



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 479 PK/Pdt/2007.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PT. MITRA BANGUN GRIYA, berkedudukan di Gedung ASPAC KUNINGAN lantai 15, Jalan HR. Rasuna Said Kav. X-2 No. 4 Kuningan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada **RAHMAYANTI, SH.** dan kawan-kawan, Advokat berkantor di Wisma Metropolitan I, lantai 14, Jalan Jendral Sudirman Kav. 29 –31 Jakarta Selatan ;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

PT. BUMI JAWA SENTOSA, berkedudukan di Jalan Plaju No. 6 Jakarta ;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat HGB No. 899/Kelurahan Kuningan Timur (bukti P-1) dan Sertifikat HGB No. 1353/Kelurahan Kuningan Timur (bukti P-2) keduanya atas nama PT. Bumijawa Sentosa (Penggugat) yang terletak di Jalan HR. Rasuna said Kav. X-2 No. 4, Kuningan, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut Gedung ASPAC) ;

Bahwa kepemilikan Gedung ASPAC telah secara sah diperoleh Penggugat berdasarkan Penawaran Umum yang dilakukan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) selaku Pemegang Hak Tanggungan

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

Gedung ASPAC, dimana Penggugat telah ditetapkan sebagai Pemenang berdasarkan Surat Penetapan Pemenang No. PROG-0093/PPAP3/0803 tertanggal 21 Agustus 2003 (bukti P-3) ;

Bahwa sebagai tindak lanjut dari proses pelelangan tersebut, maka pada tanggal 2 Desember 2003, antara Penggugat dan BPPN telah menandatangani Akta Jual Beli atas obyek lelang, kemudian pada tanggal 4 Desember 2003 dilakukan proses balik nama sertifikat menjadi atas nama Penggugat (Bukti P-4) ;

Bahwa pada saat Penggugat dinyatakan sebagai pemenang lelang dan menjadi pemilik yang sah atas Gedung ASPAC berdasarkan Sertifikat HGB No. 899/Kelurahan Kuningan Timur (vide bukti P-1) dan Sertifikat HGB No. 1353/Kelurahan Kuningan Timur (vide bukti P-2), Gedung ASPAC masih dalam status dikelola dan ditempati oleh Tergugat. Pengelolaan oleh Tergugat tersebut didasarkan atas perjanjian kerja sama pengelolaan Gedung (" Perjanjian Pengelolaan ") tertanggal 16 Desember 1998, yang dibuat antara Tergugat dan PT. Bank Aspac selaku pemilik Gedung Aspac waktu itu dan sebagai Pemberi Hak Tanggungan kepada Bank Indonesia/BPPN. Perjanjian tersebut telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2003 (bukti P-5), sehingga terhitung sejak tanggal 11 Januari 2004 secara hukum Tergugat sudah tidak berhak lagi untuk mengelola dan menempati Gedung Aspac, dan harus menyerahkannya kepada Penggugat ;

Bahwa pada tanggal 4 Desember 2003 BPPN telah mengirimkan surat Prog-9370/BPPN/1203, perihal Pemberitahuan Pengalihan Hak Kepemilikan Gedung Aspac kepada Tergugat (bukti P-6). Pada tanggal 29 Desember 2003 Penggugat juga telah mengirimkan surat kepada Tergugat perihal peringatan untuk menyerahkan fisik gedung dan mempertanggung jawabkan pengelolaan Gedung Aspac Kuningan (eks asset BPPN) kepada PT. Bumijawa Sentosa in casu Penggugat (bukti P-7). Namun demikian kedua surat tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat ;

Bahwa meskipun Penggugat sebagai pemilik yang sah atas Gedung Aspac dan telah membayar lunas kepada BPPN, namun Tergugat tidak mau menyerahkan dan meninggalkan Gedung Aspac kepada Penggugat meskipun sejak tanggal 11 Januari 2004 Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Pengelolaan Gedung (vide bukti P-6), sudah tidak berhak lagi untuk mengelola dan menempati Gedung Aspac tersebut. Dengan demikian telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati dan menguasai serta mengambil manfaat dari

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

barang (Gedung Aspac) yang sebagian ataupun seluruhnya bukan milik Tergugat yang berakibat timbulnya kerugian pada pihak Penggugat sebagai pemilik Gedung Aspac ;

Bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat tersebut telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi :

“ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “.

Bahwa Tergugat juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan masih melakukan penagihan-penagihan sewa kepada para penyewa Gedung Aspac serta menerima pembayaran sewa dari para penyewa untuk jangka waktu sewa setelah tanggal 31 Desember 2003 (bukti P-8), padahal pengelolaan yang dilakukan Tergugat telah berakhir pada tanggal 31 Desember 2003, sehingga hal ini telah menimbulkan kerugian besar bagi penggugat ;

Bahwa selain masih melakukan penagihan-penagihan dan menerima pembayaran dari para penyewa, Tergugat juga masih menyimpan uang deposit sewa ruangan dan uang deposit telepon/listrik dari para penyewa dan Penggugat kuatir bahwa uang deposit para penyewa tersebut akan digunakan untuk kepentingan Tergugat sehingga sangat berdasarkan hukum apabila Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang deposit para penyewa tersebut kepada Penggugat ;

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian materi yang sangat besar yang Penggugat rinci sebagai berikut :

- Kerugian atas bunga Bank sebesar 2% per bulan dari harga jual beli sejak tanggal 2 Desember 2003 hingga dimasukkannya gugatan ini, dengan rincian :
 $2\% \times \text{Rp. } 80.000.000.000,- \times 2 \text{ bulan} = \text{Rp. } 3.200.000.000,-$ (tiga milyar dua ratus juta rupiah).
- Kerugian atas pendapatan yang diperoleh dari sewa ruangan sebesar Rp. 1.000.000.000,- per bulan yang dihitung sejak 2 Desember 2003 hingga dimasukkannya gugatan ini, dengan rincian :
 $\text{Rp. } 1.000.000.000,- \times 2 \text{ bulan} = \text{Rp. } 2.000.000.000,-$ (dua milyar rupiah).
- Kerugian atas hilangnya keuntungan yang akan di peroleh dari hasil sewa ruang Gedung Aspac dihitung sejak tanggal 2 Desember 2003, dengan rincian :

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

Rp. 1.000.000.000,- x 36 bulan = Rp. 36.000.000.000,- (tiga puluh enam milyar rupiah).

