



**PUTUSAN**

Nomor 2842 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **PT KG TEKNOLOGI**, diwakili oleh Mun Jin Seok (Direktur) berkedudukan di Wisma Korindo, Jalan M.T. Haryono, Kaveling 62, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Taufik Arizar, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advocate & Legal Consultant ACS LAW FIRM, berkantor di Office 8, 11<sup>th</sup> Floor, Suite 11 H, Jalan Senopati, Nomor 8 B, SCBD Lot 28, Jakarta 12190, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2015;
2. **PT KORINDO HEAVY INDUSTRI**, berkedudukan di Wisma Korindo, Jalan M.T. Haryono, Kaveling 62, Jakarta Selatan;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **PT SOIL TEKNOLOGI NUSANTARA MANDIRI**, diwakili oleh Jauw Lie Ming (Direktur) berkedudukan di Jalan Prof. Latumenten Raya Nomor 39 A, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Asep Achmad Subandi, selaku Karyawan PT Soil Teknologi Nusantara Mandiri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2016;
2. **PT BALIHIDES INDONESIA**, (dalam pailit) dahulu berkedudukan di Komplek Industri Korindo, Jalan Raya Serang KM 19, Desa Telaga, Kecamatan Cikupa, Kabupaten tangerang, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya baik di Kabupaten Tangerang maupun kota lain di Indonesia;
3. **Sdr. IVAN GARDA, S.H.**, selaku Kurator PT BaliHides Indonesia (dalam pailit) berkantor di Jalan Setia Budi VI Nomor 35, Jakarta Selatan 12910;

Halaman 1 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Sdr. RAKHMAT MULYANA, S.H.**, selaku Kurator PT Balihidden Indonesia (dalam pailit) berkantor di Jalan Setia Budi VI Nomor 35, Jakarta Selatan 12910;

5. **Sdr. NOTARIS dan PPAT THOMAS WIO, S.H.**, berkantor di Ruko Borobudur Blok B 12 Jalan Roro Jonggrang Raya, Perumnas II, Desa Bincongan, Kecamatan Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yohanes Atanasius Ruma, S.H., Advokat, berkantor di Ruko Taman Borobudur Blok B-12, Jalan Rorojonggrang Raya, Perumnas II, Bencongan, Kelapa Dua, Kabupaten Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2015;

6. **Sdr. PPAT EMILIA RETNO TRAHUTAMI SUSHANTI, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Legok, Nomor 19 E, Kabupaten Tangerang;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,**  
**Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang**, berkedudukan di Jalan Abdul Hamid Nomor 8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang 15720;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding, telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I merupakan pemilik dan satu-satunya pihak yang paling berhak atas sebidang tanah seluas 37.600 m<sup>2</sup> (tiga puluh tujuh ribu enam ratus meter persegi) bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35 sedangkan Penggugat II merupakan pemilik dan satu-satunya pihak yang paling berhak atas sebidang tanah seluas 20.215 m<sup>2</sup>, bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 533 Kedua bidang tanah tersebut saling

Halaman 2 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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)





berbatasan dan terletak di Desa Telaga, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, yang dikenal dengan tanah Para Penggugat;

2. Bahwa ternyata beberapa waktu terakhir ini Para Penggugat mengetahui bahwa ada pihak lain, yaitu Tergugat I, yang mengaku juga sebagai pemilik dan menguasai sebagian (seluas 23.850 m<sup>2</sup>) dari tanah milik Para Penggugat tersebut. Tergugat I mengaku tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Telaga seluas 10.000 m<sup>2</sup>, dan Nomor 12/Telaga seluas 13.850 m<sup>2</sup> keduanya tercatat atas nama PT Hwakang Indawa;

3. Bahwa adapun alasan Tergugat 1 menguasai dan menyatakan sebagai pemilik tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> (tercatat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga atas nama PT Hwakang Indawa) karena Tergugat 1 telah membelinya dari Tergugat 2, melalui Tergugat III dan IV (selaku kurator PT BaliHides Indonesia, dalam pailit) berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 30 April 2012 Nomor 8 dan Nomor 9 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat 5, di Tangerang.

4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut kemudian Tergugat 1 kemudian melakukan berbagai macam tindakan hukum salah satunya adalah dengan mengajukan permohonan pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35/Telaga atas nama Penggugat 1 dan Nomor 533/Telaga atas nama Penggugat 2 kepada Turut Tergugat.

5. Bahwa tindakan Tergugat I yang mengaku sebagai pemilik dan menguasai tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> (dengan menyatakan tanah tersebut bersertifikat HGB Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga atas nama PT Hwakang Indawa) dan kemudian mengajukan permohonan pembatalan atas Sertifikat hak guna bangunan Nomor 35/Telaga atas nama Penggugat 1 dan Nomor 533/Telaga atas nama Penggugat 2 jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> tersebut merupakan tanah milik Penggugat. Tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> tersebut merupakan bagian dari tanah bersertifikat HGB Nomor 35/Telaga dan Nomor 533/Telaga milik para Penggugat;

6. Bahwa demikian juga dengan Tergugat-Tergugat lainnya secara bersama-sama dan berkelanjutan jelas telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat karena telah mengaku, menguasai, memanfaatkan, menjual tanah milik dan membantu peralihan hak atas tanah yang merupakan milik para Penggugat;





7. Bahwa selain itu, proses jual beli tanah selus 23.850 m<sup>2</sup> (dua bidang tanah yang disebut sebagai tanah bersertifikat Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga atas nama PT Hwakang Indawa) dari Tergugat 2, melalui Tergugat III dan IV (selaku kurator) dilakukan secara melanggar peraturan perundang-undangan karena didasarkan pada surat kuasa mutlak, yaitu Akta Nomor 11 tertanggal 19 Januari 2012 tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V;

8. Bahwa sebagaimana diketahui pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, menyatakan :

(1) PPAT menolak untuk membuat akta jika:

d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;

e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian jelas bahwa tindakan Tergugat II, III, IV dan V yang telah membuat surat kuasa untuk menjual (Akta Nomor 11 tertanggal 19 Januari 2012) merupakan tindakan melawan hukum. Khususnya Tergugat V, jelas nyata melakukan perbuatan melawan hukum karena PP Nomor 24 tahun 1997 secara tegas telah melarangnya untuk membuat kuasa mutlak, sebagaimana Akta Nomor 11 tertanggal 19 Januari 2012;

9. Bahwa berdasarkan surat kuasa untuk menjual (Akta Nomor 11 tertanggal 19 Januari 2012) tersebut kemudian Tergugat I melakukan jual beli proses dan melakukan peralihan hak atas tanah (seluas 10.000 m<sup>2</sup>) tercatat bersertifikat HGB Nomor 11/Telaga dan (seluas 13.850 m<sup>2</sup>) No 12/Telaga melalui Akta Jual Beli Nomor 8 dan Nomor 9 keduanya tertanggal 30 April 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat V. Dalam Akta jual-beli Nomor 8 dan Nomor 9 tersebut Tergugat I bertindak selaku penjual sekaligus sebagai pembeli;

10. Bahwa tindakan Tergugat I selaku penerima kuasa mutlak untuk menjual dan sekaligus menjadi pembeli kedua bidang tanah (seluruhnya seluas 23.850 m<sup>2</sup>) jelas merupakan tindakan melawan hukum. Tergugat 6 juga telah melakukan perbuatan melawan hukum karena selaku Notaris/PPAT seharusnya mengetahui dan tidak membuat akta jual beli atas kedua bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga keduanya atas nama PT Hwakang Indawa;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa oleh karena dua bidang tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> (yang dalam Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga tercatat atas nama PT Hwakang Indawa) tersebut merupakan tanah milik para Penggugat, maka sudah seharusnya Turut Tergugat tidak melakukan tindakan hukum dan administrasi (dalam bentuk apapun juga) seperti mencatatkan, memproses baliknama dan sebagainya atas peralihan hak dari Tergugat I (yang berdasarkan akta Nomor bertindak selaku penjual) kepada Tergugat I, sehingga Turut Tergugat harus tunduk pada putusan dalam perkara ini;

