



PUTUSAN
Nomor 3398 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **A.M. MARTINA WAHYU**, bertempat tinggal di Jalan Mandala Selatan Nomor 39, RT 011, RW 004, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini bertindak:
 - a. Untuk dan atas nama diri sendiri;
 - b. Selaku Kuasa dari Marcellinus Djohan;
 - c. Selaku Kuasa dari Andrianus Djohan;
2. **BERTAM SURJADI**, bertempat tinggal di Jalan Mandala Selatan Nomor III/29, RT 009, RW 004, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Eny Maryana, S.H., Sp.N., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Ruko Daan Mogot Baru Blok LB 5 Nomor 1, Kalideres, Jakarta Barat, 11840, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2016;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **AAN BACHRUDIN alias LIM OEN AN**, bertempat tinggal di Jalan M. Saidi Nomor 1 RT 010, RW 008 Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018



2. **AHLI WARIS ABIDIN YAHYA**, bertempat tinggal di Jalan Taman Radio dalam VII/28, Rukun Tetangga 013 RW 001 Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini semuanya memberi kuasa kepada Junaidi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kemandoran I/Pulo Mawar Nomor 71, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, 12210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2018;

Para Termohon Kasasi;

D a n ;

1. **Nyonya UNDJU alias LIM OEN DJOE**, bertempat tinggal di Kebon Kelapa, RT 006 RW 011, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Made Suarte, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perdagangan Beras Cipinang Blok HA 10, Kelurahan Pisangan Timur, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Agustus 2018;
2. **LURAH CIPULIR**, berkedudukan di Jalan Samudra I Nomor 1 Kelurahan Cipulir Kecamatan Kebayoran Lama;
3. **Notaris YONSAN MINANDA, S.H., M.H.**, Notaris dan PPAT di Kotamadya Jakarta Selatan, berkantor di Jalan Kyai Maja Nomor 63 (Velbak) Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
4. **KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Kompleks Perumahan Tanjung Mas Raya Jalan Haji Alwi Nomor 99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018



Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) patut diduga, baik secara sendiri-sendiri dan/atau secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat, yaitu dengan secara melawan hukum menduduki/menjual dan/atau menghuni Tanah Hak Milik Adat sebagian dari Girik C 122, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama almarhum Lim Sun Ho beserta segala turutan yang ada dan bangunan yang melekat di atasnya milik Para Penggugat, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan untuk menghentikan seluruh aktifitas/kegiatan apapun juga dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat;
2. Bahwa, mengingat tanah tersebut sampai saat ini belum pernah dijual, dialihkan/dilepaskan haknya, digadaikan, dipindahtangankan kepada siapapun dan dengan cara apapun juga oleh Para Penggugat, sehingga jelas perbuatan dari Para Tergugat menguasai tanah tanpa hak yang sah adalah merupakan tindakan perbuatan melanggar hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan akibat perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, dari dan oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk terlebih dahulu memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II, untuk menghentikan segala bentuk kegiatan/aktifitas apapun di atas tanah milik Para Penggugat seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima meter persegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan jual beli yang terjadi pada tanggal 29 Oktober 2012 antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat), Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV (Para Turut Tergugat), telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tanah Hak Milik Adat Persil 11 a Blok D.I sebagian dari Kohir Nomor C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan yang melekat di atas tanah berikut segala turutan-turutannya yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah milik almarhum Lim Sun Ho;
5. Memerintahkan/menghukum Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat), dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari pada Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk segera mengosongkan, menyerahkan dan mengembalikan Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 11 a, Blok D.I. sebagian Kohir C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan yang melekat di atas tanah berikut segala turutan-turutannya yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan kepada Para Penggugat;
6. Menyatakan Surat Keterangan/Rekomendasi/Surat Tidak Sengketa atas Tanah Hak Milik Adat Persil 11a, Blok D.I, sebagian dari Girik/Kohir C122, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah cacat hukum, tidak sah, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga;



7. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat oleh Turut Tergugat III atas Tanah Hak Milik Adat Persil 11a, Blok D.I, sebagian dari Girik/Kohir C122 dengan luas 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga;
8. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 5621/Cipulir, dengan luas 2.570 m² (dua ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, atas nama Abidin Yahya (Pewaris Tergugat II) dengan NIB Nomor 09.02.06.03.05583 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV, tidak sah, cacat hukum, dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) atau siapa saja yang mendapat hak dari pada Tergugat I dan/atau Tergugat II (Para Tergugat) untuk membayar ganti-rugi secara tanggung renteng:
 - Kerugian materiil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai perhitungan 31 Desember 2016, ditambahkan dengan uang sewa sebesar Rp100.000.000,00/bulan (seratus juta rupiah per bulan), dihitung sejak 1 Januari 2017 sampai dengan Putusan ini berkekuatan hukum tetap secara tunai dan sekaligus kepada Para Penggugat;
 - Kerugian immateriil sebesar: Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas kepada Para Penggugat;
10. Menghukum Turut Tergugat II (Lurah Cipulir) dan Turut Tergugat III untuk membayar ganti rugi Immateriil secara tunai dan sekaligus lunas secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat;
11. Menghukum Turut Tergugat I untuk membayar ganti rugi Immateriil secara tunai dan sekaligus lunas sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat;