Sehingga total kerugian materil yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp. 41.200.000.000,- (empat puluh satu milyar dua ratus juta rupiah).

Bahwa selain dari kerugian materil tersebut, Penggugat juga menderita kerugian immaterial sebesar Rp. 10.000.000.000.000,- (sepuluh trilyun rupiah) mengingat Penggugat adalah pengusaha besar yang mempunyai reputasi yang baik di hadapan pejabat pemerintah, Bank luar negeri maupun Bank dalam negeri dan juga pengusaha asing, dan reputasi yang baik ini menjadi tercemar akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat ;

Bahwa oleh karena Tergugat berniat untuk tetap menempati dan menguasai Gedung Aspac, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah/obyek sengketa dan barang bergerak serta tidak bergerak lainnya milik Tergugat yang akan diuraikan dalam surat permohonan sita jaminan dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Gedung Aspac yang terletak di Jalan HR. Rasuna Said Kav. X2 No. 4 Kuningan Jakarta Selatan ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat dan pihak yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk mengosongkan/meninggalkan dan menyerahkan Gedung Aspac yang terletak di Jalan HR. Rasuna Said Kav. X-2 No. 4 Kuningan, Jakarta Selatan kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 41.200.000.000,- (empat puluh satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000.000,- (sepuluh trilyun rupiah) ;

Hal. 4 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

7. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan uang deposit sewa ruangan dan deposit telepon/listrik milik para Tenan Gedung Aspac kepada Penggugat ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad) ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini ;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan lain yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ; ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat kurang Pihak

Bahwa dalam mengajukan gugatan a quo sebagaimana tersebut pada butir 1 s/d 5 posita gugatan, Penggugat telah mengaku-ngaku sebagai pemilik yang sah dari 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 899/Kuningan Timur dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1353/Kuningan Timur, keduanya terletak di Jalan HR. Rasuna Said Kav. X 2-4 Jakarta, setempat dikenal dengan Gedung Aspac Kuningan (selanjutnya disebut " Gedung Aspac Kuningan ") berdasarkan adanya jual beli yang telah dilakukan oleh dan antara Penggugat selaku pembeli dengan BPPN selaku penjual pada tanggal 2 Desember 2003 ;

Bahwa dengan ' pengakuan ' Penggugat yang seolah-olah telah memiliki alas hak yang sah, keseluruhan dalil dan tuntutan sampai yang tidak masuk akal sekalipun, dibangun dalam gugatan a quo. Tidaklah berlebihan apabila disebutkan bahwa keseluruhan dalil dan tuntutan tersebut hanya akan menjadi mimpi indah Penggugat apabila alas hak yang diklaim Penggugat tersebut secara hukum dinyatakan tidak sah ;

Bahwa oleh karena itu dalam perkara a quo sangat perlu dibuktikan mengenai sahnya perpindahan hak, apakah pihak yang menjual memiliki

Hal. 5 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

kewenangan untuk memindahkan hak dan apakah perpindahan hak tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai perpindahan hak (quod non) sebagai akibat dari jual beli tersebut, maka bukan hanya pihak pembeli (baca : Penggugat) yang harus menjadi pihak dalam perkara a quo, namun juga pihak penjual yaitu BPPN dan/atau PT. Bank Aspac (BBKU) mutlak untuk diikuti sertakan/ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Bahwa hal ini disebabkan karena tanpa adanya alas hak yang dimiliki oleh pihak penjual, maka tidak mungkin ada perpindahan hak dan tidak mungkin pula pihak pembeli dapat memiliki alas hak atas suatu obyek jual beli. Demikian pula, tanpa diindahkannya ketentuan hukum yang berlaku dalam perpindahan hak, maka tidak mungkin pula pihak pembeli dapat memiliki alas hak atas suatu obyek jual beli ;

Bahwa pada kenyataannya dalam gugatan a quo Penggugat tidak pernah mengikut sertakan BPPN dan/atau PT. Bank Aspac (BBKU) sebagai pihak dalam perkara a quo. Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak ;

Sejalan dengan hal tersebut di atas adalah Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

- a. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang terkutip sebagai berikut : “ bahwa oleh karena yang berhutang kepada Penggugat/Terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan diajukan kepada kedua orang tersebut ;

Bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima “ ;

- b. Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang terkutip sebagai berikut :

“ bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikuti sertakan dalam perkara sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat – Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu ;

Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima “ ;

- c. Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang terkutip sebagai berikut :

“ karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat/Pembanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara

Hal. 6 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I/ Pemanding bersaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I/Pemanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima “ ;

Gugatan Penggugat Prematur :

Bahwa ternyata yang menjadi dasar pijakan pengajuan gugatan aquo oleh Penggugat adalah bahwa Penggugat telah membeli Gedung Aspac Kuningan dari BPPN. Dengan demikian Penggugat memiliki alas hak atas Gedung tersebut sebagai akibat perpindahan hak dari BPPN kepada Penggugat ;

Bahwa namun demikian alas hak BPPN sendiri untuk melakukan penjualan atas Gedung Aspac Kuningan sampai dengan saat ini masih dipersengketakan di Pengadilan antara BPPN dengan Tergugat, yaitu dalam pemeriksaan tingkat banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (lihat perkara nomor 413/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel) (bukti T.1) ;

Bahwa demikian pula dengan alas hak Penggugat untuk mengklaim dirinya sebagai pemilik yang sah atas Gedung Aspac Kuningan masih dipersengketakan antara Tergugat dan Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang teregister lebih dulu dari gugatan a quo dengan nomor : 46/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel tanggal 27 Januari 2004 (bukti T.2) ;

Bahwa sehubungan dengan masih adanya sengketa-sengketa kepemilikan atas Gedung Aspac Kuningan tersebut baik di Pengadilan Tinggi maupun di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (diluar perkara aquo), maka dapat saja nantinya terjadi bahwa BPPN dan/atau PT. Bank Aspac (BBKU) dinyatakan tidak memiliki alas hak yang sah atas Gedung Aspac Kuningan. Demikian pula dapat saja nantinya terjadi bahwa Penggugat dinyatakan tidak memiliki alas hak yang sah atas Gedung Aspac Kuningan ;

Bahwa oleh karena itu sangat berdasarkan hukum apabila gugatan a quo baru diajukan apabila alas hak BPPN dan/atau PT. Bank Aspac (BBKU) atas Gedung Aspac Kuningan telah pasti dan final, serta alas hak Penggugat atas Gedung Aspac Kuningan juga telah pasti dan final. Hal ini disebabkan karena putusan yang mengabulkan gugatan a quo akan cacat hukum apabila BPPN dan/atau PT. Bank Aspac (BBKU) dinyatakan oleh Pengadilan tidak memiliki alas hak yang sah (lihat perkara nomor 413/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel) dan/atau Penggugat dinyatakan oleh Pengadilan tidak memiliki alas hak yang sah (lihat perkara nomor 46/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel) ;

Dalam rekonsensi

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah memprovokasi para Tenant/Penyewa gedung Aspac Kuningan.