12. Bahwa oleh karena tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> yang diakui sebagai milik Tergugat I tersebut pada dasarnya merupakan milik para Penggugat, dan proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II (yang diwakili oleh Tergugat III dan IV) berdasarkan kuasa mutlak yang telah dilarang oleh peraturan perundang-undangan, maka menurut hukum segala bentuk perbuatan yang telah dilakukan oleh para Tergugat atas tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> tersebut harus dinyatakan batal dan/atau tidak berkekuatan hukum;

13. Bahwa untuk menghindarkan agar tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> (yang tercatat kedalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga keduanya atas nama PT Hwakang Indawa) yang terletak di Desa Telaga, Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang, yang berada dikawasan para Penggugat tidak lagi dipindahtangankan atau dijaminkan yang sudah pasti akan semakin merugikan kepentingan Para Penggugat, maka sangat beralasan agar terhadapnya diletakkan sita jaminan;

14. Bahwa demikian pula untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia dan mencegah Para Tergugat menghindar dalam memenuhi amar putusan perkara ini maka beralasan bila terhadap harta benda milik Para Tergugat (yang akan disebutkan kemudian) untuk diletakkan sita jaminan;

15. Bahwa oleh karena terbukti para Tergugat secara bersama telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Para Penggugat maka beralasan para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, meliputi:

- materiil, sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
- immateriil, sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

16. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya maka sangat berdasarkan hukum

Halaman 5 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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)





apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan batal dan/atau tidak berkekuatan hukum Akta Nomor 10 dan Nomor 11 tentang Surat Kuasa, keduanya tertanggal 19 Januari 2012 dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Thomas Wio, S.H., di Tangerang;
4. Menyatakan batal dan/atau tidak berkekuatan hukum Akta Nomor 12 dan 13 tentang Pengikatan Jual beli, keduanya tertanggal 19 Januari 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Thomas Wio, S.H., di Tangerang;
5. Menyatakan batal dan/atau tidak berkekuatan hukum Akta No 08/2012 dan Nomor 09/2012, tentang Jual-beli keduanya tertanggal 30 April 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Emilia Retno Trihutami Sushanti, S.H., Mkn di Kabupaten Tangerang;
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, materiil sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) dan immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), secara tunai;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

Atau; apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III, IV dan V dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Eksepsi *Kompetensi Absolut*:

Bahwa Para Penggugat dalam *positumnya*, poin 3., hal.3, menyatakan dan mengakui bahwa kepemilikan Tergugat I atas SHGB Nomor 11/Telaga dan SHGB Nomor 12/Telaga, diperoleh dari Tergugat II (pailit), melalui Tergugat 3





dan Tergugat IV selaku Kurator, sehingga Para Penggugat sudah mengetahui bahwa proses hukum yang menguatkan kepemilikan boedel pailit dan proses persetujuan penjualan atau pengalihan hak atas boedel pailit tersebut, yakni SHGB Nomor 11/Telaga dan SHGB Nomor 12/Telaga, dilakukan melalui proses hukum dan persidangan di Pengadilan Niaga, sehingga jika ada pihak yang keberatan dengan produk Pengadilan Niaga tersebut, harus melakukan acaranya melalui Pengadilan Niaga juga, karena hal tersebut merupakan kompetensi Pengadilan Niaga untuk memeriksa dan memutuskannya, sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 3 ayat (1);

Bahwa dengan demikian, Tergugat I mohon kepada Majelis Yang Terhormat untuk menolak seluruh dalil Para Penggugat, mengingat Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa perkara ini adalah Pengadilan Niaga dan bukannya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

## 2. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*:

- 1) Bahwa dalam gugatannya, poin 1, hal.2, masing-masing Penggugat menyatakan bahwa masing-masing memiliki hak atas tanah dimana tanah tersebut terpisah atau merupakan dua persil yang berbeda letak, dengan bukti haknya masing-masing yang terpisah, yakni Penggugat I berdasarkan SHGB Nomor 35, seluas 37.600 m<sup>2</sup>, dan Penggugat II berdasarkan SHGB Nomor 533, seluas 20.215 m<sup>2</sup>;

Bahwa dengan demikian, terbukti bahwa masing-masing pihak adalah 2 (dua) subyek hukum yang berbeda, yang mempunyai kepentingan yang berbeda pula, atas masing-masing haknya dan tanahnya, sehingga seharusnya masing-masingnya membuat gugatan yang terpisah. Dengan digabungkannya kedua subyek dan objek kepentingan yang berbeda tersebut di dalam satu gugatan yang sama, mengakibatkan gugatan ini menjadi rancu, kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), karenanya para tergugat bingung karena harus berhadapan dengan 2 (dua) Penggugat yang berbeda, dengan objek perkaranya yang berbeda pula;

- 2) Bahwa atas tanah-tanah yang diklaimnya sebagai haknya, Para Penggugat pun tidak dapat menunjukan batas-batasnya secara jelas, termasuk bagian tanahnya yang mana saja yang diklaim oleh Tergugat I, berikut juga batas-batasnya;
- 3) Bahwa objek gugatan Penggugat pun tidak jelas;





Bahwa di dalam gugatannya pada halaman 4, poin 9., Para Penggugat mendalilkan bahwa proses jual beli dilakukan berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, tanggal 19 Januari 2012, dan dengan dasar kuasa dalam akta ini, dibuat Akta Jual Beli Nomor 8 dan Nomor 9, di hadapan Tergugat V. Dalil ini keliru dan salah seluruhnya, sebagai berikut:

- Bahwa jual beli dilakukan bukan hanya berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, tanggal 19 Januari 2012, tetapi pokoknya berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa dan Akta Kuasa Untuk Menjual, sebagaimana terbukti di dalam masing-masing Akta Jual Beli Nomor 8 dan Nomor 9, yakni Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10 untuk Akta Jual Beli Nomor 08/2012, dan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 12. untuk Akta Jual Beli Nomor 09/2012;
  - Bahwa Akta Jual Beli Nomor 08/2012, dan Akta Jual Beli Nomor 09/2012, tidak dibuat di hadapan Tergugat V, tetapi dihadapan Tergugat VI. Dengan demikian, *positum* ini jelas berbeda dengan petitum poin 5, sehingga terbukti bahwa petitum gugatan Para Penggugat tidak didukung oleh *positumnya*;
  - Bahwa pada petitum poin 3 dan 4, terjadi kesalahan, kerancuan, ketidak-jelasan atau kekaburan penyebutan akta-akta yang menjadi objek gugatannya, yakni tentang akta-akta yang dibuat oleh Tergugat-5, dimana Akta Nomor 10 sebenarnya adalah Akta Pengikatan Jual Beli, bukan Akta Kuasa sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat dalam gugatannya. Begitu juga dengan Akta Nomor 13, sebenarnya adalah Akta Kuasa Menjual, bukan Akta Pengikatan Jual Beli, sebagaimana di dalilkan oleh Para Penggugat;
  - Bahwa dengan demikian, terbukti bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan rancu, baik pada *positum*, *petitum*, maupun pada hubungan antara *positum* dengan *petitumnya*.
- 4) Bahwa sehubungan dengan tidak jelasnya gugatan Para Penggugat (*obscur libel*), maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak, atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I sampaikan dalam bagian eksepsi dan bagian Konvensi di atas, secara





mutatis-mutandis, mohon dianggap telah masuk dan menjadi bagian di dalam Rekonvensi ini, dan sebaliknya;

2. Bahwa sebagaimana telah Penggugat Rekonvensi dalilkan pada bagian konvensi, tentang Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Menjadi Objek Perkara, *vide* poin 1.1) dan 2), di atas, terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I adalah pemilik tanah yang sah, yang diperoleh berdasarkan jual-beli yang sah dengan Turut Tergugat Rekonvensi II/Tergugat II, sebagai pemilik dan penjual yang sah;

3. Bahwa pengakuan bahwa Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II adalah pemilik tanah, terbukti didukung oleh banyak fakta dan bukti hukum, *vide* bagian Rekonvensi, halaman 4, poin 1.2), di atas;

4. Bahwa sebaliknya, kepemilikan oleh Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat, sangat diragukan kebenaran dan keabsahannya, sehingga Turut Tergugat Rekonvensi VI/Turut Tergugat pun tengah memproses pembatalan SHGB atas nama Para Penggugat, *vide* bagian Konvensi, halaman 5 sampai dengan 6, poin 3., di atas, dimana proses ini terhenti sementara akibat adanya gugatan ini, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I mohon kepada Majelis Yang Terhormat agar dengan dasar fakta dan bukti hukum yang ada, segera memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi VI/Turut Tergugat untuk membatalkan kepemilikan dan bukti-bukti kepemilikan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat.

