IV menolak dengan tegas semua dalil-dalil dari Penggugat kecuali yang diyakini kebenarannya;
 - Bahwa berdasarkan yang dinyatakan Penggugat sebagaimana dalam



surat gugatannya, maka Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, oleh karena arena domisili Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV ada di Jakarta Utara dan Jakarta Timur, sehingga merupakan wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam mengadili;

- Bahwa sesuai dengan Pasal 118 ayat (1) HIR, yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri (PN) yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat, sehingga mengajukan gugatan (permohonan) pada pengadilan di luar wilayah hukum tempat tinggal Tergugat tidak dibenarkan;

Berdasarkan dalil dan permintaan amar putusan yang dinyatakan Penggugat dalam surat gugatannya, maka Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, oleh karena domisili Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV ada di Jakarta Utara dan Jakarta Timur, sehingga merupakan wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*):

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalihkan atau menjadikan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal sebagai berikut:
 - Pada gugatan angka 1 (satu) yang menyatakan bahwa Penggugat bersama dengan Almarhum Fung Zeng Shing serta Turut Tergugat adalah pemilik sah harta kekayaan berupa sebidang tanah seluas 5.640 m², yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang... dan seterusnya;
 - Pada gugatan angka 5 (lima) yang menyatakan lokasi tanah dimaksud dalam keadaan tidak dimanfaatkan dan mengingat akan usia Penggugat... dan seterusnya;
- Bahwa objek gugatan Para Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat dalam butir 1 (satu) surat gugatannya mendalihkan, "bahwa Penggugat adalah pemilik sah harta kekayaan berupa sebidang tanah seluas 5.640 m²... dan seterusnya", dimana Penggugat tidak dapat menjelaskan secara jelas dalam kapasitas sebagai apakah Penggugat memiliki tanah tersebut, karena secara hukum Ahli Waris dari Almarhum Fung Zeng Shing adalah berjumlah 4 (empat) orang



anak yaitu:

1. Telly Fung;
2. Linda Fung;
3. Madia Fung;
4. Yoseph Fung;

- Bahwa dari dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut jelaslah gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur, dimana Penggugat tidak mengetahui dengan jelas status atas tanah yang diakuinya sebagai milik Penggugat;
 - Bahwa karena terbukti gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), maka sudah seharusnya gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), dimana hal ini sesuai dengan beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I yang dengan jelas menyatakan bahwa gugatan atau objek gugatan yang tidak jelas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1075/K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor 1357/Sip/1984 tanggal 27 Februari 1986 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, *juncto* Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979);
 - Bahwa dalil-dalil dalam fundamentum petendi atau posita yang disampaikan oleh Penggugat sangatlah tidak jelas karena Penggugat sama sekali tidak menguraikan kejadian atau peristiwa hukum perdata (*fetelijkegreden*) yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal Nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering* ("KV") yang mewajibkan dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar atau alasan dari tuntutan dalam gugatan;
3. Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat Tidak Jelas:
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil;



- Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman kedua angka 1 (satu) menyebutkan, bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 5.640 m² yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang yang menurut pengakuan Penggugat sertifikat tanah tersebut sebagai agunan untuk peminjaman uang untuk kepentingan pribadi oleh Almarhum Fung Zeng Shing;
 - Bahwa yang dijadikan objek gugatan oleh Penggugat dalam gugatan Penggugat adalah tanah seluas 5.640 m² yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang dengan mendalilkan tanah dimaksud dalam keadaan tidak dimanfaatkan, oleh karena itu tidak jelas dasar hukum dalil gugatan Penggugat dan objek gugatannya;
 - Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat dalam mengajukan gugatannya, tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya, hanya asal-asalan saja. Dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari gugatan Penggugat;
4. Petitum Penggugat Tidak Jelas:
- Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana di atas, bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, dengan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), maka dengan demikian gugatan Penggugat telah tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
5. Gugatan Penggugat Premature:
- Bahwa Penggugat sebelum mengajukan gugatan *a quo* ini telah membuat laporan Polisi di Kepolisian R.I. Daerah Metro Jaya terlebih dahulu kepada:
 - Tergugat I dengan Laporan Polisi sebagai berikut:
 - a) Nomor Polisi: LP/2343/VII/2010/PMJ/Di Reskrimum tanggal 8 Juli 2010 dengan dugaan tindak pidana penggelapan dalam Jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 374 KUHP;
 - b) Nomor Polisi LP/1546/VI/2011/Dit Reskrimum tanggal 5 Mei 2011 dengan dugaan tindak pidana penggelapan dalam jabatan yang terjadi pada tahun 2005 di PT Jetware Jatake Tangerang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 374 KUHP;
 - Tergugat II dengan laporan polisi sebagai berikut:
 - a) Nomor Polisi: LP/2343/VII/2010/PMJ/Di Reskrimum tanggal 08 Juli 2010 dengan dugaan tindak pidana penggelapan dalam jabatan