Bahwa Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi terbukti telah melakukan tindakan-tindakan provokasi terhadap para Tenant/Penyewa Gedung Aspac Kuningan sehingga menimbulkan keresahan di antara para Tenant/Penyewa Gedung Aspac Kuningan ;

Bahwa tindakan-tindakan provokasi tersebut terbukti dari surat-surat yang dikirimkan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi baik yang dikirimkan sendiri oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi maupun melalui kuasa hukumnya kepada para Tenant/penyewa Gedung Aspac Kuningan, yaitu sebagai berikut :

- i. Surat dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi No. 003/PM/ BJS/XII/03 tertanggal 9 Desember 2003 yang ditujukan kepada seluruh Tenant Gedung Aspac Kuningan perihal pergantian kepemilikan dan building management Gedung Aspac Kuningan (bukti PR.1) ;
- ii. Surat dari Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi No. 354/HS/AD/ L/XII/2003 tertanggal 22 Desember 2003, yang ditujukan kepada para Tenant Gedung Aspac Kuningan perihal kepemilikan Gedung Aspac Kuningan dan perihal berakhirnya pengelolaan gedung oleh PT. Mitra Bangun Griya pada tanggal 31 Desember 2003 (bukti PR.2) ;
- iii. Surat dari Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi No. 024/AD/LI/2003 tertanggal 23 Januari 2004, yang ditujukan kepada para Tenant Gedung Aspac Kuningan perihal kepemilikan Gedung Aspac Kuningan, berakhirnya pengelolaan gedung oleh PT. Mitra Bangun Griya pada tanggal 31 Desember 2003 serta mengenai upaya hukum pergantian pengelolaan gedung (bukti PR.3) ;

Bahwa dalam surat-surat tersebut di atas Tergugat rekonvensi/ Penggugat konvensi telah mendalilkan dirinya sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 899/Kuningan Timur dengan luas 4.340 m² Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1353/Kuningan Timur dengan luas 270 m², keduanya terletak di Jalan HR. Rasuna Said Kav. X 2-4 Jakarta setempat dikenal dengan Gedung Aspac Kuningan (selanjutnya disebut " Gedung Aspac Kuningan ") ;

Bahwa pernyataan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tersebut semata-mata bertujuan untuk memprovokasi dan menghasut para Tenant/ Penyewa gedung Aspac Kuningan untuk tidak mengakui Penggugat

Hal. 8 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

rekonvensi/Tergugat konvensi sebagai pemilik yang sah atas Gedung Aspac Kuningan ;

Bahwa walaupun Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi secara yuridis adalah pemilik yang sah atas Gedung Aspac Kuningan, atau setidaknya Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa masih terdapat sengketa kepemilikan atas Gedung Aspac Kuningan sehingga Gedung Aspac Kuningan harus berada dalam keadaan status quo, namun Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi melalui surat-surat yang dikirimkan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi kepada para Tenant/Penyewa Gedung Aspac Kuningan seperti tersebut di atas, justru memprovokasi para Tenant/Penyewa Gedung Aspac Kuningan untuk tidak melakukan/menunda pembayaran atas sewa Gedung Aspac Kuningan kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi ;

Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan upaya-upaya untuk menjatuhkan kredibilitas Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi ;

Bahwa sangatlah jelas terbukti bahwa Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah berusaha untuk menjatuhkan kredibilitas Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi ;

Bahwa Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi secara sengaja telah membagi-bagikan kliping pemberitaan dari beberapa media massa kepada para Tenant/Penyewa Gedung Aspac Kuningan yang isinya sangat merugikan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi yaitu sebagai berikut :

- a. Pemberitaan dari majalah legal review No. 18/Th. II Januari 2004 halaman 30 s/d 33 (bukti PR-4A) ;
- b. Pemberitaan dari Majalah Trust No. 15 Tahun 2, 14 – 20 Januari 2004 halaman 86 s/d 88 (bukti PR-4B) ;

melalui jasa pengiriman PT. Prima Multi Cipta (yang dalam hal ini telah menugaskan karyawannya yaitu saudara Haryono) (bukti PR-4C) ;

Bahwa tindakan Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi tersebut di atas semata-mata bertujuan agar kredibilitas Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi menjadi jatuh sehingga pada akhirnya para Tenant/Penyewa Gedung Aspac Kuningan meragukan kepemilikan Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi atas Gedung Aspac Kuningan ;

Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum

Hal. 9 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tindakan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut di atas nyata-nyata dilandasi oleh itikad buruk untuk menguntungkan diri sendiri dengan merugikan pihak lain (baca : Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi). Tindakan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam putusan Hoge Raad Belanda tanggal 31 Januari 1919 di mana unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain ;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri ;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan ;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ;

di mana keempat unsur tersebut bukan merupakan syarat kumulatif yang harus dipenuhi secara bersama-sama, namun merupakan syarat alternatif yang jika telah terpenuhi salah satunya saja telah menyebabkan suatu perbuatan dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum ;

Bahwa hal ini sejalan dengan penjelasan Setiawan, SH. dalam buku berjudul “ Proyek Pengembangan teknis Yustisial Mahkamah Agung RI, tentang Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum “, Reader IIL jilid I, Penerbit Tim Penguji Hukum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 1991, halaman 121, yang menyatakan sebagai berikut :

Sejak dijatuhkan putusan dalam perkara Lindenbaum Cohen pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melanggar hukum.

Keempat kriteria tersebut, adalah :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
2. Melanggar hak subyektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain “.