5. Bahwa dengan demikian, terbukti sebaliknya bahwa Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang tidak benar. Akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat ini telah merugikan kepentingan Penggugat Rekonvensi, karena tidak dapat melakukan pekerjaan dan usahanya, dan adanya resiko biaya-biaya yang timbul, yang disebabkan oleh perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat, yang tentang ini akan diperhitungkan kemudian;

6. Bahwa sudah terbukti pula bahwa proses pengalihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I pun, telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang benar dan sah, sebagaimana dilakukan oleh dan di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi IV/Tergugat V dan Turut Tergugat Rekonvensi V/Tergugat VI, sehingga kepemilikan oleh Penggugat Rekonvensi/





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, dan bukti-bukti pengalihan atas tanah tersebut adalah sah dan berdasarkan hukum, *vide* bagian Rekonvensi, halaman 7 sampai dengan 8, poin 5. dan 6., di atas, berdasarkan akta-akta, sebagai berikut:

- 1) Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, keduanya tanggal 19 Januari 2012, yang dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi IV/Tergugat V;
- 2) Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 12 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 13, keduanya tanggal 19 Januari 2012, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi IV/Tergugat V;
- 3) Akta Jual Beli Nomor 08/2012 dan Nomor 09/2012, keduanya tertanggal 30 April 2012, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat Rekonvensi V/Tergugat VI;

7. Bahwa dengan demikian, sudah terbukti bahwa pemilik asal tanah *a quo* adalah Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II, yang telah mengalihkan kepemilikannya tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, melalui proses dan prosedur hukum yang benar dan sah, sehingga pemilik yang sah atas tanah *a quo* saat ini adalah Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Hak Guna Bangunan, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35 atas nama PT KG Technology (Tergugat Rekonvensi I) dan Hak Guna Bangunan, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 533 atas nama PT Korindo Heavy Industry (Tergugat Rekonvensi II);
4. Memerintahkan Turut Tergugat Rekonvensi IV untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35 atas nama PT KG Technology (Tergugat Rekonvensi I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 533 atas nama PT Korindo Heavy Industry (Tergugat Rekonvensi II);
5. Memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan sertifikat Para Tergugat Rekonvensi, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 35 atas nama PT KG Technology (Tergugat

Halaman 10 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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)





Rekonvensi I) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 533 atas nama PT Korindo Heavy Industry (Tergugat Rekonvensi II), kepada Turut Tergugat Rekonvensi VI;

6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Talaga dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12/Talaga, keduanya tercatat atas nama PT Hwakang Indawa;

7. Menyatakan sah menurut hukum pengalihan hak atas tanah dari Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I;

8. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum seluruh bukti pengalihan hak atas tanah dari Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, yang terdiri dari:

- 1) Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10, dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, keduanya tanggal 19 Januari 2012, yang dibuat oleh Turut Tergugat Rekonvensi IV/Tergugat V;
- 2) Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 12 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 13, keduanya tanggal 19 Januari 2012, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi IV/Tergugat V;
- 3) Akta Jual Beli Nomor 08/2012, dan Akta Jual Beli Nomor 09/2012, keduanya ter tanggal 30 April 2012, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi V/Tergugat VI;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat I dan Tergugat Rekonvensi II/Penggugat II, untuk membayar biaya perkara;

**Subsidiar:**

Jika Majelis Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**Eksepsi Tergugat III dan IV:**

Eksepsi Berkaitan Dengan Kompetensi Absolut (*Absolute Competency*): Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili gugatan *a quo* karena gugatan Penggugat merupakan sengketa yang merupakan *kompetensi absolut* dari Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

1. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/PKPU/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 27 Agustus 2010 (*vide* Bukti T.III & T. IV – 01). PT BaliHides Indonesia (Dalam Pailit) (Tergugat II Konvensi) dinyatakan dan tetap dalam keadaan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pailit dengan segala akibat hukumnya, serta dalam Putusan tersebut Tergugat III dan Tergugat IV diangkat sebagai Kurator dari PT BaliHides Indonesia (Dalam Pailit) (Tergugat II Konvensi);

2. Bahwa dalam rangka pemberesan harta pailit, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi selaku Kurator melakukan inventarisasi aset. Adapun aset yang berhasil dilakukan inventarisasinya berupa tanah dan bangunan (Bukti T.III & T.IV – 02) adalah sebagai berikut:

- Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 11/Talaga tertanggal 04 Mei 1993, terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cikupa, Desa Talaga, Gambar Situasi Nomor 19037 tertanggal 08 Desember 1992, luas 10.000 M<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PT Hwakang Indawa (sekarang PT BaliHides Indonesia) (selanjutnya disebut “SHGB Nomor 11/Talaga”), berlaku sampai dengan tanggal 3 Mei 2013 (Bukti T.III & T. IV – 03);
- Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya sebagaimana SHGB Nomor 12/Talaga tertanggal 1 Oktober 1993, terletak di Provinsi Jawa Barat (sekarang Banten), Kabupaten Tangerang, Kecamatan Cikupa, Desa Talaga, Gambar Situasi Nomor 4882 tertanggal 01 Oktober 1993, luas 13.850 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PT Hwakang Indawa (sekarang PT BaliHides Indonesia), berlaku sampai dengan tanggal 30 September 2013 (selanjutnya disebut SHGB Nomor 12/Talaga) (Bukti T. IV-04);

Dengan demikian tanah dan bangunan sebagaimana SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga adalah harta pailit dari PT BaliHides Indonesia (Dalam Pailit)/Tergugat II Konvensi;

3. Bahwa Penggugat I Konvensi dan Penggugat II Konvensi (selanjutnya disebut “Para Penggugat Konvensi”) sebagaimana Gugatannya dalam perkara *a quo* dimana pokok permasalahan adalah terkait dengan tanah sebagaimana SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga;

Dengan demikian pokok permasalahan perkara *a quo* (objek perkara) adalah terkait dengan harta pailit dari PT BaliHides Indonesia (Dalam Pailit) Tergugat II Konvensi;

4. Bahwa selanjutnya, mengingat bahwa objek gugatan dalam perkara *a quo* menyangkut harta pailit, maka mengacu pada ketentuan

Halaman 12 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut “UU Kepailitan”), yang mengatur:

- (1) Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.

Penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan, yang menyatakan: Yang dimaksud dengan “hal-hal lain”, adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau Pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya;

Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk “hal-hal lain” adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya;

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan, maka Pengadilan yang dimaksud adalah Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 7 Undang Undang Kepailitan yang menyatakan:

1. Pengadilan adalah Pengadilan Niaga dalam lingkungan Peradilan Umum.

Bahwa dengan demikian mengacu pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) *juncto* Pasal 24 ayat (1) *juncto* Pasal 3 ayat (1) *juncto* Pasal 1 angka 7 Undang Undang Kepailitan, dan fakta sebagaimana tersebut di atas, maka jelas bahwa hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang Kepailitan dalam hal ini harta pailit PT BaliHides Indonesia (Tergugat II Konvensi) dan pihak-pihak dalam perkara *a quo* harus diperiksa dan diputus di Pengadilan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili dan atau memeriksa dan/atau memutus perkara *a quo*;

Gugatan Para Penggugat Konvensi *prematur* dan/atau kabur/tidak jelas (*obscure libel*): Para Penggugat Konvensi mengakui kepemilikan dari Tergugat I Konvensi yang beralih kepada Tergugat II Konvensi,





serta tidak jelas menentukan ketentuan mana yang dilanggar dan/atau kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat (Khususnya Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi) atas dasar perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi *premature* karena gugatan Para Penggugat Konvensi terkait dengan objek perkara yaitu tanah sebagaimana SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga dalam proses pemberesan dalam kepailitan dan tindakan pasca pemberesan, dimana seharusnya Para Penggugat Konvensi dapat membuktikan terlebih dahulu bahwa Para Penggugat Konvensi adalah yang pihak yang paling berhak atas objek tersebut;

Bahwa nyata-nyata Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas objek perkara *a quo* karena Para Penggugat Rekonvensi sendiri mengakui bahwa Tergugat I Konvensi adalah Pemilik yang sah atas objek perkara *a quo* (berasal dari proses pemberesan dalam kepailitan Tergugat I Konvensi oleh Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi selaku Kurator sebagaimana akan dijelaskan selanjutnya;

6. Bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi adalah *premature* dan/atau tidak jelas (*obscuur libel*) karena gugatan Para Penggugat Konvensi mendasarkan pada alasan perbuatan melawan hukum (halaman 3 angka 5 dan 6), tetapi tidak dapat membuktikan ketentuan mana yang dilanggar oleh Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi;

Bahwa apabila Para Penggugat Konvensi mengajukan gugatannya menjadikan Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi sebagai Tergugat, Para Penggugat Konvensi seharusnya membuktikan dan menunjukkan unsur kesalahan yang dilakukan oleh Para Tergugat, termasuk didalamnya adalah Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi;

7. Bahwa apabila diteliti secara cermat gugatan Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya, Penggugat Konvensi tidak mendallikan bahwa Tergugat (khususnya Tergugat III, Konvensi dan Tergugat IV Konvensi melakukan suatu perbuatan yang melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan;

8. Bahwa dalam Para Penggugat Konvensi mendallikan dan/atau mengacu pada ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997, ketentuan tersebut dengan segala akibatnya tidak menimbulkan hak terhadap objek sebagaimana SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga;

Bahwa nyata-nyata Para Penggugat Konvensi tidak dapat mendalilkan ketentuan mana yang dilanggar oleh Para Tergugat Konvensi dalam proses penerbitan hak terhadap objek sebagaimana SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga;

Gugatan Para Penggugat Konvensi Kurang Pihak: Gugatan Para Penggugat Konvensi kurang pihak karena tidak mengikutsertakan PT Bank Woori Indonesia dalam perkara *a quo*;

9. Bahwa pailitnya Tergugat II dikarenakan adanya permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh PT Bank Woori Indonesia terkait permasalahan kredit macet, yang pada akhirnya oleh karena tidak ada penyelesaian dalam proses PKPU tersebut, maka Tergugat II dinyatakan pailit (*vide* Bukti T.III & T. IV – 01);

10. Bahwa PT Bank Woori Indonesia adalah Pemegang Jaminan atas tanah dan bangunan sebagaimana SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga, sebagaimana:

- a. Sertifikat Hipotik Nomor 631 tertanggal 29 Oktober 1993, Peringkat Pertama (Bukti T.III & T. IV – 05);
- b. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 582/97 tertanggal 14 Februari 1997, Peringkat Kedua (Bukti T.III & T. IV – 06);
- c. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 293/99 tertanggal 13 Maret 1999, Peringkat Ketiga (Bukti T.III & T. IV – 07);
- d. Sertifikat Hipotik Nomor 632 tertanggal 29 Oktober 1993, Peringkat Pertama (Bukti T.III & T. IV – 08);
- e. Sertifikat Hipotik Nomor 243/96 tertanggal 08 April 1996, Peringkat Kedua (Bukti T.III & T. IV – 09);
- f. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 581/97 tertanggal 14 Februari 1997, Peringkat Ketiga (Bukti T.III & T. IV – 10);
- g. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 294/99 tertanggal 13 Maret 1999, Peringkat Keempat (Bukti T.III & T. IV – 011);

11. Bahwa dalam rangka melakukan pemberesan dalam proses kepailitan menurut Undang Undang Kepailitan, Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi selaku Kurator Tergugat II Konvensi melakukan penjualan atas SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga kepada Tergugat I Konvensi;

Halaman 15 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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)





12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, terbukti bahwa nyata-nyata seluruh proses berawal dari permohonan PKPU yang diajukan oleh PT Bank Woori Indonesia, karenanya PT Bank Woori Indonesia harus diikutsertakan dalam perkara *a quo*;

Selain itu, peranan PT Bank Woori Indonesia sangatlah penting, hal mana PT Bank Woori Indonesia adalah pemegang jaminan dari objek SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga, karenanya PT Bank Woori Indonesia adalah pihak yang sangat mengetahui permasalahan dalam perkara *a quo*;

Dengan demikian, dengan tidak disertakannya PT Bank Woori Indonesia dalam perkara *a quo*, menjadikan gugatan Para Penggugat menjadi kurang pihak;

Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka gugatan Para Penggugat Konvensi seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala sesuatu yang diuraikan pada bagian dalam konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan/atau satu kesatuan dengan bagian dalam rekonvensi tersebut di bawah ini;

2. Bahwa Tergugat III Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan balik (Rekonvensi), mohon apa yang terdapat Dalam Konvensi merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil Dalam Rekonvensi;

3. Bahwa Tergugat III Konvensi /Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat IV Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan balik (Rekonvensi ), Terhadap:

- a. PT KG TECHNOLOGY sebagai Tergugat I Rekonvensi;
- b. PT KORINDO HEAVY INDUSTRY sebagai Tergugat II Rekonvensi;
- c. PT SOIL TECHNOLOGY NUSANTARA MANDIRI sebagai Turut Tergugat I Rekonvensi;
- d. PT BALIHIDES INDONESIA sebagai Turut Tergugat II Rekonvensi;
- e. Sdr. Notaris dan PPAT Thomas Wio, S.H., sebagai Turut Tergugat III Rekonvensi;
- f. Sdr. PPAT Emilia Retno Trahutami Sushanti, S.H., M.Kn. sebagai Turut Tergugat IV Rekonvensi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Turut Tergugat V Rekonvensi;

Tindakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi dengan menghalang-halangi akses masuk melanggar Hak Servitut Pemilik SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga dan merupakan perbuatan melawan hukum telah merugikan Penggugat Konvensi;

4. Bahwa dalam jual beli atas harta pailit berupa tanah bangunan sebagaimana SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga harta pailit Turut Tergugat II Rekonvensi, penjualan tersebut melekat didalamnya hak servitut sebagaimana ditetapkan oleh Hakim Pengawas Kepailitan BHID Nomor 06/HP/XII/2010-06/PKPU/2010/PN. Niaga.Jkt.Pst. tertanggal 14 Januari 2011 (Bukti T.III & T. IV – 022);

Bahwa hak servitut tersebut memberikan hak kepada pembeli tanah bangunan sebagaimana SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga harta pailit Turut Tergugat II Rekonvensi untuk dapat mengakses jalan utama yang sekarang keadaannya dikuasai oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi;