12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap:

Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 11a, Blok D.I, sebagian dari Girik/Kohir C 122 dengan segala akibat hukumnya, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan dan segala turutan-turutan yang melekat di atas Tanah tersebut yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan milik almarhum Lim Sun Ho, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur Jalan Besar, Jalan Kebayoran Lama;
- Sebelah Barat Ex Pembatikan Teng Yoen Tjau/Ruko ruko;
- Sebelah Utara sisa Kohir C 122;
- Sebelah Selatan ruko-ruko B Tomi dan Jalan Ciledug Raya;

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat atas Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 11a, Blok D I, sebagian dari Girik/Kohir C 122, dengan segala akibat hukumnya, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan yang melekat di atas tanah tersebut beserta segala turutannya yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat;

14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;



15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) perhari untuk setiap keterlambatan penyerahan kembali atas Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 11a, Blok D I, sebagian dari Girik/Kohir C 122, dengan segala akibat hukumnya, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan yang melekat di atas tanah tersebut beserta segala turutannya yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (Para Tergugat) atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh ganti rugi, uang paksa dan biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat II:

- Eksepsi terhadap surat kuasa Penggugat I (AM. Martina Wahyu);
- Penggugat I tidak memiliki *legal standing* dalam menggugat;
- Gugatan Para Penggugat kurang pihak;
- Gugatan Para Penggugat *obscuur libel* (tidak jelas);

Eksepsi Turut Tergugat I:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa A.M Martina Wahyu selaku Penggugat I, sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan hal 1, selain bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan juga bertindak selaku kuasa dari Marcelinus Djohan & Adrianus Djohan. Bahwa dalam proses sidang mediasi, A.M Martina Wahyu selaku Penggugat I hadir bersama kuasa hukumnya namun Marcelinus Djohan & Adrianus Djohan selaku Pemberi Kuasa dari A.M Martina Wahyu tidak hadir dalam sidang mediasi;

Bahwa ketidakhadiran Marcelinus Djohan & Adrianus Djohan selaku Pemberi Kuasa dari A.M Martina Wahyu (Penggugat I) sebagai bentuk tidak beriktikad baik dalam proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) Perma Nomor 1 Tahun 2016, maka berdasarkan Pasal 23, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim Pemeriksa Perkara. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 22 Perma Nomor 1 Tahun 2016;

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi Kurang Pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Turut Tergugat IV:

Gugatan Penggugat prematur;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 784/Pdt.G/2016/PN Jkt. Sel. tanggal 10 Juli 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperkirakan sebesar Rp2.651.000,00 (dua juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018

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 dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 214/PDT/2018/PT DKI. tanggal 22 Mei 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 2 Juli 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Juli 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 784/Pdt.G/2016/PN Jkt. Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juli 2018;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 9 Agustus 2018;
2. Tergugat II pada tanggal 8 Agustus 2018;
3. Turut Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2018;
4. Turut Tergugat II, III dan IV pada tanggal 30 Juli 2018;

Kemudian Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi IV, Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat I/Terbanding II, Turut Terbanding IV dan Turut Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Agustus 2018 dan 13 Agustus 2018;

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;

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018

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 memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding yang diterima tanggal 24 Juli 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Provisi:

1. Bahwa dikarenakan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (Para Termohon Kasasi) patut diduga, baik secara sendiri-sendiri dan/atau secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Para Pemohon Kasasi, yaitu dengan secara melawan hukum Menduduki/menjual dan/atau menghuni Tanah Hak Milik Adat sebagian dari Girik C 122, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama almarhum Lim Sun Ho beserta segala turutan yang ada dan bangunan yang melekat di atasnya milik Para Pemohon Kasasi, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan untuk menghentikan seluruh aktifitas/kegiatan apapun juga dan menyerahkan Tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Para Pemohon Kasasi;

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018

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)