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 374 KUHP;

b) Nomor Polisi: LP/1546/VI/2011/Dit Reskrim tanggal 5 Mei 2011 dengan dugaan tindak pidana penggelapan dalam jabatan yang terjadi pada tahun 2005 di PT Jetware Jatake Tangerang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 374 KUHP;

- Bahwa laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat tersebut sampai dengan saat ini masih berlanjut dan dalam Penyidikan Kepolisian Daerah Metro Jaya;
- Bahwa oleh karena terbukti Penggugat telah membawa dan atau menyelesaikan permasalahan ini melalui jalur Hukum Pidana yaitu dengan membuat laporan polisi di Kepolisian Daerah Metro Jaya sebagaimana di atas, maka sudah seharusnya Penggugat menunggu terlebih dahulu hasil dari laporan tersebut sampai dengan adanya putusan pidana dari pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Bahwa karena terbukti, pada saat gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat, ternyata Penggugat telah terlebih dahulu membuat dan mengajukan laporan pidana, maka gugatan *a quo* menjadi gugatan yang premature dan oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Gugatan *Nebis In Idem*:

- Bahwa Penggugat dahulu pernah mengajukan gugatan serupa kepada Pengadilan Negeri Tangerang yang tercatat dalam Register Perkara Nomor 582/Pdt.G/2012/PN Tng.;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ini telah mencemarkan nama baik dan martabat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga patutlah dinyatakan oleh Pengadilan Negeri Tangerang telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Bahwa dengan digugatnya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh



Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan imaterial karena nama baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar, hubungan dengan relasi usahanya menjadi terganggu dan disamping itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran akibat perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang selalu melaporkan pidana Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

5. Bahwa selain itu, sudah sepatutnya pula menurut hukum bila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Pasal 1365 dan 1367 KUHPerdara harus bertanggung jawab atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;
6. Bahwa untuk menghadapi gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi ini, Tergugat Konvensi harus sampai menyewa jasa pengacara professional dan harus mengeluarkan biaya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
7. Bahwa jika diperinci kerugian Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dalam butir 5 adalah:
 - a. Kerugian Materiil: berupa membayar biaya jasa pengacara sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian Imaterial: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang untuk mendapatkan kepastian hukum maka jumlahnya adalah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
8. Bahwa sudah sepantasnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merehabilitasi nama baik dan martabat Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi akibat tercemarnya nama baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Tangerang ini melalui media masa;
9. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

10. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 180 (1) sehingga Penggugat Rekonvensi juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;
11. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat Rekonvensi sudah sepatutnya pula menurut hukum Pengadilan Negeri Tangerang memutuskan bagi Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk meminta maaf dan merehabilitasi nama baik Penggugat Rekonvensi melalui media massa untuk memulihkan martabat Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan imaterial sebesar Rp550.000.000.00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika Tergugat Rekonvensi tidak bersedia atau lalai menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat Rekonvensi melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan meskipun dilakukan upaya banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau:

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Tergugat V:

Halaman 11 dari 24 hal. Put. Nomor 1654 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

Gugatan Kabur:

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat V;
2. Bahwa Tergugat V menolak penulisan kata "Para Tergugat" dalam dalil-dalil gugatan dalam posita karena apabila Penggugat menulis kata "Para Tergugat" maka berarti seluruh Tergugat yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV termasuk pula Tergugat V, padahal jelas-jelas Tergugat V bukan sebagai ahli waris almarhum Fung Zeng Shing/pemilik tanah SHM Nomor 183/Jatake;

Kekeliruan tersebut sangat nyata sebagaimana contohnya dalil Penggugat dalam angka 6, yang intinya menyatakan:

"Bahwa oleh karena itu Penggugat-pun telah menghubungi Para Tergugat sebagai ahli waris, sesuai dengan Surat Keterangan Waris Nomor 125/X/1996 yang dibuat oleh Notaris Milly Karmila Sarael, S.H. tanggal 29 Oktober 1996, dan bermaksud untuk membicarakan dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang kelanjutan status sertifikat yang masih dititipkan di Bank BCA serta lokasi tanah yang tidak dimanfaatkan oleh para pemiliknya";

