



PUTUSAN
Nomor 568 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

H. ABDUL RACHMAN SALEH (almarhum), berdasarkan Penetapan Fatwa Waris Nomor 423/Pdt.P/2013/PAJT tanggal 2 Januari 2014, diteruskan oleh ahli warisnya Mochamad Ario Prananto, yang mewakili sebagai Direktur Utama CV Griya Tirta, bertempat tinggal di Jalan Kirai Indah Nomor 11 RT 006/RW 010, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Agus Ismawan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Darmawangsa XI Nomor 2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2016; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

1. **PT BAKTIPARAMITA PUTRASAMA**, berkedudukan di Jalan Jenderal Gatot Subroto Kav. 59, Jakarta Selatan 12950, yang diwakili oleh Prof. Dr. Suwandhi Widjaja, Presiden Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Denny Kailimang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Menara Kuningan, Lantai 14/A, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-7, Kavling 5, Jakarta 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2016;
2. **NG MING HONG**, dahulu bertempat tinggal di Jalan A. gang A VII Nomor 6, RT 006/RW 007, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Pembanding dan Turut Terbanding I;

Dan:

1. **JANUAR HAMID, S.H.**, Notaris dan PPAT, dahulu bertempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Jalan Sultan Hasanudin Nomor 41, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya yang pasti baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;

2. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27 - 29, Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi II, III/Para Turut Tergugat/Turut Terbanding II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membacara surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2652 K/Pdt/2014 tanggal 17 Februari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Pembanding dan Turut Terbanding I dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi II, III/Para Turut Tergugat/Turut Terbanding II, III dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

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

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

Halaman 2 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016

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

Industri Sandang, sehingga sertifikat belum sempat dibalik-namakan atas nama Penggugat;

4. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu Penggugat telah melunasi semua hutangnya kepada PT Industri Sandang, akan tetapi Sertifikat Nomor 78/Petukangan III telah beralih kepada Tergugat II dengan memalsukan tandatangan Sar'ih bin Paul;
5. Bahwa atas dasar tersebut Penggugat melaporkan perbuatan PT Industri Sandang atas dugaan pemalsuan dokumen dan penggelapan sertifikat, sebagaimana tercantum di dalam Laporan kemajuan penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen dan/atau Penggelapan sertifikat tanah eks Agunan CV Griya Tirta yang dalam kesimpulannya adalah:
 - a. Keberadaan sertifikat pada pelapor H. Abdul Rachman Saleh dan kemudian dijadikan jaminan utang kepada PT. Sandang adalah sah;
 - b. Hasil pemeriksaan Laboratorium terhadap dokumen-dokumen yang digunakan oleh para tersangka termasuk SHM Nomor 78/Petukangan III untuk memperoleh tanah berikut dokumennya dinyatakan non - identik (palsu);
 - c. Unsur pidana yang dipersangkakan Pasal 363 (1), (2) KUHP terpenuhi;
 - d. Dokumen yang palsu/dipalsukan sebagai alat kejahatan menurut Pasal 39 KUHP perlu dilakukan penyitaan;
 - e. Bahwa terhadap dokumen-dokumen palsu/dipalsukan tersebut telah diadakan penyitaan, juga terhadap barang/tanah sebagai hasil kejahatan yang berada pada pihak lain telah dilakukan penyitaan dengan terlebih dahulu mendapat Ijin Penyitaan dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
6. Bahwa selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengeluarkan Penetapan Ijin Khusus Penyitaan Nomor 322/Pen.Pid/1997/PN.Jkt.Ut., yang selanjutnya telah ditindaklanjuti oleh Serse Udpal Polri untuk melakukan penyitaan fisik terhadap SHM Nomor 78/Petukangan III;
7. Bahwa selain laporan pidana, Penggugat juga mengajukan gugatan kepada Tergugat 1. Paul Handoko, 2. Abdulrohim alias Abdul Rahim, 3. Suaip, 4. H. Sapat, 5. PT Industri Sandang, dan Turut Tergugat 1. Kantor Pertanahan Nasional, 2. Willy Silitonga, 3. Ng Ming Hong ahliwaris Aleh Wiyono, 4. Anton Halimin, 5. J.F.B.T. Sinjal, di Pengadilan

Halaman 3 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016

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

Negeri Jakarta Selatan, yang mana atas gugatan perdata telah diputus sampai dengan upaya hukum Peninjauan Kembali dan telah memenangkan Penggugat, oleh karenanya telah berkekuatan hukum tetap;

Adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sesuai dengan bunyi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 530/Pdt G/2000/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2001 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1647 K/Pdt/2006, tanggal 14 Juni 2007 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 183 PK/Pdt/2010, tanggal 23 Juli 2010, yang berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Provisi:

- Menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sita jaminan terhadap:
 1. Tanah dan bangunan milik Tergugat III (Suaip) yang terletak di Komplek pendongkelan, RT 004, RW 015, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat oleh Didi Ika Kararan, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
 2. Sebidang tanah SHM Nomor 75/Petukangan III, Surat Ukur Nomor 667/1974, seluas 1.200 m² (seribu dua ratus meter persegi), yang terletak di Jalan Pegangsaan II, Jakarta Utara, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001, yang telah dibuat oleh Muchtar, S.H., Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
 3. Sebidang tanah SHM Nomor 78/Petukangan III Surat Ukur Nomor 979/1974, seluas 21.220 m² (dua puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Nias 7, Kelurahan Pegangsaan II Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001, yang telah dibuat oleh Muchtar,

Halaman 4 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016

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)



S.H., Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara, adalah sah dan berharga;

3. Menyatakan pengangkatan sita jaminan atas sebidang tanah darat seluas $\pm 100.000 \text{ m}^2$ (10 Ha) milik PT Industri Sandang yang terletak di Jalan Raya Teluk Jambe, Desa dan Kecamatan Jambe, Kabupaten Karawang, sesuai dengan Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan tanggal 13 Juli 2001 yang telah dibuat oleh Ahmad Komarudin, BBA adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah menebus dan menerima SHM Nomor 76/Petukangan II, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III dari Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V yang tidak mengembalikan SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk mengembalikan SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III atau pihak manapun yang memperoleh hak daripadanya dengan acara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong;
7. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp8.445.900.000,00 (delapan miliar empat ratus empat puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah);
8. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV, dan V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari setiap keterlambatan Tergugat I, II, III, IV dan V memenuhi putusan perkara ini;
9. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan SHM Nomor 78/Petukangan III yang telah dibalik nama ke atas nama Ng Min Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;



10. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 321A/II/1983, tanggal 16 Juli 1983 yang dibuat di hadapan J.F.B.T Sinjal, Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap tanah SHM Nomor 76/Petukangan III, seluas 2.560 m² (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tamah binti Tamat tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
11. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris/PPAT di Jakarta terhadap SHM Nomor 78/Petukangan III, seluas 21.220 m² (dua puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) atas nama Sari'ih bin Paul, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
12. Menghukum Turut Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat-Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang tanahnya terletak di Jalan Nias Nomor 7 Kelurahan Petukangan III Kecamatan Koja, Jakarta Utara, sebagaimana yang tertuang dalam Putusan Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel., *juncto* Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI., *juncto* Nomor 1647 K/Pdt/2006 *juncto* Nomor 183 PK/Pdt/2010 tersebut menyatakan sebagai berikut:

- a. Menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat telah menebus dan menerima SHM Nomor 76/Petukangan II, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III dari Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- b. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V yang tidak mengembalikan SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- c. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk mengembalikan SHM Nomor 78/Petukangan III, SHM Nomor 76/Petukangan III, SHM Nomor 96/Pegangsaan II dan SHM Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

76/Petukangan III, SHM Nomor 96/ Pegangsaan II dan SHM Nomor 75/Petukangan III atau pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya dengan acara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong;

d. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang telah balik nama ke atas nama Ng Min Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;

e. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² (dua satu ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Sari'ih bin Paul, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;

B. Akta Pelepasan dan Penyerahan Sertifikat Hak Milik Nomor 7, tanggal 25 Januari 1996 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dari Tergugat II kepada Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;

8. Bahwa pada waktu Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah SHM Nomor 78/Petukangan III dalam perkara Nomor 530/Pdt G/2000/PN.Jak.Sel., dan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan meminta bantuan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk melaksanakan sita jaminan itu, maka sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 06/CB/2001/PN.Jkt.Ut. Del telah memerintahkan Jurusita untuk melaksanakan sita jaminan tersebut, namun Tergugat I (PT Baktiparamita Putrasama) mengajukan gugatan bantahan (sita jaminan) ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan menyatakan bahwa tanah yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Nias Nomor 7 Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja Jakarta Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III tanggal 4 November 1974 atas nama Tergugat II yang diperoleh Tergugat I berdasarkan Akta Pelepasan dan Penyerahan Hak Milik Nomor 7, tanggal 25 Januari 1996 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris di Jakarta;

9. Bahwa gugatan bantahan tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat I, sebagaimana dapat dilihat dalam *diktum* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 111/PDT/2003/PT.DKI., tanggal 10 Juli 2003 *juncto*

Halaman 7 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016

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

Putusan Kasasi Nomor 499 K/Pdt/2005, tanggal 8 Desember 2005
juncto Putusan Peninjauan Kembali Nomor 360 PK/Pdt/2008, tanggal 31
Oktober 2008, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