Lebih lanjut dalam buku tersebut juga dinyatakan bahwa :

“ Hoge Raad dalam putusannya mempergunakan kata-kata “ ataukah “ “ atau “. Dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif. Dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif, telah terpenuhinya pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum “ ;

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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 walaupun Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi secara yuridis adalah pemilik yang sah atas Gedung Aspac Kuningan, atau setidaknya mengetahui bahwa masih terdapat sengketa kepemilikan atas Gedung Aspac Kuningan sehingga Gedung Aspac Kuningan harus berada dalam keadaan status aquo, namun Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi terus menerus berupaya menajutkan kredibilitas Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi dengan maksud agar para Tenant/ Penyewa Gedung Aspac Kuningan tidak lagi mengakui Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi sebagai pemilik yang sah atas Gedung Aspac Kuningan. Tindakan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut jelas-jelas telah melanggar hak subyektif Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi, di samping juga telah melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati ; serangkaian perbuatan melawan hukum tersebut telah sangat merugikan Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi ;

Bahwa tindakan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut telah sangat merugikan Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi karena mengakibatkan cash flow Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi menjadi terganggu ;

Bahwa terganggunya cash flow Tergugat disebabkan karena ada beberapa Tenant/ Penyewa Gedung Aspac Kuningan yang terpengaruh oleh provokasi dan hasutan yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi sehingga tidak lagi melakukan pembayaran sewa ruangan di Gedung Aspac Kuningan kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi (bukti PR-5). Namun demikian setelah Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi berkali-kali melakukan pendekatan, akhirnya beberapa Tenant/ Penyewa Gedung Aspac Kuningan tersebut dapat mengerti dan selanjutnya kembali melakukan pembayaran kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi ;

Bahwa selain cash flow Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi menjadi terganggu akibat tindakan-tindakan yang dilakukan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut, Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi juga harus menambah jumlah karyawan dan sekaligus menambah jam kerja lembur untuk melaksanakan tugas pengamanan akibat rongrongan Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut ;

Bahwa di samping itu akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi telah merusak reputasi

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi yang selama ini dikenal sebagai pengusaha yang bonafide di mata dunia usaha ;

Bahwa serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi, baik kerugian materiil maupun immateril dengan perincian sebagai berikut :

- i. Kerugian Materiil akibat terganggunya cash flow Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi dan bertambahnya jumlah karyawan sekaligus jam kerja lemburnya di mana hal tersebut mengakibatkan bertambahnya biaya operasional Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi yang seluruhnya berjumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- ii. Kerugian immateril berupa rusaknya reputasi Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi selaku pengusaha yang bonafide di mata dunia usaha yang tak ternilai harganya, namun apabila kerugian immaterial tersebut hendak dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar Rp. 50.000.000.000.000,- (lima puluh trilyun rupiah) ;

Unsur-unsur Pasal 1365 KUHPdata telah terpenuhi dengan sempurna.

Bahwa dari uraian di atas jelas bahwa Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi telah melakukan serangkaian perbuatan hukum yang jelas-jelas merugikan Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi sehingga dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut :

“ Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “ ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonsensi mohon kepada pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas persil di Jalan Plaju No. 6 Jakarta milik Tergugat dalam rekonsensi dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat rekonsensi/Penggugat konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi ;

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi dengan perincian sebagai berikut :
 - i. Kerugian materil
Berupa terganggunya cash flow Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi dan bertambahnya jumlah karyawan sekaligus jam kerja lembur yang mengakibatkan bertambahnya biaya operasional Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi yang seluruhnya berjumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
 - ii. Kerugian immaterial.
Berupa rusaknya reputasi Penggugat rekonvensi/Tergugat konvensi selaku Pengusaha yang bonafide di mata dunia usaha yang tidak ternilai harganya. Namun apabila kerugian immateril tersebut dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar Rp. 50.000.000.000.000,- (lima puluh trilyun rupiah) ;
Pembayaran-pembayaran atas kerugian materil maupun immateril di atas telah dilakukan oleh Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan atas gugatan rekonvensi ini diucapkan ;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas asset berupa :
Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Plaju No. 6 Jakarta 10230 ;
5. Menyatakan bahwa putusan dalam gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya hukum perlawanan (verzet), banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
6. Menghukum Tergugat rekonvensi/Penggugat konvensi untuk membayar biaya perkara ;

Atau

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

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel tanggal 20 April 2004 adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Hal. 13 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas Gedung Aspac yang terletak di Jalan HR. Rasuna Said Kav. X2 No.4 Kuningan Jakarta Selatan ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat dan pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk mengosongkan/meninggalkan dan menyerahkan Gedung Aspac yang terletak di Jalan HR. Rasuna Said Kav.X2 No. 4 Kuningan, Jakarta Selatan kepada Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 7.500.000.000.- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan dan menyerahkan uang deposit sewa ruangan dan deposit telepon/listrik milik para Tenan Gedung Aspac kepada Penggugat ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tanggal 31 Maret 2004 No. 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel dan tanggal 1 April 2004 No.63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel ;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad) ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 179.000,- (seratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak Rekonvensi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 325/PDT/2004/PT.DKI tanggal 23 Agustus 2004 adalah sebagai berikut :
- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Tergugat/Pembanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 20 April 2004 No. 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. Mitra Bangun Griya tersebut ;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung RI No. 158 K/Pdt/2005 tanggal 31 Januari 2007 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding pada tanggal 27 Maret 2007 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 April 2007 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 31 Mei 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No. 63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Mei 2007 itu juga ;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 14 Juni 2007 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 12 Juli 2007 ;

Menimbang, bahwa Permohonan Peninjauan Kembali aquo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya adalah :