Dengan adanya penyebutan "Para Tergugat sebagai Ahli Waris" maka jelas terdapat kekeliruan pihak dalam gugatan karena faktanya Tergugat V bukan ahli waris tetapi perusahaan perbankan. Bahwa dengan adanya kekeliruan penyebutan pihak tersebut maka menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas mengenai kedudukan masing-masing Tergugat khususnya kedudukan Tergugat V dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan Penggugat mohon dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 804/Pdt.G/2014/PN Tng., tanggal 7 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan provisi dari Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, II dan IV serta Tergugat V seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat dan Turut Tergugat, serta almarhum Fung

Halaman 12 dari 24 hal. Put. Nomor 1654 K/Pdt/2017



Zeng Shing sebagai pemilik sah atas lokasi tanah seluas: 5.640 meter persegi yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 183, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978;

3. Memerintahkan kepada Tergugat V untuk menyerahkan Sertifikat sebidang tanah seluas: 5.640 meter persegi yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 183, yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978 kepada Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV (ahli waris Fung Zeng Shing) serta Turut Tergugat agar supaya Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV serta Turut Tergugat dapat menjualnya, kemudian Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV serta Turut Tergugat dapat membaginya secara merata sesuai dengan bagiannya masing-masing yakni: Penggugat sebesar 1/3 bagian, pihak Tergugat I, II, III, IV sebesar 1/3 bagian, dan pihak Turut Tergugat sebesar 1/3 bagian;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sehari, setiap Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp3.291.000,00 (tiga juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV putusan Pengadilan Negeri Tangerang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 112/PDT/2016/PT BTN., tanggal 19 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II pada tanggal 24 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan



Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 804/Pdt.G/2014/PN Tng., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Desember 2016;

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

1. Penggugat/Terbanding I pada tanggal 27 Desember 2016;
2. Tergugat III/Terbanding II pada tanggal 28 Februari 2017;
3. Tergugat V/Terbanding III pada tanggal 27 Februari 2017;
4. Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 27 Februari 2017;
5. Tergugat IV/Pembanding III pada tanggal 28 Februari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 30 Desember 2016;

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

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

A. *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Salah dan Keliru Dalam Memberikan Penerapan Hukum Dalam Isi Putusannya:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Tergugat I, II dan III merasa keberatan dan tidak mendapatkan rasa keadilan, baik atas Putusan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Banten Nomor 112/PDT/2016/PT BTN., tanggal 19 Oktober 2016 maupun Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 804/Pdt.G/2015/PN Tng., tanggal 7 Desember 2015, yang tidak lagi mempertimbangkan fakta hukum yang terungkap dan terbukti dalam pemeriksaan persidangan yang terbuka untuk umum;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi merasa keberatan dengan isi Putusan



Tingkat Banding Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten Nomor 112/PDT/2016/PT BTN., tanggal 19 Oktober 2016, dengan alasan hukum Putusan Tingkat Banding tersebut tidak cukup dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, hal mana tercermin dari isi putusannya pada halaman 20 (dua puluh), yang tidak lagi mempertimbangkan alasan hukum yang diajukan oleh Para Pembanding dalam memori bandingnya dan pertimbangan *Judex Facti* yang demikian patutlah untuk dinyatakan telah salah dalam memberikan penerapan hukum, sehingga sangatlah beralasan hukum Para Pemohon Kasasi mengajukan pernyataan kasasi atas isi putusan yang demikian;

3. Bahwa *Judex Facti* baik Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru memberikan Penerapan Hukum, yaitu mengenai eksepsi tentang kompetensi relatif yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi di dalam isi putusan sela, yang telah dengan serta merta menolak dalil eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat;

Bahwa dalam isi dalil eksepsinya Para Tergugat telah mendalilkan: Pengadilan Negeri Tangerang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, mengingat domisili dari Para Tergugat bukanlah berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tangerang, dimana fakta hukum telah terbukti dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya berada di wilayah hukum Jakarta Utara dan Jakarta Timur;