2. Bahwa, mengingat tanah tersebut sampai saat ini belum pernah dijual, dialihkan/dilepaskan haknya, digadaikan, dipindahtangankan kepada siapapun dan dengan cara apapun juga oleh Para Pemohon Kasasi, sehingga jelas perbuatan dari Para Termohon Kasasi menguasai tanah tanpa hak yang sah adalah merupakan tindakan perbuatan melanggar hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia dan akibat perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian Para Pemohon Kasasi, dari dan oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan untuk terlebih dahulu memerintahkan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, untuk menghentikan segala bentuk kegiatan/aktifitas apapun di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima meter persegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Jual Beli yang terjadi pada tanggal 26 Desember 2012 antara Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (Para Termohon Kasasi), Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III dan Turut Termohon Kasasi IV (Para Turut Termohon Kasasi), telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Tanah Hak Milik Adat Persil 11 a Blok D.I sebagian dari Kohir Nomor C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan yang melekat di atas tanah berikut segala turutan-turutannya yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan adalah milik almarhum Lim Sun Ho;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018



6. Memerintahkan/menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (Para Termohon Kasasi), dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari pada Termohon Kasasi I dan/atau Termohon Kasasi II untuk segera mengosongkan, menyerahkan dan mengembalikan Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 11 a, Blok D.I. sebagian Kohir C 122 seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan yang melekat di atas tanah berikut segala turutan-turutannya yang ada di atasnya, yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan kepada Para Pemohon Kasasi;
7. Menyatakan Surat Keterangan/Rekomendasi/Surat Tidak Sengketa atas Tanah Hak Milik Adat Persil 11a, Blok D.I, sebagian dari Girik/Kohir C122, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang dikeluarkan oleh Turut Termohon Kasasi II adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga;
8. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 580/2012 tanggal 29 Oktober 2012 yang dibuat oleh Turut Termohon Kasasi III atas Tanah Hak Milik Adat Persil 11a, Blok D.I, sebagian dari Girik/Kohir C122 dengan luas 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga;
9. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 5621/Cipulir, dengan luas 2.570 m² (dua ribu lima ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, atas nama Abidin Yahya (Termohon Kasasi II) dengan NIB Nomor 09.02.06.03.05583 yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi IV adalah tidak sah, cacat hukum, dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun juga;



10. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (Para Termohon Kasasi) atau siapa saja yang mendapat hak dari pada Termohon Kasasi I dan/atau Termohon Kasasi II (Para Termohon Kasasi) untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng:

- Kerugian materiil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) sampai perhitungan 31 Desember 2016, ditambahkan dengan uang sewa sebesar Rp100.000.000,00/bulan (seratus juta rupiah per bulan), terhitung sejak 1 Januari 2017 sampai dengan Putusan ini berkekuatan hukum tetap secara tunai dan sekaligus kepada Para Pemohon Kasasi;
- Kerugian Immateriil sebesar: Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas kepada Para Pemohon Kasasi;

11. Menghukum Turut Termohon Kasasi II (Lurah Cipulir) dan Turut Termohon Kasasi III untuk membayar ganti rugi Immateriil secara tunai dan sekaligus lunas secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Pemohon Kasasi;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 11a, Blok D.I, sebagian dari Girik/Kohir C 122 dengan segala akibat hukumnya, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan dan segala turutan-turutan yang melekat di atas Tanah tersebut yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan milik almarhum Lim Sun Ho, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur Jalan Besar, Jalan Kebayoran Lama;
- Sebelah Barat Ex Pembatikan Teng Yoen Tjau/Ruko ruko;
- Sebelah Utara sisa Kohir C 122;
- Sebelah Selatan sisa Kohir/Girik C122;



13. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (Para Termohon Kasasi) dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Termohon Kasasi atas Tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 11a, Blok D I, sebagian dari Girik/Kohir C 122, dengan segala akibat hukumnya, seluas kurang lebih 2.750 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) dengan bangunan yang melekat di atas tanah tersebut berserta segala turutannya yang terletak di Jalan Kebayoran Lama, RT 001, RW 002, Kelurahan Cipulir, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Para Pemohon Kasasi;
14. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun terdapat upaya hukum *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
15. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II (Para Termohon Kasasi) atau siapa saja yang mendapat hak dari Para Pemohon Kasasi secara tanggung-renteng untuk membayar seluruh ganti rugi, uang paksa dan biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan selayaknya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 24 Juli 2018 serta kontra memori kasasi tanggal 13 Agustus 2018, dan 28 Agustus 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Abidin Yahya/ahli waris/Tergugat II adalah pembeli yang beriktikad baik dan terlindungi, karena pengalihan objek sengketa oleh Tergugat I dilakukan di hadapan PPAT dengan didasari Penetapan Ahli Waris dan jual beli yang sah;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: A.M. MARTINA WAHYU, 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **A.M. MARTINA WAHYU** dan 2. **BERTAM SURJADI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi 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 Senin tanggal 17 Desember 2018 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd/. H. Hamdi, S.H., M.Hum.
Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018



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

Ttd/. Retno Kusrini, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 3398 K/Pdt/2018