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

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbantah tersebut;

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Pembantah seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas sebidang
tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III,
tanggal 4 November 1974, seluas 21.220 m² (dua puluh satu ribu
dua ratus dua puluh dua meter persegi), terletak dan setempat
dikenal sebagai Jalan Nias 7 Kelurahan Petukangan III,
Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
3. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;
4. Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor
06/CB/2001/PN.Jkt.Ut. Del., tanggal 6 Juli 2001 *juncto* Berita
Acara Sita Jaminan Nomor 06/CB/2001/PN.Jkt.Ut. Del., tanggal 19
Juli 2001 *juncto* Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel., tanggal 24 April 2001 adalah
tidak sah dan tidak berharga, dan karenanya sita jaminan terhadap
sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan
III, tanggal 4 November 1974 seluas 21.220 m² (dua puluh satu
ribu dua ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Ng Ming
Hong, yang diperoleh Pembantah berdasarkan Akta Pelepasan
dan Penyerahan Sertifikat Nomor 7, yang dibuat di hadapan
Januar Hamid, S.H., Notaris di Jakarta pada tanggal 25 Januari
1996 haruslah diangkat/dicabut;

Halaman 8 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

6. Menghukum Terbantah dan Turut Terbantah untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding I, II, III/Terbanding semula Turut Terbanding I, II, III dan Turut Terbanding I semula Terbantah Konvensi/Pembantah Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan masing-masing sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

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

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

Halaman 9 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016



"menyatakan SHM Nomor 78/Petukangan III yang telah balik nama ke atas nama Ng Min Hong sebagai ahli wans dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum yang beriak, dan...

"Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, terhadap tanah SHM Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² (dua puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) atas nama Sari'ih bin Paul tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku";

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

12. Bahwa Tergugat II wajib untuk mengembalikan SHM 78/Petukangan III tersebut kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong. sebagaimana tertuang dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 183 PK/Pdt/2010 *juncto* Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI *juncto* Nomor 1643 K/PDT/2006 *juncto* Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel., yang menyatakan sebagai berikut:

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

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

D. Tuntutan hukum Penggugat (*petitum* gugatan);

Dari keseluruhan uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas telah menunjukkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Para Tergugat berkewajiban memulihkan hak Penggugat



dan membayar ganti rugi kepada Penggugat, karena sejak tahun 2000 Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari tanah milik Penggugat tersebut. Apabila tanah tersebut dibangun rumah mewah, maka paling sedikit akan mendapat 30 buah rumah dengan tanah seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) dengan harga per unit adalah Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah), maka total kerugian Penggugat adalah sebesar Rp450.000.000.000,00 (empat ratus lima puluh miliar rupiah) ditambah bunga 6% (enam persen) per tahun sejak tahun 2000;

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

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III atas nama Penggugat, apabila Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat tanah sengketa;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat dalam putusan ini;
10. Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas tanah dengan Sertifikat Nomor 78/Petukangan III, yang terletak di Jalan Nias Nomor 7 Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara adalah sah dan berharga;
11. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya mengajukan perubahan redaksional gugatan mengenai alamat Tergugat II dan Turut Tergugat I sebagai berikut:

1. Ng Min Hong, yang beralamat di Jalan A, Gang A VII Nomor 6 Rt.006/Rw.007 Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut sebagai Tergugat II);
2. Januar Hamid, S.H., Notaris dan PPAT yang beralamat di Jalan Sultan Hasanudin Nomor 41, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut Turut Tergugat I);

Berdasarkan surat ini maka redaksional di atas akan berubah dan berbunyi sebagai berikut:

1. Ng Min Hong, yang dahulu beralamat di Jalan A Gang A VII Nomor 6 RT.006/RW.007, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat (sekarang tidak diketahui keberadaan alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia), selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
2. Januar Hamid, S.H., Notaris dan PPAT yang dahulu beralamat di Jalan Sultan Hasanudin Nomor 41, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (sekarang tidak diketahui keberadaan alamatnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia), selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 13 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016



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

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

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

III. Gugatan Penggugat kurang para pihak;

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

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

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

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 19 K/Sip/1983, tanggal 3 September 1983 yang berbunyi: "Karena gugatan ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak dirinci, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 586 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Mei 2001, berbunyi: "*Petitum* tidak mendukung *posita*, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena tidak jelas dan kabur;

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

Eksepsi Turut Tergugat II:

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

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Bahwa selain pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dijelaskan bahwa: "Tata Usaha Negara adalah Administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan Pemerintahan baik di Pusat maupun di Daerah";
 - c. Gugatan Penggugat pada *petitumnya* yang temuat pada angka 8 antara lain sebagai berikut:

Memerintahkan kepada Turut Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III atas nama Penggugat, apabila



Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat tanah sengketa;

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

Gugatan adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan;

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

2. *Exceptio res judicata* atau melekatnya asas *nebis in idem* pada gugatan Penggugat;

Bahwa objek perkara pada gugatan Penggugat memiliki kesamaan dengan perkara yang sudah diperiksa dan diputus serta telah memiliki kekuatan hukum tetap, yakni perkara Nomor 530/Pdt.G/20007PN.Jkt.Sel., tanggal 2-10-2001 *jis* Nomor 1647 K/Pdt/2006, tanggal 14-6-2007, Nomor 183 PK/Pdt/2010 tanggal 23-7-2010;

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

Bahwa kedua perkara tersebut banyak memiliki kesamaan dengan gugatan Penggugat, yakni objek perkaranya berupa Hak Milik Nomor 78/Petukangan III dan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap serta menghasilkan putusan yang positif, sehingga berdasarkan hal tersebut sesuai ketentuan hukum beracara di Pengadilan, maka sudah sewajarnya bilamana Majelis yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

3. Gugatan Penggugat yang tidak jelas objeknya atau *obscuur libel*;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III, yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Nias Nomor 7, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;

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

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

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

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah eks SHM Nomor 78/Petukangan III yang dulu dikenal terletak di Jalan Nias Nomor 7, Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang kemudian menjadi tanah SHGB Nomor 9698/Pegangsaan Dua, terletak di Kelapa Nias Timur adalah milik dari Penggugat;
3. Menyatakan Akta Nomor 7 tentang Pelepasan Hak dan Penyerahan Hak Milik atas tanah dari Ng Ming Hong kepada Ir. Jacobus Tarcisius Empie Lembong tanggal 25 Januari 1996 batal dan karenanya tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong, bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polri;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa jika lalai memenuhi putusan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap hari keterlambatan

Halaman 17 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016



terhitung sejak perkara memperoleh kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.616.000,00 (tiga juta enam ratus enam belas ribu rupiah);
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI., tanggal 19 Mei 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 230/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., tanggal 6 November 2013, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2652 K/Pdt/2014, tanggal 17 Februari 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, adalah sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT BAKTIPARAMITA PUTRASAMA** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI., tanggal 19 Mei 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 230/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., tanggal 6 November 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2652 K/Pdt/2014 tanggal 17 Februari 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 7 Maret 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2016 diajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan peninjauan kembali pada tanggal 12 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 230/Pdt.G/2013/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Pembanding dan Turut Terbanding I, pada tanggal 20 Mei 2016;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I dan II/Pembanding dan Turut Terbanding I, mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 17 Juni 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Alasan pertama:

Majelis Hakim Kasasi telah melakukan kekeliruan nyata, yaitu tidak mempertimbangkan putusan-putusan Pengadilan yang telah pernah ada yang menyangkut objek sengketa ini, sehingga pertimbangan-pertimbangannya bertentangan dengan putusan yang telah ada dan berkekuatan hukum tetap;

Dalam pertimbangan Hakim Kasasi pada halaman 38 dinyatakan: "Bahwa Tergugat II (Ng Ming Hong) membeli secara terang dan tunai kepada Sariih bin Paul dan Bank serta menguasai tanah sejak dibeli serta telah membalik nama pembeli";

Pertimbangan ini bertentangan dengan amar putusan Nomor 1647 K/Pdt/2006 *juncto* Nomor 15/Pdt/2003/PT.DKI., *juncto* Nomor 530/Pdt.G/2000 pada angka 9 dan 11 pada halaman 24 yang menyebutkan sebagai berikut:

9. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang telah dibalik

Halaman 19 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016



nama ke atas nama Ng Ming Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;

11. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, S.H., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III seluas 21.220 m² (dua puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) atas nama Sariih bin Paul tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;

Putusan dimaksud telah dikuatkan dalam Putusan PK Nomor 183 PK/Pdt/2010, tanggal 23 Juli 2010;

Dalam proses pemeriksaan perkara tidak pernah dibuktikan bahwa Ng Ming Hong membeli dari Sariih bin Paul, karena Ng Ming Hong hanya memperoleh tanah ini berdasarkan warisan dari orang tuanya yaitu Aleh Wiyono yang memperoleh tanah itu berdasarkan Akta Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986 (bukti T 1-23). Dalam putusan seperti terlihat di atas, Akta Nomor 66 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku, karena tanda tangan Sariih bin Paul telah dipalsukan;

Dari putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut jelas disebutkan bahwa:

1. Perbuatan Ng Ming Hong membalik-nama Sertifikat (Nomor 78/Petukangan III) tersebut ke atas namanya tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
2. Akta Perjanjian Jual Beli antara Aleh Wiyono dengan Sariih bin Paul Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986 dibatalkan;