Bahwa *Judex Facti* telah salah memberikan Penerapan Hukumnya, dimana isi putusan tersebut bertentangan dengan isi Pasal 118 ayat (1) HIR, yang berwenang mengadili suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri (PN) yang wilayah hukumnya meliputi tempat tinggal Tergugat, sehingga mengajukan gugatan (permohonan) pada pengadilan di luar wilayah hukum tempat tinggal Tergugat tidak dibenarkan, sehingga Putusan Sela *Judex Facti* tersebut sangatlah keliru;

4. Bahwa dalam isi putusan pada halaman 31 (tiga puluh satu) dan 31 (tiga puluh dua) *Judex Facti* tidak lagi mempertimbangkan fakta-fakta hukum berupa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Para Pembanding, yang jelas dan nyata membuktikan Terbanding masih melakukan upaya hukum pidana dan pernah mengajukan gugatan dengan pokok perkara yang sama di Pengadilan Negeri Tangerang,



yakni:

Halaman 31 (tiga puluh satu) menyatakan:

“Menimbang bahwa bukti T.I.II dan IV.3 dan 4 di atas adalah menyangkut laporan dari Penggugat (Terbanding) atas dugaan tindak pidana penggelapan dalam jabatan yang diketahui terjadi pada tahun 2005 di PT Jatake Tangerang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 374 KUHP, dimana kedudukan Linda Fung (Tergugat II) dipanggil sebagai saksi dalam pemeriksaan adanya dugaan tindak pidana penggelapan tersebut... dan seterusnya”;

Bahwa menurut Para Pembanding *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memutus perkara dimaksud, oleh karena Terbanding terlebih dahulu melakukan upaya hukum secara pidana dan pidana tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu oleh sistem peradilan pidana sebelum mengajukan gugatan perdata, dimana harus ada putusan perkara pidana *a quo* yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), sehingga gugatan yang diajukan oleh Terbanding menjadi gugatan yang premature dan oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Halaman 32 (tiga puluh dua) menyatakan:

“Menimbang bahwa bukti surat T-I,II dan IV.6 adalah berupa salinan resmi penetapan perkara perdata Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Nomor 582/Pdt.G/2012/PN Tng., tanggal 18 April 2013, yaitu dalam perkara antara Edwin Loetarto sebagai Penggugat Melawan Ahli Waris dari Almarhum Fung Zeng Shing yaitu Linda Fung sebagai Tergugat I, Chu Chung Kai sebagai Tergugat II, dimana perkara perdata Nomor 582/Pdt.G/2012/PN Tng., tanggal 18 April 2013 telah dicabut oleh Penggugat, sehingga dengan telah dicabutnya gugatan tersebut maka gugatan tersebut adalah status *quo*... dan seterusnya”;

5. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya juga telah salah dan keliru, karena gugatan perdata dengan pokok perkara yang sama diajukan kembali seharusnya dinyatakan *nebis in idem* hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002;
6. Bahwa *Judex Facti* tidak lagi mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon

Halaman 16 dari 24 hal. Put. Nomor 1654 K/Pdt/2017



Kasasi, sebagaimana yang telah diajukan dalam acara pembuktian, dimana bukti tersebut berupa fotokopi yang diberi meterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya di muka persidangan, berupa Bukti Tertulis T-I, II dan IV-1 s.d. T-I, II dan IV -6 yang mana nyata-nyata bukti tersebut membuktikan adanya laporan polisi dan gugatan yang pokok perkaranya;

7. Bahwa dalam kaidah hukum positif yang berlaku di wilayah hukum Republik Indonesia sebagaimana yang diatur dalam pembagian warisan menurut hukum waris perdata dapat dilaksanakan ketika terbukanya warisan, ditandai dengan meninggalnya pewaris. Dalam hukum waris perdata untuk mewarisi harus adanya orang yang meninggal yang disebut dengan pewaris. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 830 Kitab Undang Undang Hukum Perdata “pewarisan hanya berlangsung karena kematian” dalam hal ini Almarhum Fung Zeng Shing. “Peristiwa kematian menurut hukum mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekwensinya seluruh kekayaan (baik berupa aktiva maupun pasiva) yang tadinya dimiliki oleh seorang peninggal harta beralih dengan sendirinya kepada segenap ahli warisnya secara bersama-sama” yakni Para Pemohon Kasasi; Bahwa untuk waktu pelaksanaan pembagian warisan tidak adanya ketentuan tersendiri dari peraturan waris perdata yaitu yang termuat dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Namun adanya ketentuan mengenai tidak dibenarkan harta warisan atau harta peninggalan dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi yang mana dituangkan dalam Pasal 1066 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Pembagian harta warisan atau harta peninggalan diawali dengan penentuan siapa saja yang berhak untuk mendapatkan bagian-bagian tersebut, menentukan besar Pasal 830 Kitab Undang Undang Hukum Perdata; Bahwa bagian yang didapat oleh yang berhak tersebut serta langkah selanjutnya penyelesaian pembagian harta warisan yang dilaksanakan dengan kesepakatan para pihak yang berhak dalam pembagian harta warisan tersebut. Pihak yang berhak dalam pembagian harta warisan atau harta peninggalan adalah ahli waris yakni Para Pembanding, dimana ahli waris merupakan “orang-orang yang berhak menerima harta warisan (harta pusaka)”;
 8. Bahwa Para Pemohon Kasasi adalah ahli waris karena undang-