5. Bahwa secara historis, jalan sekarang dipermasalahkan yang dikuasai oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi merupakan jalan yang dahulu Indawa Group (termasuk didalam group Indawa Group adalah PT Hwakang Indawa/PT Balihides Indonesia/Turut Tergugat II Rekonvensi) yang biasa dipergunakan oleh PT Hwakang Indawa/PT Balihides Indonesia/Turut Tergugat II Rekonvensi) sejak tahun 1993 (Bukti T.III & T. IV – 022);

Selain itu, jalan tersebut adalah jalan yang merupakan fasilitas umum, hal ini telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang, Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang, dan fungsi sosial dari tanah sebagaimana dianut dalam UUPA;

6. Bahwa pihak dari Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi yang dalam hal ini atas perintah Seo Young Jun menghalang-halangi Turut Tergugat I Rekonvensi untuk mempergunakan jalan tersebut, walaupun kepemilikan Turut Tergugat I Rekonvensi telah dilengkapi dengan hak servitut;

Bahwa setelah dilakukan pertemuan, Turut Tergugat I REKONVENSI tetap tidak diberikan akses masuk, walaupun Soil menawarkan untuk memberikan *maintenance fee* (biaya pemeliharaan);

Halaman 17 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





7. Bahwa akibat tindakan pihak dari Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi melakukan penutupan jalan, Turut Tergugat I Rekonvensi melapor ke Polisi sebagaimana Laporan Kepolisian Nomor: 533/kl/2011/Restro.Tang tertanggal 10 Februari 2011 atas dasar dugaan melakukan tindak pidana sebagaimana diatur Pasal 335 KUHPidana (vide Bukti T.III & T. IV – 021);

Bahwa atas laporan tersebut, pihak dari Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dalam proses di pengadilan;

8. Bahwa pada tanggal 15 Februari 2011, Turut Tergugat I Rekonvensi mengiftkan surat sebagaimana Surat 001/STN-KRD/011 tertanggal 15 Februari 2011, Perihal: Hak servitut dan kesediaan untuk ganti rugi perawatan jalan (*maintenance fee*) yang sewajarnya atas akses jalan menuju PT Soil Teknologi Nusantara Mandiri, Turut Tergugat I Rekonvensi memberitahukan tentang penetapan hak servitut yang melekat pada Pembeli, tindakan menghalang-halangi merupakan pelanggaran terhadap hak hukum, serta kesediaan untuk membayar pemeliharaan jalan (*maintenance fee*) (Bukti T.III & T. IV – 023);

9. Bahwa pada tanggal 28 Februari 2011, Tergugat I Rekonvensi menjawab surat Turut Tergugat I Rekonvensi, sebagaimana Surat 0221/-1/GOV-JKT/11 tertanggal 28 Februari 2011, Perihal: Tanggapan Surat Nomor 001/STN-KRD/II/011, hal mana dalam surat tersebut Tergugat I Rekonvensi menyatakan tidak pernah menerima salinan asli atau turunan Penetapan Hak Servitut, menyatakan foto copy bukan merupakan bukti yang sah dan otentik menurut hukum, meminta pihak yang berwenang untuk menyerahkan penetapan tersebut, Tergugat I Rekonvensi tidak menghalang-halangi Turut Tergugat I Rekonvensi untuk menjalankan kegiatannya, dan meminta Turut Tergugat I Rekonvensi untuk bersabar sehingga tidak ada pihak yang merasa ditekan dan/atau dirugikan (Bukti T.III & T. IV – 024);

Bahwa pada faktanya perwakilan dari Tergugat I Rekonvensi dan kuasanya telah datang langsung ke Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mengecek langsung Penetapan tersebut, karenanya pula Para Penggugat Rekonvensi telah dipanggil untuk menghadap Pengadilan sehubungan dengan hal tersebut;

Bahwa setelah diketahui keaslian Penetapan Hakim Pengawas, Tergugat I Rekonvensi tetap tidak memberikan akses jalan kepada Turut Tergugat I





Rekonvensi, karenanya Tergugat I Rekonvensi tidak konsisten dengan pernyataannya;

10. Bahwa pada tanggal 1 Maret 2011, Soil menjawab sekaligus menjawab surat KGT Surat 0221/-1/GOV-JKT/11 tertanggal 28 Februari 2011 sebagaimana Surat Nomor 006/STN-KRD/011 tertanggal 01 Maret 2011. SOIL dalam surat tersebut menjawab bahwa hak servitut adalah hak yang diberikan undang-undang, karenanya tidak tergantung ada atau tidaknya penetapan, serta Soil menyatakan kesediaan untuk membayar maintenace fee (Bukti – 25);

11. Bahwa pada tanggal 10 Maret 2011, SOIL melalui surat Nomor 007/STMN/SK/III/2001 teranggal 10 Maret 2011 meminta perlindungan hukum dan meminta petunjuk pelaksanaan hak servitut dari Kepolisian Resort Metro Tangerang (Bukti – 26);

Bahwa SOIL melalui surat Nomor 008/STMN/SK/III/2001 teranggal 10 Maret 2011 juga meminta perlindungan hukum dan meminta petunjuk pelaksanaan hak servitut dari Kepala Daerah Tingkat II/Bupati Kabupaten Tangerang (Bukti – 27);

12. Tanggal 10 Maret 2011, SOIL sebagaimana Surat Nomor 008/STMN/SK/III/2011 tertanggal 10 Maret 2011 mengajukan permohonan perlindungan hukum untuk pelaksanaan hak servitut dan penyelesaian masalah;

Bahwa pada tanggal 11 Maret 2011, Kuasa KGT menjawab surat SOIL Nomor 006/STMN/SK/III/2001 teranggal 01 Maret 2011 sebagaimana surat Nomor 033/KDS/DD/L/III/11 tertanggal 11 Maret 2011 (Bukti – 28) yang berisi:

- KGT tidak ada niat untuk menghalang-halangi, mempersulit, menolak hak servitut;
- KGT menghormati Penetapan Hak Servitut walaupun tidak pernah dilibatkan dalam proses penetapannya;
- Hak servitut sebagaimana diatur dalam Pasal 667 KUH Perdata tidak mengatur bagian mana tanah yang harus diberikan, karenanya bahwa pemilik tanah yang posisinya terjepit tidak dapat menentukan sendiri bagian tanah yang dapat dipergunakan sebagai akses untuk mencapai lokasi tersebut;
- KGT memiliki hak penuh untuk menentukan bagian mana tanah milik KGT yang dapat dilintasi oleh SOIL dengan mempertimbangkan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian yang sekecil-kecilnya bagi KGT sebagaimana ditaur dalam Pasal 668 KUH Perdata;

- Bahwa tindakan SOIL untuk bermusyawarah bertolak belakang dengan tindakan SOIL melaporkan di kepolisian;

13. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2011, dilakukan musyawarah melalui Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang antara Kuasa SOIL dan Kuasa KG Technology dilakukan pertemuan yang menghasilkan kesepakatan:

- KGT akan memberikan jalan masuk/keluar yang berlokasi di sebelah timur (belakang) KGT;
- SOIL dalam keadaan darurat sebelum adanya perjanjian/kesepakatan antara KGT dan perusahaan lainnya akan menggunakan akses jalan utama di kawasan industri Korindo;
- Bahwa SOIL akan memohon kepada KGT dan perusahaan-perusahaan lainnya untuk menggunakan akses jalan utama di kawasan industri Korindo;
- Berkaitan dengan penggunaan jalan akan dibahas lebih lanjut dan akan dilakukan dalam bentuk perjanjian atau kesepakatan bersama;
- Pelaksanaan perjanjian atau kesepakatan bersama penggunaan jalan akan dibuat rencana waktu pelaksanaan dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) minggu sejak ditandatanganinya BA ini;

14. Bahwa dari Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang diwakili oleh Bagian Hukum dan Dinas Tata Ruang (Bukti – 29 dan Bukti – 30);