Dalam pertimbangan Majelis, sebagai alasan sehingga Akta Nomor 66 tersebut dibatalkan karena ada pemalsuan tanda tangan dari Sariih bin Paul. Walaupun pemalsuan tanda tangan itu tidak melalui proses pidana, namun dalam Putusan perdata Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Slt., yang kemudian dikuatkan dalam Putusan Kasasi (Nomor 1647 K/Pdt/2006) dan Putusan PK (Nomor 183 PK/Pdt/2010, halaman 90);

Dipertimbangkan:

- "1. Surat Permohonan Sariih bin Paul kepada Tergugat V tanggal 17 Mei 1983 (bukti T 1-7).
2. Tanda terima SHM Nomor 78/Petukangan III, tanggal 15 Juni 1983 (bukti T I-9)";

adalah tidak sama dengan tanda tangan Sariih bin Paul, sehingga dapat disimpulkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III ada di tangan Tergugat I (Aleh Wiyono) bukan diserahkan oleh orang yang berhak, karena tanda tangan Sariih bin Paul telah dipalsukan";

Alasan kedua:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekeliruan lainnya dari Majelis dalam pertimbangan pada halaman 38: "Bahwa berdasarkan fakta hukum dan pertimbangan tersebut, maka putusan *Judex Facti* yang menyatakan penjualan tanah harus sejjin Penggugat baru dianggap sah adalah pendapat yang tidak benar dan tidak tepat, sehingga tidak dapat dipertahankan lagi";

Pertimbangan ini jelas-jelas mengingkari putusan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (perkara Nomor 183 PK/Pdt/2010 *juncto* 1647 K/Pdt/2006 *juncto* Nomor 530/Pdt G/2000/PN.Jkt.Sel.), dimana dalam putusan berkekuatan hukum tetap tersebut dinyatakan bahwa Penggugatlah (Abdul Rachman Saleh) yang merupakan pemilik dari tanah objek sengketa ini; Kepemilikan Penggugat telah diperkuat dengan putusan Nomor 25 PK/TUN/2015, tanggal 24 Juni 2015 yang dalam amarnya menyatakan:

MENGADILI KEMBALI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan batal objek sengketa berupa:
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 192/HGB/BPN.31/2010., tanggal 20 Agustus 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Baktiparamita Putrasama yang diterbitkan oleh Tergugat I;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua, tanggal 30 November 2010, atas nama PT. Baktiparamita Putrasama, yang diterbitkan oleh Tergugat II;
 - c. Surat Nomor 661/31.72-300.7/IV/ 2012, tanggal 18 April 2012, perihal: Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti, yang diterbitkan oleh Tergugat II;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor 192/HGB/BPN.31/2010, tanggal 20 Agustus 2010 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT Baktiparamita Putrasama atas tanah seluas 18.762 m² (delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi); Dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 9698/Pegangsaan Dua, tanggal 30 November 2010 atas nama PT Baktiparamita Putrasama, seluas 18.762 m² (delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi);

Halaman 21 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016

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

b. Surat Nomor 661/31.72-300.7/IV/2012, tanggal 18 April 2012, perihal:
Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti;

4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti, Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III atas nama H. Abdul Rachman Saleh (Penggugat);

Putusan ini telah mengakui bahwa yang berhak atas tanah sengketa ini adalah Penggugat (Abdul Rachman Saleh). Hal ini didasarkan pada pertimbangan dalam putusan tersebut yang berbunyi (halaman 42 dan 43): "Bahwa ternyata putusan yang terakhir dalam sengketa ini adalah putusan MARI dalam perkara pokok dengan Nomor 183 PK/Pdt/2010, tanggal 23 Juli 2010";

"Dari hal itu jelas putusan yang seharusnya dijadikan dasar untuk menentukan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa seharusnya adalah putusan Mahkamah Agung R.I. yang terakhir dalam perkara pokok yakni Putusan Nomor 183 PK/Pdt/2010, tanggal 23 Juli 2010";

Pertimbangan ini menunjukkan bahwa Majelis ini telah memberikan contoh, untuk menghindari adanya putusan yang saling bertentangan demi menjamin adanya kepastian hukum;

Mahkamah Agung sebagai benteng terakhir penegakan hukum, harus menciptakan kepastian hukum dengan tidak membuat putusan-putusan yang saling bertentangan;

Alasan ketiga:

Kekeliruan lain yang dilakukan Majelis Kasasi adalah, dalam pertimbangannya "Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, karena tidak ada alat bukti telah membeli dari Sariih bin Paul sebelum menjaminkan ke Bank, karena ternyata saat menjaminkan ke Bank, Penggugat bertindak sebagai kuasa dari Sariih bin Paul, bukan pemilik"(halaman 38);