undang (*ab intestato*), oleh karena ahli waris sesuai dengan undang-undang atau *ab intestato* merupakan keluarga yang sedarah, baik sistem kekeluargaan ke atas maupun ke bawah. “Prinsip yang dipegang oleh undang-undang ialah bahwa dalam pewarisan menurut undang-undang, keluarga sedarah yang terdekat selalu mengenyampingkan atau menindih keluarga yang lebih jauh sehingga keluarga yang lebih jauh itu tidak ikut mewaris”;

Bahwa dengan demikian fakta hukum membuktikan dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya bahwasanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya, yang menyatakan pembagian penjualan atas tanah dimaksud masing-masing 1/3 bagian;

9. Bahwa adalah beralasan hukum apabila dalam akta memori banding ini Penggugat sekarang Pembanding, memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Banten melalui Majelis Hakim Tinggi Banten untuk membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, agar Para Tergugat sekarang Para Pembanding mendapatkan rasa keadilan atas perkara *a quo*;
10. Bahwa dalil Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan mempunyai sebidang tanah seluas 5.640 m² (lima ribu enam ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang merupakan milik orang tua Para Pembanding, dimana fakta hukum yang sesungguhnya di atas tanah dan bangunan tersebut semula berdiri sebuah Pabrik PT Jetware Industry, yang merupakan milik kepunyaan Almarhum Fung Zeng Shing selaku orang Tua Para Pembanding/Tergugat I, II dan IV;
11. Bahwa sebidang tanah seluas 5.640 yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang diagunkan oleh Almarhum Fung Zheng Sing selaku Debitur kepada PT Bank Central Asia Cabang Jatinegara, Jakarta dengan pinjaman uang sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa kemudian pinjaman tersebut dibayar dengan lunas pada tanggal 5 Desember 2000, sesuai dengan surat keterangan dari PT Bank Central Asia Tbk, Kanwil IX Matraman Nomor 415/W09-ADM/2007, tanggal 12 Maret 2007, dimana pelunasan tersebut menurut informasi dilunasi oleh Tergugat IV;

B. *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat



Pertama Tidak Lagi Mempertimbangkan Gugatan Rekonvensi Yang Diajukan oleh Tergugat I, II dan IV:

1. Bahwa Para Pembanding semula Tergugat I, II dan IV merasa keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Tangerang yang tidak lagi mempertimbangkan dalil gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan IV dalam pemeriksaan perkara di Tingkat Pertama;
2. Bahwa dalam pemeriksaan tingkat pertama dalam persidangan di Pengadilan Negeri Tangerang, Tergugat I, II dan IV mengajukan gugatan rekonvensi, yang intinya mohon keadilan atas pokok sengketa yang pada pokoknya menginginkan agar Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat memberikan pertimbangan hukum dalam hal pembagian sesuai kapasitas dan kapabilitas para pihak yang berperkara;
3. Bahwa sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, terbukti di atas lahan yang menjadi objek sengketa tanah seluas 5.640 m² yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 183 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978, merupakan milik orang tua Para Pembanding, dimana fakta hukum yang sesungguhnya di atas tanah dan bangunan tersebut semula berdiri sebuah Pabrik PT Jetware Industry, yang merupakan milik kepunyaan Almarhum Fung Zeng Shing selaku orang Tua Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding dan dahulu Tergugat I dan II;
4. Bahwa dikarenakan Para Pembanding tetap menghargai hak yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat, walaupun secara hukum baik Tergugat maupun Turut Tergugat tidak dapat membuktikan alas haknya dalam acara pembuktian dalam pemeriksaan perkara di Tingkat Pertama, maka adalah beralasan hukum pula apabila Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Banten untuk membagi objek sengketa, secara adil berdasarkan hukum sebagai berikut:
"Memerintahkan kepada Tergugat V untuk menyerahkan sertifikat sebidang tanah seluas 5.640 m² (lima ribu enam ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Desa Jatake, Kecamatan Curug Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat yakni Sertifikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 183 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Tangerang tanggal 23 Januari 1978 kepada Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV (Ahli Waris Fung Zeng Shing) serta Turut Tergugat agar supaya Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV serta Turut Tergugat dapat menjualnya, kemudian Penggugat, Tergugat I, II, III dan IV serta Turut Tergugat dapat membaginya secara merata sesuai dengan bagiannya masing-masing yakni Penggugat sebesar 1/5 bagian, Pihak Tergugat I, II, III, IV sebesar 3/5 bagian dan pihak Turut Tergugat sebesar 1/5 bagian;