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

- I. Majelis Hakim Tingkat Pertama, majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat kasasi telah melakukan kekeliruan atau kekhilafan yang nyata karena menganggap dan memposisikan Termohon Peninjauan Kembali sebagai “ pembeli yang beritikad baik “ dan anggapan yang keliru tersebut telah dijadikan sebagai pertimbangan pokok dalam memutus perkara.
 1. Bahwa yang menjadi pertimbangan pokok Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan gugatan Termohon Peninjauan Kembali adalah karena Majelis Hakim Tingkat Pertama menganggap Termohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli yang beritikad baik, hal mana nyata dari pertimbangan hukum putusan tingkat pertama halaman 29 paragraf ke 2 ;
 2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan pada butir 1 di atas, ternyata telah disetujui dan dibenarkan Majelis Hakim Tingkat Banding, yang dapat dilihat pada pertimbangan hukum putusan tingkat banding halaman 5 paragraf ke 1 mulai baris ke 7 dari atas ;
 3. Bahwa anggapan yang keliru dari majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad baik ternyata diterima dan disetujui dan bahkan semakin dipertegas Majelis Hakim Tingkat Kasasi dalam pertimbangan hukum putusan tingkat kasasi halaman 56 paragraf ke 6 dan halaman 57 paragraf ke 4 ;
 4. Bahwa untuk menilai apakah benar Termohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad baik sesuai anggapan Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi atautkah justru sebaliknya (baca : beritikad buruk), maka haruslah diketahui apakah sebenarnya yang dimaksud dengan “ Itikad baik “ itu ?
 5. Bahwa pengertian itikad baik dihubungkan dengan kepemilikan barang ada diatur dalam KUHPerdara, khususnya Pasal 531 ;
 6. Bahwa cara memperoleh hak milik yang dimaksudkan dalam Pasal 531 KUHPerdara diatur secara tegas dalam Pasal 584 KUHPerdara ;
 7. Bahwa selain dalam KUHPerdara, terminologi hukum dari “ itikad baik “ (good faith) dapat dilihat di Black's Law Dictionary, Seventh Edition, tahun 1999 ;

Hal. 16 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

8. Bahwa mengacu pada ketentuan KUHPerdata, seseorang atau satu pihak baru layak disebut pemilik yang beritikad baik apabila telah memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 1. Kepemilikan terjadi sesuai dengan cara-cara yang diatur dalam Pasal 584 KUHPerdata.
 2. Pemilik tidak mengetahui sebelumnya tentang adanya cacat cela sehubungan dengan barang yang dimilikinya tersebut.
9. Bahwa sekarang Pemohon peninjauan kembali akan membuktikan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Agung Tingkat Peninjauan Kembali bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi telah keliru menganggap dan memposisikan Termohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli yang beritikad baik, padahal sebenarnya Termohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad buruk sesuai dengan fakta-fakta yang akan diungkapkan berikut ini :
10. Bahwa pengalihan objek sengketa dalam perkara aquo yaitu Gedung Aspac kepada Termohon Peninjauan Kembali dilakukan dengan cara ke 4 yang diatur dalam Pasal 584 KUHPerdata, yaitu melalui suatu peristiwa perdata berupa penandatanganan Akta Jual Beli antara BPPN sebagai penjual dan Termohon peninjauan kembali sebagai pembeli ;
11. Bahwa perlu diperiksa, apakah BPPN adalah pihak yang berhak berbuat bebas terhadap Gedung Aspac, termasuk melakukan penjualan terhadap Gedung Aspac atau tidak ;
12. Bahwa benar pada Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999 tentang Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) diatur bahwa BPPN berwenang untuk mengalihkan dan atau menjual Aset Dalam Restrukturisasi dan kewajiban Dalam Restrukturisasi baik secara langsung maupun melalui penawaran umum (lelang) ;
13. Bahwa ternyata pada waktu jual beli dilakukan, status hak kepemilikan Gedung Aspac itu sendiri masih dipersengketakan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara perdata Nomor 413/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel, sehingga belum ada kepastian hukum, apakah Gedung Aspac adalah milik sah dari Pemohon Peninjauan Kembali ataukah masuk dalam kategori Aset Dalam Restrukturisasi BPPN ;
14. Bahwa mengingat Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999 sendiri secara limitatif menegaskan bahwa kewenangan

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

BPPN menjual dari BPPN adalah terbatas pada Aset Dalam Restrukturisasi dan kewajiban Dalam Restrukturisasi, sementara status kepemilikan objek yang akan dijual itu sendiri masih dipersengketakan, maka demi hukum, seharusnya BPPN tidak boleh menjual Gedung Aspac sebelum ada putusan yang tetap mengenai status hak kepemilikan Gedung Aspac dimaksud ;

15. Bahwa faktanya sebelum BPPN menjual Gedung Aspac kepada Termohon Peninjauan Kembali, BPPN sendiri telah menyadari belum ada kepastian hukum mengenai siapa sebenarnya pemilik sah Gedung Aspac. Hal ini terbukti dari tindakan BPPN meminta pendapat hukum dari Konsultan Hukum BPPN, yaitu Law Office of Remy & Darus. Dalam pendapat hukum tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh M. Yahya Harahap Nomor 1089/A.6.3/RD-SNI/KPX/01 tertanggal 18 Oktober 2001 (vide bukti T-6) disebutkan bahwa karena perjanjian inbreng adalah batal demi hukum maka Gedung Aspac harus dikembalikan kepada PT. Mitra Bangun Griya (dalam hal ini adalah Pemohon Peninjauan Kembali). Walaupun sertifikat tanah tidak lagi terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, namun secara yuridis kepemilikan atas Gedung Aspac adalah milik Pemohon Peninjauan Kembali ;
16. Bahwa karena pada saat penjualan Gedung Aspac dilakukan ternyata Gedung Aspac masih dipersengketakan hak kepemilikannya, maka syarat “ pemindahan hak dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas untuk memindahkan hak milik “ sebagaimana diatur dalam Pasal 584 KUHPerdata terbukti tidak terpenuhi ;
17. Bahwa selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali akan mengkaji lebih jauh lagi, untuk membuktikan apa benar Termohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad baik sehingga sesuai penjelasan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999 harus dilindungi hukum ataukah justru sebaliknya Termohon Peninjauan Kembali sebenarnya adalah pembeli yang beritikad buruk ;
18. Bahwa seandainya saja BPPN tidak pernah mengungkapkan adanya perkara perdata Nomor 413/Pdt.G/2003/PN.Jak.sel yang sedang berjalan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Termohon Peninjauan Kembali tidak pernah mengetahui bahwa kepemilikan Gedung Aspac ternyata masih tersangkut sengketa hukum, maka

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Peninjauan Kembali layak mendapat perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik ;