Pertimbangan ini jelas-jelas telah menyalahi hukum acara kasasi, karena Mahkamah Agung bukanlah *Judex Facti*. Mahkamah Agung adalah *Judex Juris* yaitu hanya berada dalam masalah penerapan hukumnya saja;

Bahwa namun demikian Pemohon PK akan menanggapinya karena pertimbangan Majelis Kasasi tersebut bertentangan dengan fakta yang terungkap dipersidangan. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa Majelis Hakim kasasi tidak membaca dengan cermat berkas perkara, terutama Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 230/Pdt G/2013/PN.Jkt.Slt. Didalam putusan tersebut dinyatakan bahwa Penggugat telah mengajukan dua orang saksi dan surat bukti P-5 dan P-6, saksi-saksi tersebut adalah:

1. Tasanah yang dibawah sumpah menyatakan:

Halaman 22 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016

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

- Saksi adalah anak dari Sariih bin Paul. Bahwa semasa hidup Sariih bin Paul, bapak saksi memiliki sebidang sawah di Jalan Nias Kelurahan Petukangan III (objek sengketa), akan tetapi telah dijual kepada Abdul Rachman Saleh;
 - Bahwa saksi tidak tahu jual belinya, hanya waktu itu saksi diberi uang sebesar Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah) oleh Bapak saksi dan saksi menanyakan pemberian uang sebesar itu, yang dijelaskan oleh bapak saksi, uang tersebut adalah sebagian dari penjualan tanah sawah dimaksud;
 - Bahwa tanah tersebut kemudian dipagari oleh adik saksi Ocib atas permintaan pembeli;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Ng Ming Hong;
2. Ocib dibawah sumpah menyatakan:
- Bahwa saksi adalah anak dari Sariih bin Paul (almarhum), sehingga saksi adalah adik dari Tasanih;
 - Bahwa orang tua saksi dahulu adalah pemilik tanah sawah di Jalan Nias Kelurahan Petukangan III, yang dikenal dengan Rawa Gatel;
 - Bahwa pada tahun 1970, menurut Bapak saksi, tanah tersebut dijual kepada Abdul Rachman Saleh dan sejak diberitahu kalo tanah sudah dijual saksi tidak pernah datang lagi ke tanah tersebut;
 - Bahwa tanah tersebut dahulu kosong hanya dipagari, tetapi untuk sekarang saksi tidak tahu lagi;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Ng Ming Hong;

Keterangan kedua orang saksi tersebut, telah pula dikuatkan dengan surat bukti P-5 berupa Surat Pernyataan ahli waris almarhum Sariih bin Paul, bukti P-6 berupa Akta Notaris Nomor 4, tanggal 3 Juli 2012 tentang Pernyataan Bersama dari Tasanih dan Ocib para ahliwaris dari Sariih bin Paul telah dijual kepada Penggugat. Keterangan kedua orang saksi tersebut ditunjang oleh fakta hukum bahwa sertifikat tanah tersebut (Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III) telah diserahkan kepada Penggugat, bahkan kemudian dijadikan jaminan utang;

Dari fakta yang terungkap di persidangan tersebut, jelas bahwa pertimbangan Hakim kasasi tersebut hanya "sebuah karangan" yang diciptakan untuk memenangkan Tergugat. Hal lain yang menunjukkan karangan Majelis adalah seolah-olah Penggugat hanya sebagai kuasa dari Sariih bin Paul, data ini diambil dari mana? Dalam berkas sama sekali tidak ada bukti bahwa Penggugat adalah kuasa dari Sariih bin Paul. Hal ini

Halaman 23 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016

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)

Halaman 23



menunjukkan keberpihakan Majelis kepada Tergugat, yang sangat merugikan Penggugat;

Apakah bukti-bukti dan fakta tersebut, kepemilikan Penggugat masih diragukan? Di bawah ini mari kita mencoba membandingkan dasar “kepemilikan” Tergugat (PT Baktiparamita Putrasama):

- Bahwa PT Baktiparamita Putrasama membeli tanah sengketa ini dari Ng Ming Hong dengan Akta Nomor 7, tanggal 25 Januari 1996 tentang Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas tanah SHM Nomor 78/Petukangan III atas nama Ng Ming Hong untuk Ir. Jacobus Tarcisius Empie Lembong Direktur Tergugat I PT Baktiparamita Putrasama;
- Ng Ming Hong memperoleh tanah tersebut karena warisan dari ayahnya bernama Aleh Wiyono;
- Aleh Wiyono “katanya” memperoleh tanah tersebut karena membeli dari Sariih bin Paul dengan Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986, yang dibuat di hadapan Willy Siitonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akte Tanah di Jakarta, terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III, seluas 21.220 m² (dua puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi), atas nama Sariih bin Paul;
- Tetapi dasar-dasar kepemilikan tersebut telah dipatahkan dalam Putusan Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Slt., yang dikuatkan oleh Putusan Kasasi Nomor 1647 K/Pdt/2006 dan Putusan PK Nomor 183 PK/Pdt/2010. Dalam Putusan tersebut, antara lain dinyatakan bahwa:
 1. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan SHM Nomor 78/Petukangan III yang telah dibalik nama Ng Ming Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;
 2. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akte Tanah atas nama Sariih bin Paul tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;