5. Bahwa adalah beralasan hukum pula apabila Termohon Kasasi semula Terbanding dahulu Penggugat untuk tunduk dan patuh menurut hukum, apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berdasarkan Pasal 1365 dan 1367 KUH Perdata harus bertanggung jawab atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

C. *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama Tidak Lagi Mempertimbangkan Alat Bukti Yang Diajukan Oleh Tergugat I, II, dan IV:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding dan dahulu Tergugat I dan II merasa keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Banten dan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tangerang yang tidak lagi mempertimbangkan bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Para Pembanding dalam acara pemeriksaan pembuktian di persidangan tingkat pertama berupa Bukti Tertulis T-I, II dan IV-1 s.d. T-I, II dan IV-6;
2. Bahwa adapun bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding dan dahulu Tergugat I dan II yang tidak cukup dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tangerang adalah sebagai berikut:
 - 1) Bukti Laporan Polisi Nomor LP/2343/VII/2010/PMJ/Dit Reskrim tanggal 8 Juli 2010;
 - 2) Bukti Laporan Polisi Nomor LP/1546/VI/2011/DitReskrim tanggal 5 Mei 2011;
 - 3) Bukti Laporan Polisi Nomor LP/2343/VII/2010/PMJ/DitReskrim tanggal 8 Juli 2010;
 - 4) Bukti Laporan Polisi Nomor LP/1546/VI/2011/DitReskrim

Halaman 20 dari 24 hal. Put. Nomor 1654 K/Pdt/2017



tertanggal 5 Mei 2011;

- 5) Perkara Gugatan Register Nomor 582/Pdt.G/2012/PN.TNG, tanggal 5 Desember 2012;
 - 6) Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 582/Pdt.G/2012/PN Tng., tanggal 26 April 2013;
3. Bahwa fakta hukum membuktikan dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya sesungguhnya Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Banten dan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tangerang, tidak cukup mempertimbangkan dalil-dalil pembuktian yang diajukan oleh Tergugat I, II dan IV dalam pemeriksaan Tingkat Pertama, dikarenakan sesungguhnya alat bukti tersebut sangat berkaitan erat dengan dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II dan IV;
4. Bahwa sesungguhnya dengan bukti-bukti tertulis yang disampaikan oleh Tergugat I, II dan IV dalam pemeriksaan perkara di tingkat pertama, adalah sangat beralasan hukum sesungguhnya apabila *Judex Facti* Pengadilan Negeri Tangerang mengabulkan eksepsi yang diajukan, sebagai berikut:
- A. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) ;
 - B. Dasar hukum/*legal standing* dalil gugatan Penggugat tidak jelas;
 - C. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat bersifat prematur;
 - D. Gugatan bersifat *ne bis in idem*;
5. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Banten dan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tangerang nyata-nyata telah membuat kesalahan dan kekeliruan dalam penerapan hukumnya, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi, Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan Putusan Banding dan Tingkat Pertama sekaligus mengadili sendiri, serta mengabulkan memori kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding dan dahulu Tergugat I dan II untuk keseluruhan;

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

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa dalam menimbang dan menilai alat-alat bukti Penggugat dan Tergugat, *Judex Facti* sudah sesuai dengan hukum pembuktian sehingga kesimpulan pertimbangan *Judex Facti* berdasarkan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat 1 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan dan undang-undang lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Factii*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Telly Fung, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. TELLY FUNG** dan **2. LINDA FUNG** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H.,

Halaman 22 dari 24 hal. Put. Nomor 1654 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

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

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

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

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

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

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 1654 K/Pdt/2017