19. Bahwa kenyataannya justru tidak demikian. Ternyata sebelum Termohon Peninjauan Kembali membeli Gedung Aspac, Termohon Peninjauan Kembali sudah mengetahui bahwa obyek sengketa yang akan dibelinya tersebut sedang menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Ini terbukti karena ternyata pada hari Termohon Peninjauan Kembali dan BPPN menandatangani Akta Jual Beli Nomor 50/2003 untuk SHGB No. 899/Kuningan Timur dan Akta Jual Beli No. 51/2003 untuk SHGB No. 899/Kuningan Timur (selanjutnya seluruhnya disebut “ Akta Jual Beli “), Termohon Peninjauan Kembali telah membuat pernyataan tertulis yang dibuat secara notariil, yaitu Akta Pernyataan nomor 2, dibuat dihadapan Kamarunnisa, SH. notaris pengganti dari Esther Mercia sulaiman, SH. (vide bukti baru Pembanding 2). Dalam Akta pernyataan Termohon Peninjauan Kembali mengakui sebenarnya sudah mengetahui bahwa atas objek jual beli (yaitu Gedung Aspac) telah terjadi sengketa mengenai hak kepemilikan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Termohon Peninjauan Kembali menyatakan bertanggung jawab dan siap menanggung segala resiko apabila nantinya ada gugatan atau tuntutan akibat adanya jual beli atas objek yang sedang dalam sengketa tersebut (gugatan yang dimaksud dalam pernyataan Termohon Peninjauan Kembali tersebut adalah termasuk perkara aquo) ;
20. Bahwa bukan itu saja, apakah pihak pembeli yang membeli barang dalam status sengketa dan mengetahui adanya sengketa a quo patut diposisikan sebagai pembeli yang beritikad baik ?
21. Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, apakah patut dan memenuhi rasa keadilan serta sesuai hukum, apabila setelah perkara a quo yang sudah diperkirakan oleh Termohon Peninjauan Kembali benar-benar terjadi dan telah terbukti Termohon Peninjauan Kembali sebelumnya sudah mengetahui bahwa Gedung Aspac yang akan dibelinya tersangkut sengketa hukum, kemudian Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi masih tetap beranggapan bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad baik dan selanjutnya memberi putusan

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

yang menyatakan bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah atas Gedung Aspac ?

22. Bahwa apabila Majelis Hakim peninjauan kembali meneliti lebih dalam bukti-bukti yang ada dalam berkas perkara, yaitu Akta Jual beli dan Akta Pernyataan, maka itikad buruk Termohon Peninjauan Kembali akan semakin nyata karena ternyata pernyataan Termohon Peninjauan Kembali yang dimuat dalam Akta Pernyataan adalah sangat bertentangan dengan pernyataan yang dimuat dalam Akta Jual Beli. Dalam Pasal 2 Akta jual beli justru objek yang diperjual belikan dinyatakan tidak tersangkut dalam suatu sengketa ;

Menjadi tanda tanya besar mengapa para Termohon Peninjauan Kembali pada hari yang sama, dengan pihak yang sama dengan menggunakan kantor Notaris yang sama telah membuat dua pernyataan yang saling bertentangan ?

23. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali ternyata telah mengetahui bahwa Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 39 ayat 1 huruf f, jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, melarang PPAT untuk membuat akta atas objek yang sedang dalam sengketa. Karena pengalihan hak atas objek Gedung Aspac hanya dapat dilakukan dengan akta jual beli PPAT, sementara peraturan yang berlaku melarang PPAT membuat akta atas objek yang tersangkut sengketa, maka Termohon Peninjauan Kembali dan BPPN telah memberi keterangan yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya di dalam akta jual beli. Karena pada kenyataannya Gedung Aspac sedang dalam sengketa dan ada resiko hukum yang akan timbul di kemudian hari akibat dilakukannya jual beli atas objek yang terlibat sengketa hukum tersebut, maka Termohon Peninjauan Kembali dan BPPN sudah sepakat bahwa yang akan memikul Resiko Hukum yang timbul kemudian hari adalah Termohon Peninjauan Kembali ;

24. Bahwa berdasarkan uraian di atas, syarat adanya itikad baik yang dipersyaratkan dalam pasal 531 KUHPerdata, yaitu “ dalam mana tak tahulah dia akan cacat cela yang terkandung di dalamnya “ terbukti tidak terpenuhi. Sejak semula Termohon Peninjauan Kembali telah mengetahui bahwa Gedung Aspac yang akan dibelinya sedang tersangkut sengketa hukum mengenai hak kepemilikan dan Termohon

Hal. 20 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali telah mengetahui bahwa aturan hukum yang berlaku melarang penjualan atas objek yang sedang dalam sengketa ;

25. Bahwa dengan menggunakan referensi lain sebagai bahan perbandingan yaitu terminologi hukum dari itikad baik sebagaimana dimuat dalam Black's Law Dictionary pada butir 7 di atas, terbukti bahwa Termohon Peninjauan Kembali tidak patut untuk disebutkan sebagai pembeli yang beritikad baik karena pada waktu membeli Gedung Aspac dari BPPN, Termohon Peninjauan Kembali terbukti tidak memiliki kejujuran dan pelaksanaan jual beli penuh dengan kecurangan dan rekayasa ;

II. Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi telah melakukan kekeliruan atau kekhilafan yang nyata karena pertimbangan yang dipakai untuk mengabulkan gugatan Termohon Peninjauan Kembali hanya didasarkan pada pemenuhan syarat formal jual beli lelang, tanpa mempertimbangkan kebenaran materiil yang terungkap dari peristiwa jual beli lelang ;

Bahwa pertimbangan hukum putusan Tingkat Pertama pada halaman 29 paragraf ke 2 baris ke 5 dari atas berbunyi sebagai berikut :

Bahwa Penggugat sebagai pemenang lelang telah melakukan kewajibannya dengan baik, yaitu telah membayar lunas harga lelang tersebut (bukti P-22) telah melakukan jual beli di PPAT (P-4 dan P-5), telah melakukan proses balik nama obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat (bukti P-1 dan P-2) “;

Bahwa selain pertimbangan hukum di atas tidak ada pertimbangan hukum lain yang relevan yang dipakai Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk membuat amar putusan bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah atas Gedung Aspac ;

Bahwa dari pertimbangan hukum di atas nyata bahwa dasar Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah dari Gedung Aspac adalah karena Termohon Peninjauan Kembali telah menjadi pemenang lelang, telah membayar lunas harga lelang, telah menandatangani akta jual beli dan sertifikat hak atas Gedung Aspac telah terdaftar atas nama Termohon Peninjauan Kembali ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat banding pada halaman 5 paragraf ke 3 dan ke 4 berbunyi sebagai berikut :