15. Bahwa Tergugat I Rekonvensi tetap tidak memberikan akses jalan kepada Turut Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa pada tanggal 24 Mei 2011, SOIL mengirimkan Surat kepada Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang sebagaimana Surat SOIL Nomor 019/STNM/PPN/2011 ter tanggal 24 Mei 2011, Perihal: Permohonan Pemeriksaan terhadap PT Korindo Motors, yang berisi permohonan kepada Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang agar melakukan pemeriksaan terhadap KM karena bertindak arogan menggunakan jalan padahal telah ada hak *servitut* (Bukti – 31);

Bahwa pada tanggal 16 September 2011, terjadi Pembongkaran oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Tangerang karena PT Korindo Motors tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (Bukti – 32);

16. Bahwa selain itu Turut Tergugat I Rekonvensi meminta pertanggung jawaban Para Penggugat Rekonvensi atas keadaan ini;

Halaman 20 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tindakan Tergugat I Rekonvensi yang melawan hukum sangat mempermalukan Para Penggugat Rekonvensi dihadapan Turut Tergugat I Rekonvensi yang telah ber'tikad baik;

17. Bahwa untuk mengurus permasalahan ini Para Penggugat Rekonvensi telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit;

Tindakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dengan mengajukan Gugatan kepada Penggugat Rekonvensi (Tergugat III Konvensi) merupakan perbuatan melawan hukum telah merugikan Penggugat Konvensi;

18. Bahwa adalah hak setiap orang untuk mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri, akan tetapi gugatan tersebut harus didasari oleh fakta-fakta yuridis dan bukti-bukti yang memadai. Apabila gugatan yang diajukan tidak didukung oleh fakta-fakta dan bukti yang relevan, maka hal tersebut dapat merugikan orang lain;

19. Bahwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak melakukan tindakan yang didalilkan gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

20. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut nyata-nyata telah merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi akibat Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dijadikan Tergugat III Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

21. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan perbuatan melanggar hukum yang jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

22. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

23. Bahwa pasal 1372 KUH Perdata menyebutkan "Tuntutan perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik. Dalam menilai satu dan lain hal, hakim harus menilai berat ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan pada keadaan";

Halaman 21 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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)





24. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 *juncto* Pasal 1372 KUHPdata dan mengingat kedudukan, kehormatan, dan nama baik Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi, maka sudah sewajarnya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi mengajukan tuntutan ganti rugi dan pemulihan nama baik, kehormatan atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

25. Bahwa selain itu, akibat tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi telah dirugikan secara waktu dan materi untuk mengurus perkara *a quo*, yang seharusnya dapat dipergunakan untuk kepentingan yang dapat dinilai secara ekonomis lainnya;

26. Bahwa akibat perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi demi hukum untuk memberi kepastian atas perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi memberi nilai kerugian materil dan immateril sebesar Rp500,000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah) dan pemulihan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dengan cara membuat permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi yang diumumkan melalui 3 Surat Kabar nasional selama 3 kali penerbitan dan ditayangkan dalam 3 media elektronik nasional;

27. Bahwa agar gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi sia-sia (*illusoir*), Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mengajukan permohonan sita jaminannya atas uang tunai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas tanah milik Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi;

28. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas fakta-fakta dan bukti yang sah dan meyakinkan menurut hukum, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mohon agar terhadap putusan ini dapat dilakukan secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun terdapat upaya hukum banding, verzet, dan kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan seabagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi seluruh kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi dengan nilai kerugian materil dan immateril sebesar Rp500,000.000.000,00 (lima ratus miliar lima ratus rupiah) dan pemulihan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dengan cara membuat Permohonan Maaf kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi yang diumumkan melalui 3 Surat Kabar nasional selama 3 kali penerbitan dan ditayangkan dalam 3 media elektronik nasional, serta denda sebesar 1/1000 dari nilai kerugian perhari untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak adanya gugatan dalam perkara *a quo* sampai dibayar lunas;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan adanya perkara ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Eksepsi Tergugat V:

1. Tentang *Kompetensi Absolut*:

Bahwa Para Penggugat dalam *positumnya*, selalu mendalilkan hal-hal yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah objek perkara, dimana dari gugatan *a quo* dapat diketahui bahwa Para Penggugat mengakui adanya pemilik lain selain Para Penggugat, atau dengan kata lain ada 2 (dua) pemilik atas tanah yang sama, yang masing-masing pemilik ini mempunyai bukti kepemilikan, berupa sertifikat hak atas tanah, yang samasama dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);

Bahwa adanya sengketa ini seharusnya memunculkan persoalan tentang keabsahan masing-masing bukti kepemilikan hak atau sertifikat tersebut, karena doktrin hukum pertanahan hanya mengakui adanya satu bukti kepemilikan untuk satu objek tanah, demi terciptanya kepastian hukum, sehingga salah satunya haruslah dibatalkan, yang tentang ini menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional;

Halaman 23 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017





Bahwa timbul keanehan juga dalam gugatan *a quo*, mengingat dalam petitumnya, tidak satupun *petitum* Para Penggugat yang menyinggung tentang persoalan ini. Pertanyaannya, apa alasan Para Penggugat untuk menghindari dari petitum yang demikian, pada hal sudah ada positumnya (?). Pertama, karena Para Penggugat takut terjebak dalam eksepsi tentang kompetensi absolut, sebagaimana yang sekarang Tergugat-5 dalilkan, karena masalah kepemilikan merupakan masalah administratif yang menjadi domein atau kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memutuskannya. Kedua, Para Penggugat menghindari untuk dipertentangkan atau dikonfrontir kepemilikan atau pun bukti-bukti kepemilikannya dengan bukti-bukti dari Tergugat I dan II. Terbukti bahwa petitum Para Tergugat hanya berkisar tentang soal cara pengalihan haknya saja yakni tentang keabsahan akta peralihanya, tetapi tidak tentang kepemilikan dan bukti-buktinya, atau dengan kata lain sebenarnya secara tersurat ataupun tersirat Para Penggugat tidak membantah atau sudah mengakui bukti-bukti kepemilikan Tergugat I dan II;

Bahwa dengan demikian, Tergugat V mohon kepada Majelis Yang Terhormat untuk menolak seluruh dalil Para Penggugat, mengingat gugatan ini pun tidak dapat membuktikan tentang siapa' diantara Para Penggugat dan Tergugat I dan II, yang mempunyai hak atas tanah objek perkara, mengigat masing-masing mempunyai bukti kepemilikan berupa sertifikat, yang sama-sama dikeluarkan oleh Turut Tergugat, sehingga masalah ini seharusnya menjadi kewenangan PTUN untuk memutuskannya;

## 2. Tentang gugatan *error in persona*.

Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan, berkaitan dengan isi dari gugatan Para Penggugat sendiri. Sebagai Penggugat, Para Penggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum ataupun kepentingan antara penggugat dengan objek gugatannya;

Bahwa yang menjadi tuntutan Para Penggugat dalam gugatan *a quo* adalah tentang kebasahan proses peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat I, dimana yang menjadi objek peralihan haknya adalah tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat atas nama Tergugat II selaku pemiliknya. Secara hukum, tidak ada yang salah dengan proses tersebut, karena sudah dilakukan sesuai prosedur hukum yang ada, sehingga tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;





Bahwa dalam proses tersebut, terbukti bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan atau hubungan hukum dengan Para Tergugat, khususnya Tergugat I dan II, karena yang menjadi objek jual-beli antara Tergugat I dan II adalah tanah milik Tergugat II, berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang sah, sebagaimana telah diakui dan karenanya diadministrasikan oleh Turut Tergugat. Para Penggugat tidak punya kapasitas sebagai penggugat (*diskualifikasi in personam*);

Bahwa perbuatan Para Penggugat, yang ikut campur dalam urusan Para Tergugat justru merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga karenanya memberikan alasan kepada Para Tergugat untuk dapat melakukan gugatan balik (Rekonvensi).