Jadi disini jelas, bahwa PT Baktiparamita Putrasama tidak ada lagi alas hak atas tanah ini, karena ia membeli tanah ini dari orang yang tidak berhak. Hal ini diperkuat pula dengan dicabutnya Sertifikat atas nama PT Baktiparamita Putrasama oleh Putusan TUN Nomor 25 PK/TUN/2015, yang telah kami sebut pada bagian kedua memori ini;

Alasan Keempat:

Ada fakta baru dalam perkara ini, yaitu dengan terbitnya Putusan Peninjauan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali Nomor 25 PK/TUN/2015, tanggal 24 Juni 2015;

Walaupun putusan ini bukan *novum* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 dan 69 Undang-Undang Mahkamah Agung, tetapi putusan ini sangat penting untuk menyelesaikan dengan tuntas sengketa perdata ini. Penyelesaian dengan tuntas perkara ini perlu, karena selama ini terdapat putusan-putusan Pengadilan termasuk MA membuat putusan yang saling bertentangan, hal inilah yang membuat ketidakpastian hukum;

Sebagaimana yang telah kami bahas pada bagian kedua memori PK ini, maka Sertifikat Nomor 9698/Pegangaan Dua atas nama PT Baktiparamita Putrasama harus dicabut, dan memerintahkan BPN untuk menerbitkan Sertifikat baru atas nama Abdul Rachman Saleh sebagai pengganti Sertifikat Nomor 78/Petukangan III;

Hal ini memperkuat bahwa yang berhak atas tanah sengketa adalah Penggugat, sedangkan Tergugat I haknya telah dinyatakan dicabut;

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

Bahwa alasan peninjauan kembali dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori peninjauan kembali tanggal 12 Mei 2016 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 17 Juni 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* ternyata terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa menyangkut objek perkara yang sama dengan perkara *a quo*, sebelumnya telah ada perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 530/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2001 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 15/PDT/2003/PT.DKI., tanggal 21 April 2003, *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1647 K/Pdt/2006, tanggal 14 Juni 2007 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 183 PK/Pdt/2010, tanggal 23 Juli 2010 antara H. Abdur Rahman Saleh sebagai Penggugat melawan Paul Handoko dan kawan-kawan, yang mana dalam amar Putusan Nomor 1647 K/Pdt/2006, tanggal 14 Juni 2007 (amar nomor 9 dan 11) menyebutkan:

“9. Menghukum Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III yang telah dibalik nama ke atas nama Ng Ming Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;

11. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66 tanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris/Pejabat Pembuat Akta

Halaman 25 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah di Jakarta terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III, seluas 21.220 m² (dua puluh satu ribu dua ratus dua puluh meter persegi) atas nama Sari'ih bin Paul tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku”;

- Bahwa oleh karena SHM Nomor 78/Petukangan III yang telah dibalik nama ke atas nama Ng Ming Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono dan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 66, tanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, keduanya tidak memiliki kekuatan hukum yang berlaku lagi, maka akibat hukumnya Ng Ming Hong sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono, begitu pula PT Baktiparamita Putrasama secara hukum tidak pula sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 78/Petukangan III tersebut;
- Bahwa adapun mengenai adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 360 PK/Pdt/2010, tanggal 31 Oktober 2008 adalah berasal dari perkara bantahan Nomor 281/Pdt/Bth/2001/PN.Jkt.Ut., adalah perkara bantahan terhadap Sita Jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai delegasi dari Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 530/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel., tanggal 24 April 2001 dengan alasan bahwa Pembantah tidak ikut sebagai pihak dalam perkara Nomor 530/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel., sehingga objek sengketa *a quo* yang waktu itu tercatat atas nama Pembantah tidak dapat diletakkan Sita Jaminan;
- Bahwa kemudian Putusan PTUN Jakarta Nomor 113/G/2012/PTUN.JKT., tanggal 24 Oktober 2012, yang akhirnya di dalam Putusan Peninjauan Kembali MA telah diputuskan dengan mengabulkan gugatan Penggugat H. Abdur Rachman Saleh, dengan menyatakan bahwa:
 - Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali H. Abdur Rachman Saleh (almarhum) yang diteruskan oleh para ahli warisnya dan Membatalkan putusan Mahkamah Agung Nomor 437 K/TUN/2013, tanggal 18 Desember 2013, mengadili kembali:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
 2. Menyatakan batal objek sengketa berupa:
 - a. Surat Keputusan Kakanwil BPN Provisi DKI Jakarta Nomor 192/HGB/BPN.31/2010, tanggal 20 Agustus 2010 tentang Pemberian HGB kepada PT Baktiparamita Putrasama yang diterbitkan oleh Tergugat I;
 - b. SHGB Nomor 9698/Pegangsaan Dua, tanggal 30 November 2010, atas nama PT Baktiparamita Putrasama, yang diterbitkan oleh