Bahwa selain dari pertimbangan hukum di atas, tidak ada pertimbangan hukum lain yang relevan yang dipakai Majelis Hakim Tingkat

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

Banding dalam membuat putusan yang menguatkan amar putusan tingkat pertama yang menyatakan bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemilik sah atas Gedung Aspac ;

Bahwa dari pertimbangan hukum di atas nyata bahwa dasar Majelis Hakim Tingkat Banding menerima dan setuju dengan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga menguatkan putusan Tingkat Pertama adalah karena Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Termohon Peninjauan Kembali sudah membeli Gedung Aspac dan telah melaksanakan kewajiban membayar uang lelang dan sertifikat hak atas Gedung Aspac sudah terdaftar atas nama Termohon Peninjauan Kembali. Karenanya pemilik sah atas Gedung Aspac ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Kasasi pada halaman 57 paragraf ke 3 dan ke 4 berbunyi sebagai berikut :

“ bahwa Penggugat adalah pemegang lelang atas persil (tanah berikut bangunan di atasnya) sengketa, sesuai dengan Surat Penetapan Pemenang No. PROG-0093/PPA P3/BBPN/0803 tertanggal 21 Agustus 2003 dan jual beli obyek sengketa dilakukan pada tanggal 2 Desember 2003 (bukti P-4 dan P-5) ;

Bahwa sebagai pembeli lelang atas aset dalam restrukturisasi, Penggugat memperoleh kepastian hukum beralihnya hak atas aset dalam restrukturisasi tersebut (Pasal 27 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 17 tahun 1999), bahkan dalam penjelasan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah yang sama, penerima pengalihan atau pembeli aset dalam restrukturisasi dianggap sebagai pihak yang beritikad baik, dan karenanya harus dilindungi hukum ; “

Bahwa selain dari pertimbangan hukum di atas, tidak ada pertimbangan hukum lain yang relevan yang dipakai Majelis Hakim Tingkat Kasasi dalam membuat putusan yang menolak permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali yang diantaranya minta agar Majelis Hakim Tingkat Kasasi membatalkan putusan tingkat pertama dan putusan tingkat banding ;

Bahwa dari pertimbangan hukum di atas nyata bahwa dasar Majelis Hakim Tingkat Kasasi menolak permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali adalah karena Majelis Hakim Tingkat Kasasi berpendapat bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pemenang lelang dan sudah menandatangani akta jual beli ;

Hal. 22 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari masing-masing pertimbangan hukum tersebut di atas telah sangat nyata bahwa dalam memutuskan perkara di masing-masing tingkatan, baik Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Kasasi, semata-mata hanya berpatokan pada telah dipenuhinya syarat formal pengalihan Gedung Aspac dari BPPN kepada Termohon Peninjauan Kembali, yaitu Termohon Peninjauan Kembali telah mengikuti proses lelang, kemudian menjadi pemenang lelang, telah membayar harga lelang, kemudian menandatangani akta jual beli dan melakukan proses balik nama atas sertifikat ;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah menyampaikan sejas-jelasnya kepada majelis hakim yang memeriksa perkara aquo di semua tingkatan, bahwa secara materiil jual beli Gedung Aspac tidak dilandasi oleh itikad baik dari Termohon Peninjauan Kembali dan telah dilakukan secara melawan hukum, sebagaimana telah terbukti dalam uraian-uraian Pemohon Peninjauan Kembali di atas ;

Bahwa walaupun demikian, Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi sama sekali tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang telah disampaikan Pemohon Peninjauan Kembali, malah dengan dalil bahwa syarat formalitas jual beli sudah terpenuhi, Termohon Peninjauan Kembali telah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan karenanya adalah pemilik sah Gedung Aspac ;

Bahwa seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi tidak hanya memberikan penilaian dari sudut formalitasnya saja, melainkan harus menggali, memeriksa dan menilai kebenaran materiil yang telah terungkap dan sebelum putusan dibuat, harus dipastikan terlebih dahulu apakah pembelian Gedung Aspac secara materiil sudah dilakukan dengan benar dan sesuai hukum atau tidak ;

III. Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi telah melakukan kekeliruan atau kekhilafan yang nyata karena telah memutuskan perkara tanpa mempertimbangkan adanya akta pernyataan ;

Bahwa ternyata selain kekeliruan-kekeliruan dan kekhilafan-kekhilafan nyata yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding juga telah melakukan kekeliruan atau kekhilafan lain yang tampak dengan sangat jelas dimana ternyata Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengabaikan

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

bukti yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu akta pernyataan Nomor 2 tanggal 2 Desember 2003 (vide bukti baru Pembanding 2) ;

Bahwa Akta pernyataan merupakan alat bukti yang sangat penting dan semestinya diperiksa oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebelum membuat kesimpulan bahwa Termohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad baik atas Gedung Aspac ;

Dengan segala hormat, sekali lagi Pemohon Peninjauan Kembali ajukan pertanyaan kepada Majelis Hakim Agung di tingkat peninjauan kembali yang memeriksa dan memutus perkara ini, apakah patut Termohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atas objek yang sedang dalam sengketa hak kepemilikan, sementara Termohon Peninjauan Kembali sendiri telah mengakui bahwa dirinya mengetahui adanya sengketa hukum tersebut dan menyatakan siap menanggung segala resiko hukum yang timbul di kemudian hari akibat tindakan Termohon Peninjauan Kembali membeli barang dalam sengketa ?