Eksepsi Turut Tergugat:

Gugatan Penggugat Tidak Jelas atau Kabur (*Obscur Libel*):

Alasan hukumnya adalah:

1. Bahwa menanggapi dari seluruh *posita* gugatan Penggugat sama sekali tidak menjelaskan mengenai batas-batas dari tanah yang masih merasa milik Penggugat secara jelas dan terinci, sebelah utara sejak diterbitkan Sertifikat milik siapa dan sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah timur sejak diterbitkan Sertifikat milik siapa dan sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa, sebelah selatan sejak diterbitkan Sertifikat milik siapa dan sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa dan sebelah barat sejak diterbitkan Sertifikat milik siapa, sekarang sejak diajukan gugatan sudah menjadi milik siapa;
2. Bahwa seharusnya Penggugat mengetahui batas-batas kepemilikan semua dari bidang-bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut, dengan menyebutkan nama-nama semua batas sebelah menyebelah sehingga jelas dan terinci kepemilikannya;
3. Sebab apabila tidak diketahui tata letak dari fisik tanah dan atau tidak jelas dari data fisik maupun data yuridis yang sebenarnya dari lokasi tanah yang merasa milik penggugat tersebut, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur (*obscur libel*), karena tidak dapat menerangkan dengan baik dan benar data yuridisnya maupun kepastian tata letak lokasi dari fisik tanah yang merasa milik Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/1875, tanggal 17 April 1979 menyatakan bahwa "Karena dalam





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;

Oleh sebab itu karena Penggugat tidak dapat menjelaskan tata letak yang sebenarnya dari batas-batas tanah yang diakui adalah miliknya secara jelas dan terinci, maka jelas Gugatan Penggugat dapat dinyatakan menjadi kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel., tanggal 25 September 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.816.000,00 (enam juta delapan ratus enam belas ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 176/Pdt/2015/PT DKI tanggal 20 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 18 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 September 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut pada tanggal 12 Oktober 2015;

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

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 4 Januari 2016;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 19 Oktober 2015;

Halaman 26 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017





3. Termohon Kasasi III dan IV/Tergugat III dan IV/Terbanding III dan IV pada tanggal 19 Oktober 2015;
4. Termohon Kasasi V/Tergugat V/Terbanding V pada tanggal 29 Oktober 2015;
5. Termohon Kasasi VI/Tergugat VI/Terbanding VI pada tanggal 21 Maret 2016;
6. Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 15 Agustus 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I dan Termohon Kasasi V dahulu Tergugat V/Terbanding V mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal pada tanggal 15 Januari 2016 dan 12 November 2015;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi merupakan pemilik dan satu-satunya pihak yang paling berhak atas tanah yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35 seluas 37.600 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 533 seluas 20.215 m<sup>2</sup>,. Kedua bidang tanah tersebut saling berbatasan dan terletak di Desa Telaga, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang, yang dikenal dengan tanah milik Para Pemohon Kasasi;
2. Bahwa tindakan Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I yang menguasai dan mengakui kepemilikan atas tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> (dengan menyatakan tanah tersebut bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga atas nama PT Hwakang Indawa) dan kemudian mengajukan permohonan pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga dan Nomor 533/Telaga atas nama Para Pemohon Kasasi jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> tersebut merupakan tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding karena tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> yang diakui oleh Termohon Kasasi I tersebut merupakan bagian dari tanah bersertifikat





Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga dan Nomor 533/Telaga milik Para Pemohon Kasasi;

3. Bahwa proses jual beli tanah selus 23.850 m<sup>2</sup> (dua bidang tanah yang disebut sebagai tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 12/Telaga atas nama PT Hwakang Indawa) dari Termohon Kasasi II, melalui Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV (selaku Kurator) dilakukan secara melanggar peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, karena proses jual beli tersebut didasarkan pada Surat Kuasa Mutlak, yaitu Akta Nomor 11 tertanggal 19 Januari 2012 tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Termohon Kasasi V;

I. Alasan-Alasan Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi Dahulu Pembanding/ Tergugat

Bahwa alasan-alasan/keberatan-keberatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi atas putusan *Judex Facti* tingkat banding *juncto* putusan *Judex Facti* tingkat pertama sebagai berikut:

1. Pengadilan Tinggi Telah Mengabaikan Kepemilikan Objek Sengketa

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 176/PDT/2015/PT DKI tanggal 20 Mei 2015 halaman 6 alinea ketiga berbunyi:

“Menimbang, bahwa keberatan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar oleh karenanya keberatan tersebut haruslah dikesampingkan.”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 176/PDT/2015/PT DKI halaman 7 alinea pertama berbunyi:

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 September 2013 Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, dapat dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi.”





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Putusan Pengadilan Negeri Selatan Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel halaman 49 alinea kedua berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa Para Penggugat Konvensi gugatannya dalam perkara aquo pokok permasalahannya adalah terkait dengan tanah sebagaimana SHGB Nomor 11/Telaga dan SHGB Nomor 12/Telaga dengan demikian pokok permasalahan perkara *a quo* adalah terkait dengan harta pailit dari PT Balihides Indonesia (dalam pailit) Tergugat II Konvensi.”

Pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim tersebut di atas jelas kelirudan mengakibatkan Para Pemohon Kasasi mengalami kerugian, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam gugatannya, objek sengketa yang dimaksud oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Penggugat bukan merupakan harta pailit milik Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II namun mengenai penguasaan fisik tanah oleh Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga dengan luas 10.000 m<sup>2</sup> dan Nomor 12/Telaga dengan luas 13.850 m<sup>2</sup>;
- b. Bahwa tanah yang milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding yang dikuasai dan diakui kepemilikannya oleh Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga *a quo* terletak atau berada di antara tanah milik Para Pemohon Kasasi sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga seluas 37.600 m<sup>2</sup> dan bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 533/Telaga seluas 20.251 m<sup>2</sup> dimana kedua bidang tanah *a quo* terletak atau berada di dalam Komplek Perkantoran Korindo Group;
- c. Bahwa kemudian Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I mendalilkan bahwa dirinya memperoleh tanah *a quo* setelah membeli dari Termohon Kasasi III/dahulu Terbanding III dan Termohon Kasasi IV/dahulu Terbanding IV selaku kurator PT Balihides Indonesia (dalam pailit);
- d. Bahwa perlu diketahui bidang tanah yang dilelang oleh Termohon Kasasi III/ dahulu Terbanding III dan Termohon Kasasi IV/dahulu Terbanding IV tersebut bukan merupakan aset milik

Halaman 29 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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

Termohon Kasasi II melainkan aset milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding;

e. Bahwa perlu kami tegaskan kembali Para Pemohon Kasasi merupakan pemilik atas 2 (dua) bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga seluas 37.600 m<sup>2</sup> dan bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 533/Telaga seluas 20.251 m<sup>2</sup> dimana letak kedua bidang tanah tersebut (secara fisik) masuk dalam kompleks perkantoran Korindo Group milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding;

f. Bahwa kemudian Termohon Kasasi II/ dahulu Terbanding melakukan upaya pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 533/Telaga atas nama Para Pemohon Kasasi/ dahulu Para Pembanding, hal ini dikarenakan Termohon Kasasi I menyadari bahwa bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga seluas 10.000 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 12/Telaga seluas 13.850 m<sup>2</sup> yang dikuasai dan diakui kepemilikannya oleh Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I terletak atau berada di antara bidang tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding dan berada pada kompleks perkantoran Korindo Group;

g. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* majelis hakim *a quo* yang keliru jelas telah mengakibatkan Para Pemohon Kasasi mengalami kerugian dimana pertimbangan *Judex Facti a quo* mendukung dan membenarkan upaya pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 533/Telaga atas nama Para Pemohon Kasasi/ dahulu Para Pembanding padahal objek sengketa *a quo* adalah tanah milik Para Pemohon Kasasi dan bukan merupakan harta pailit dari Termohon Kasasi IV;