Halaman 26 dari 30 hal. Put. Nomor 568 PK/Pdt/2016

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)



Tergugat II;

c. Surat Nomor 661/31.72-300.7/IV/2012, tanggal 18 April 2012, perihal: Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti, yang diterbitkan oleh Tergugat II;

3. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk mencabut Surat Keputusan Kakanwil BPN Provisi DKI Jakarta Nomor 192/HGB/BPN.31/2010, tanggal 20 Agustus 2010 tentang Pemberian HGB kepada PT Baktiparamita Putrasama, atas tanah seluas 18.762 m²;

Dan memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencabut:

a. SHGB Nomor 9698/Pegangsaan Dua, tanggal 30 November 2010, atas nama PT Baktiparamita Putrasama, seluas 18.762 m² (delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi);

b. Surat Nomor 661/31.72-300.7/IV/2012, tanggal 18 April 2012, perihal: Permohonan Penerbitan Sertifikat Pengganti;

4. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti SHM Nomor 78/Petukangan III atas nama H. Abdul Rachman Saleh (Penggugat);

- Maka dengan dicabutnya:

a. Surat Keputusan Kakanwil BPN Provisi DKI Jakarta Nomor 192/HGB/BPN.31/2010, tanggal 20 Agustus 2010 tentang Pemberian HGB kepada PT Baktiparamita Putrasama, yang diterbitkan oleh Tergugat I;

b. SHGB Nomor 9698/Pegangsaan Dua, tanggal 30 November 2010 atas nama PT Baktiparamita Putrasama yang diterbitkan oleh Tergugat II;

c. Surat Keputusan Kakanwil BPN Provisi DKI Jakarta Nomor 192/HGB/BPN.31/2010, tanggal 20 Agustus 2010 tentang Pemberian HGB kepada PT Baktiparamita Putrasama, atas tanah seluas 18.762 m² (delapan belas ribu tujuh ratus enam puluh dua meter persegi);

Maka secara hukum Tergugat dalam perkara *a quo* yakni PT Baktiparamita Putrasama tidak berhak atas tanah objek sengketa *a quo*;

- Bahwa mengenai status kepemilikan Pengugat sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusan Nomor 230/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 242/PDT/2014/PT.DKI., adalah sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali H. ABDUL RACHMAN SALEH (almarhum), berdasarkan Penetapan Fatwa Waris Nomor 423/Pdt.P/2013/PAJT tanggal 2 Januari 2014 diteruskan oleh ahli warisnya Mochamad Ario Prananto tersebut dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2652 K/Pdt/2014, tanggal 24 Juni 2015 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **H. ABDUL RACHMAN SALEH (almarhum)**, berdasarkan Penetapan Fatwa Waris Nomor 423/Pdt.P/2013/PAJT tanggal 2 Januari 2014 diteruskan oleh ahli warisnya Mochamad Ario Prananto tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2652 K/Pdt/2014, tanggal 24 Juni 2015;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah eks SHM Nomor 78/Petukangan III yang dulu dikenal terletak di Jalan Nias Nomor 7, Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, yang kemudian menjadi tanah SHGB Nomor 9698/Pegangsaan Dua, terletak di Kelapa Nias Timur adalah milik dari Penggugat;
3. Menyatakan Akta Nomor 7 tentang Pelepasan Hak dan Penyerahan Hak Milik atas tanah dari Ng Ming Hong kepada Ir. Jacobus Tarcisius Empie Lembong tanggal 25 Januari 1996 batal dan karenanya tidak memiliki kekuatan hukum;



4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong, bila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara/Polri;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa jika lalai memenuhi putusan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung sejak perkara memperoleh kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
3. Menghukum Para Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 31 Oktober 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./Dr.H.Zahrul Rabain,S.H.,M.H. Ttd./Prof.Dr.H.Abdul Manan,S.H.,S.IP.,M.Hum.

Ttd./Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H.



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

Panitera Pengganti,

Ttd/.Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003