Bahwa kekeliruan yang dilakukan Majelis Hakim Tingkat Banding kembali diulang dan malah dipertegas oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi, dimana Majelis Hakim Tingkat Kasasi telah menolak keberatan Pemohon Peninjauan Kembali atas tindakan Majelis Hakim Tingkat Banding yang tidak mempertimbangkan adanya akta pernyataan, sebagaimana dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Kasasi pada halaman 57 paragraf pertama yang berbunyi sebagai berikut :

“ bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum ;

Bahwa dengan demikian sudah cukup bukti bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Kasasi telah melakukan kekeliruan atau kekhilafan yang nyata karena sama sekali tidak mempertimbangkan bukti berupa akta pernyataan padahal justru akta pernyataan merupakan bukti yang sangat penting yang membuktikan adanya kecurangan dan rekayasa dalam proses penjualan Gedung Aspac, sehingga sangat keliru apabila jual beli Gedung Aspac dianggap telah sesuai hukum. Pihak-pihak yang terlibat transaksi jual beli yang semacam ini tidak patut untuk dibenarkan dan diberi perlindungan hukum ;

IV. Majelis Hakim Tingkat Kasasi telah melakukan kekeliruan atau kekhilafan yang nyata karena telah memutus perkara aquo tanpa menunggu/tidak bersama-sama dengan perkara yang sama dan sebangun yaitu perkara banding No. 217/2006 ;

Hal. 24 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebenarnya pada waktu perkara a quo sedang diperiksa di tingkat kasasi oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi, ada perkara lain yang sama dan sebangun dengan perkara a quo yang sedang berjalan, yaitu :

- a. Perkara Kasasi Nomor 1779 K/Pdt/2004 jo putusan Banding Nomor 55/Pdt/2004/PT.DKI tanggal 14 April 2004 jo putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 413/Pdt.G/2003/PN.Jak.Sel tanggal 20 November 2003 (selanjutnya disebut " perkara kasasi No. 1779/2004 ") tentang pembatalan Akta Inbreng dan sertifikat HGB yang telah diputus oleh Mahkamah Agung RI ;
- b. Perkara Banding Nomor 217/pdt/2006/PT.DKI yang telah diputus pada tanggal 20 September 2006 jo putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 46/Pdt.G/2004/PN.Jak Sel tanggal 27 Juli 2004 (selanjutnya disebut " perkara banding No. 217/2006 ") tentang sah tidaknya akta jual beli atas Gedung Aspac dan pembatalan Sertifikat HGB, saat ini sedang dalam proses di tingkat kasasi ;

Bahwa mengenai adanya perkara banding No. 217/2006 serta penyebab timbulnya perkara banding No. 217/2006 telah diketahui dan dipahami oleh Majelis Hakim Tingkat Kasasi karena perihal perkara banding No. 217/2006 juga turut dimuat dalam putusan tingkat kasasi ;

Bahwa perkara banding No. 217/2006 telah diputus pada tanggal 27 Juli 2004 dan amar putusannya menyatakan bahwa akta jual beli atas Gedung Aspac batal demi hukum dan balik nama sertifikat HGB menjadi atas nama Termohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga akta jual beli, Sertifikat HGB dan segala perjanjian/ dokumen yang bersumber dari akta jual beli dan Sertifikat HGB dimaksudkan oleh Termohon Peninjauan Kembali yang selama ini untuk dijadikan alas hak dan dalil bukti kepemilikan atas Gedung Aspac demi hukum menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

Bahwa ternyata walaupun telah mengetahui bahwa perkara kasasi No. 1779 K/Pdt/2004 dan perkara banding No.217/2006 adalah sama dan sebangun dengan perkara a quo, Majelis Hakim Tingkat Kasasi hanya mempertimbangkan untuk memutus perkara kasasi No. 1779 K/Pdt/2004 bersama-sama dengan perkara aquo, sementara perkara banding No. 217/2006 sama sekali tidak dipertimbangkan, hal mana terbukti dari pertimbangan hukum putusan tingkat kasasi pada halaman 56 paragraf ke 4 yang berbunyi sebagai berikut :

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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 oleh karena mengenai obyek yang sama terdapat beberapa gugatan, maka perkara No. 413/Pdt.G/2003/PN.jak.Sel jo No. 55/Pdt/2004/PT.DKI jo No. 1779 K/Pdt/2004 diperiksa dan diputus bersamaan dengan perkara ini (No.63/Pdt.G/2004/PN.Jak.Sel jo No. 325/Pdt/2004 jo No. 158 K/Pdt/2005) “;

Bahwa guna menciptakan suatu kepastian hukum mengenai status hak kepemilikan Gedung Aspac dan agar jangan sampai ada beberapa putusan yang berbeda untuk objek perkara yang sama, maka sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi tidak dulu memutus perkara aquo dan menunggu sampai perkara banding No. 217/2006 naik di tingkat kasasi untuk selanjutnya dapat diperiksa secara bersama-sama perkara aquo dan perkara kasasi No. 1779 K/Pdt/2004 ;

Bahwa kekeliruan atau kekhilafan yang nyata yang dilakukan Majelis Hakim Tingkat Kasasi, yaitu hanya memutus perkara aquo bersama-sama dengan perkara kasasi No. 1779 K/Pdt/2004 tanpa menunggu/tidak bersama-sama dengan perkara banding No. 217/2006 telah terbukti dan telah menimbulkan ketidakpastian hukum dan kekacauan hukum, yang semuanya sangat merugikan Pemohon Peninjauan Kembali, karena ternyata amar putusan tingkat kasasi dalam perkara aquo adalah saling bertentangan/bertolak belakang dengan amar putusan perkara banding No. 217/2006 ;

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

mengenai alasan-alasan I sampai dengan IV.

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena tidak terdapat adanya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dari Hakim sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004.

Termohon Peninjauan Kembali yang beritikad baik telah dipertimbangkan dengan tepat oleh judex facti dan judex yuris.

Termohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli atas pelelangan Gedung Aspac yang dilakukan BPPN, yang wewenangnya diberikan oleh Undang-Undang sehingga menurut hukum Termohon Peninjauan Kembali harus dilindungi karena merupakan pembeli yang beritikad baik.

Hal. 26 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : PT. Mitra Bangun Griya tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **PT. MITRA BANGUN GRIYA**, tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 22 Januari 2008** oleh **H. Muhammad Taufik, SH.MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Mohammad Saleh, SH.MH.** dan **I Made Tara, SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Fahimah Basyir, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

ttd./Dr. Mohammad Saleh, SH.MH.

ttd./H. Muhammad Taufik, SH.MH.

ttd./I Made Tara, SH.

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Kasasi :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 1.000,-
3. Administrasi kasasi Rp. 2.493.000,-
- Jumlah Rp. 2.500.000,-

Panitera Pengganti

ttd./Fahimah Basyir, SH.

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

MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH.

Nip.040030169.

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No.479 PK/Pdt/2007.

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)