## 2. Pengadilan Tinggi Telah Mengabaikan fakta Hukum

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 176/PDT/2015/PT DKI tanggal 20 Mei 2015 halaman 6 alinea ketiga berbunyi:

“Menimbang, bahwa keberatan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tersebut telah

Halaman 30 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

### 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

dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar oleh karenanya keberatan tersebut haruslah dikesampingkan.”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 176/PDT/2015/PT DKI halaman 7 alinea pertama berbunyi:

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 September 2013 Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, dapat dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi.”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel halaman 50 alinea 6 yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa dari bukti T-1/PR. 3 berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 0821/2010 tanggal 15 Desember 2010 dan bukti T-1/PR.4 berupa Salinan Risalah Lelang Nomor 27/2011 tanggal 17 Januari 2011 dan bukti T-1/PR.5 membuktikan bahwa PT Balihides Indonesia dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, berdasarkan putusan pailit Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 06/PKPU/2010/PN.Jkt.Pst tanggal 27 Agustus 2010, maka harta kekayaannya dilelang yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV selaku Kurator termasuk diantaranya adalah SHGB Nomor 11/Talaga dan SHGB Nomor 12/Talaga.”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel halaman 51 alinea pertama berbunyi :

“Menimbang, bahwa dari bukti T-1/PR. 7 dan bukti T-1/PR.8 berupa akta jual beli membuktikan bahwa Tergugat III dan Tergugat IV bertindak selaku kurator melakukan pengalihan hak antara PT Balihides Indonesia dengan Tergugat I.”

Sedangkan pada alinea kedua, menyatakan:

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut membuktikan bahwa Tergugat III dan Tergugat IV bertindak selaku kurator dalam rangka pembebasan harta pailit Tergugat II.”

Bahwa pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* majelis hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *juncto* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sangat tidak tepat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa di dalam pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *juncto* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sama sekali tidak mempertimbangkan atau setidaknya menyebutkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/Penggugat;

Halaman 31 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/ dahulu Para Pembanding/Penggugat yang merupakan objek sengketa dan bukti kepemilikan atas tanah *a quo* berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 533/Telaga atas nama Para Pemohon Kasasi/ dahulu Para Pembanding sama sekali tidak dijadikan dasar pertimbangan oleh majelis hakim tingkat pertama maupun tingkat banding, namun sebaliknya, Majelis Hakim terlihat jelas lebih fokus dalam mempertegas bahwa tanah *a quo* merupakan harta pailit Termohon Kasasi II/ dahulu Terbanding II dengan mempertimbangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga seluas 10.000 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 12/Telaga seluas 13.850 m<sup>2</sup> yang dikuasai dan diakui kepemilikannya oleh Termohon Kasasi I/ dahulu Terbanding I;
- c. Bahwa perlu kami tegaskan kembali Para Pemohon Kasasi merupakan pemilik atas 2 (dua) bidang tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga seluas 37.600 m<sup>2</sup> dan bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 533/Telaga seluas 20.251 m<sup>2</sup> dimana letak kedua bidang tanah tersebut (secara fisik) masuk dalam kompleks perkantoran Korindo Group milik Para Pemohon Kasasi/ dahulu Para Pembanding;
- d. Bahwa namun kemudian diketahui terdapat Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga seluas 10.000 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 12/Telaga seluas 13.850 m<sup>2</sup> yang terletak atau berada di antara tanah milik Para Pemohon Kasasi *a quo* yang dikuasai dan diakui kepemilikannya oleh Termohon Kasasi I/ dahulu Terbanding I yang diperolehnya dari Termohon Kasasi III/ dahulu Terbanding III dan Termohon Kasasi IV/ dahulu Terbanding IV selaku kurator PT BaliHides Indonesia (dalam pailit) berdasarkan jual-beli.
- e. Bahwa tindakan Termohon Kasasi I/ dahulu Terbanding I yang menguasai dan mengakui kepemilikan atas tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> (dengan menyatakan tanah tersebut bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga atas nama PT Hwakang Indawa) dan kemudian mengajukan permohonan pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB)

Halaman 32 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 35/Telaga dan Nomor 533/Telaga atas nama Para Pemohon Kasasi jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum, karena tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> tersebut merupakan tanah milik Para Pemohon Kasasi/ dahulu Para Pembanding karena tanah seluas 23.850 m<sup>2</sup> yang diakui oleh Termohon Kasasi I tersebut merupakan bagian dari tanah bersertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga dan Nomor 533/Telaga milik Para Pemohon Kasasi;

3. Pengadilan Tinggi Tidak Memberikan Pertimbangan Yang Cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*) Karena Tidak Memeriksa Kembali Perkara Secara Keseluruhan.

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 176/PDT/2015/PT DKI tanggal 20 Mei 2015 halaman 6 alinea ketiga berbunyi:

“Menimbang, bahwa keberatan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar oleh karenanya keberatan tersebut haruslah dikesampingkan.”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 176/PDT/2015/PT DKI tanggal 20 Mei 2015 halaman 6 alinea ketiga berbunyi:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 25 September 2013 Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, dapat dipertahankan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi.”

4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 522/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel halaman 51 alinea ketiga berbunyi:

“Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III dan Tergugat IV bertindak selaku kurator dalam rangka melaksanakan tugas pemberesan atas harta pailit, maka apabila ada keberatan terhadap tindakan-tindakan dalam rangka pemberesan harta pailit yang dilaksanakan oleh Kurator adalah menjaddi kewenangan dari Pengadilan Niaga, dimana Pengadilan Niaga berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara-perkara yang berkaitan dengan kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) serta hal-hal lain yang berkaitan dengan Hak atas Kekayaan Intelektual.”

Bahwa Para Pemohon Kasasi berkeberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 33 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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

- a. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti*, Majelis Hakim hanya mempertimbangkan objek sengketa sebagai harta pailit yangmana pemberesan dan segala urusan terkait harta pailit merupakan kewenangan dari kurator;
- b. Bahwa kembali kami sampaikan tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 35/Telaga dan Nomor 533/Telaga dimana secara fisik termasuk di dalamnya tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 11/Telaga dan Nomor 12/Telaga merupakan milik Para Pemohon Kasasi;
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak mendasarkan pertimbangannya berdasarkan fakta-fakta hukum secara keseluruhan dan diperburuk dengan diperkuat oleh Majelis Hakim Tingkat Banding maka Majelis Hakim Tingkat Banding dinyatakan tidak memeriksa kembali perkara secara keseluruhan atau kurang cukup pertimbangannya;
- d. Putusan Mahkamah Agung RepublikIndonesia Nomor 492 K/Sip/ 1970 tanggal 3 November 1971 yang berbunyi:  
"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu dalam putusannya itu tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya namun menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja."
- e. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang berbunyi:  
"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan."
- f. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas, pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak cukup dalam mempertimbangkan pertimbangan *Judex Facti* pengadilan negeri sehingga pertimbangan *Judex Facti* pengadilan tinggi harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi

Halaman 34 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 Oktober 2015 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal tanggal 12 November 2015 dan tanggal 15 Januari 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena Tergugat II dan IV ketika melakukan pemberesan atas harta pailit bertindak sebagai Kurator maka sengketa terkait pemberesan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Niaga dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula 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 PT KG TEKNOLOGI dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun

Halaman 35 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1). **PT KG TECHNOLOGI** dan 2). **PT KORINDO HEAVY INDUSTRI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 18 Desember 2017, oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota:  
Ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.  
Ttd./Dr. Ibrahim, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,  
Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

### Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00+
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 36 dari 36 hal. Put. Nomor 2842 K/Pdt/2017



