



PUTUSAN

Nomor 671 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. DJUNAIDI, S.H., bertempat tinggal di Perumahan Ulujami Indah A/29 RT 008 RW 07 Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan (12250), dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Herlina, S.H., Advokat, beralamat di Palapa Vila Dago Tol RT 3, RW 18 Nomor 67 Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

- 1. JUJU SANDRA TANUWIDJAJA**, bertempat tinggal tidak dikenal dan atau tidak lagi diketahui keberadaannya baik di dalam, mau pun di luar wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- 2. ERWIN KALLO, S.H.**, bertempat tinggal di Ario Bimo Sentral Lantai 4 Jalan H.R. Rasuna Said Kavling X-2, Nomor 5 Jakarta Selatan (12950);
- 3. DENNY KAILIMANG, S.H.**, bertempat tinggal di Menara Kuningan Lt 14/A Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5 Jakarta Selatan (12940);
- 4. NOTARIS BUNTARIO TIGRIS, S.H., S.E., M.H.**, bertempat tinggal di Wisma Tigris Jalan Batu Ceper Nomor 19 D, E, F, Jakarta Pusat (10120);

Nomor 1, 3, 4 dalam hal ini memberi kuasa kepada Harry Ponto, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Menara Kuningan Lantai 14/A Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2013;

- 5. NEGARA RI Qq PEMERINTAH RI Qq BADAN PERTANAHAN NASIONAL qq KANWIL BPN Prop. JAWA BARAT Qq. KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK,**

Halaman 1 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan Boulevard Kota Kembang Sektor
Angrek Kota Kembang, Depok;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

AHLI WARIS ROSYID Bin JUIK;

- **ANIH**, beralamat tinggal di Dusun Pakuwon RT 05, RW 01
Desa/Kecamatan Darma, Kabupaten Kuningan;
- **AMIH**, bertempat tinggal di Dusun Pakuwon RT 05, RW 01
Desa/Kecamatan Darma, Kabupaten Kuningan;
- **UJANG SUPRIYADI**, bertempat tinggal di Kp. Utan Krukut
RT02/06 Kelurahan Krukut, Kecamatan Limo, Kota Depok;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Terbanding VI;

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 dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai
Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Tergugat/Terbanding VI di muka
persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat bersama sama Turut Tergugat telah terikat jual beli lunas
atas sebidang tanah seluas kurang lebih 14.000 m² terletak di Jalan Cinere
Raya RT 001, RW 07 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok,
sebagaimana ternyata di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal
26 September 2003, yang diperbaiki dengan Akta Pengikatan Jual Beli
Nomor 02 tanggal 15 Juli 2010 dibuat di hadapan Notaris Murni Daulay, SH.
di Jakarta., dengan batas-batas tanah sebagai berikut;

Utaranya : Tanah H. Dullah
Selatannya : Rumah Makan Sasuai
Baratnya : Jalan Raya Cinere
Timurnya : Selokan atau Parit

selanjutnya disebut tanah perkara;

2. Bahwa Penggugat dan Turut Tergugat dalam mengadakan ikatan jual beli
atas tanah perkara didasarkan alas hak (hak yang dimiliki Turut Tergugat)
menurut Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor
161/Pdt.G/2002/PN.Cbn. tanggal 23 Juli 2003 yang telah memiliki kekuatan
hukum yang tetap (*in kracht*), dengan terlebih dahulu diadakan pembebasan

Halaman 2 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/Pdt/2016.



dari siapapun yang menggarap, menetap, menghuni dan/atau yang berada di atasnya, dilunasi Pajak Bumi dan Bangunan dan diikuti dengan penyerahan secara fisik atas tanahnya dari Turut Tergugat kepada Penggugat;

3. Bahwa hak Turut Tergugat atas tanah perkara menurut putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 161/Pdt.G/2002/PN.Cbn. tanggal 23 Juli 2003 berbunyi, sebagai berikut:

Mengadili

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang baik dan jujur;
4. Menyatakan secara hukum Gugur Hak Kepemilikan Tergugat karena daluarsa atas sebidang tanah seluas 14.000 m² terletak di wilayah Cinere Raya RT 001 RW 07 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utaranya : Tanah H. Dullah;

Selatannya : Rumah Makan Sasuai;

Baratnya : Jalan Raya Cinere;

Timurnya : Selokan atau Parit;

5. Menyatakan sebagai hukum Penggugat berhak atas sebidang tanah seluas 14.000 m² terletak di wilayah Cinere Raya RT 001 RW 07 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok. dengan batas-batas sebagai berikut:

Utaranya : Tanah H. Dullah;

Selatannya : Rumah Makan Sasuai;

Baratnya : Jalan Raya Cinere;

Timurnya : Selokan atau Parit;

6. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp234. 000,00 (dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

4. Bahwa untuk keperluan pembuatan akta jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan guna kepentingan balik nama atas tanahnya ke atas nama Penggugat maka telah dimohonkan Pendaftaran hak (sertifikat) atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kota Depok/Tergugat V, disertai izin Hakim sebagaimana dimaksud dalam Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 72/Pdt.P/2005/PN.Cbn. tanggal 18 Juli 2005 yang berbunyi, sbb:



Menetapkan

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Memberi izin kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok untuk mendaftarkan atau mencatat atas nama H. Djunaidi, S.H., selaku Pemohon dan sekaligus mencoret nama orang lain atau siapapun yang masih tercatat atas sebidang tanah seluas 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang terletak di wilayah Jalan Cinere Raya Rt 001/007, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas:
Utaranya : Tanah H. Dullah;
Selatannya : Rumah Makan Sasuai;
Baratnya : Jalan Raya Cinere;
Timurnya : Selokan atau Parit;
3. Membebaskan kepada Pemohon biaya permohonan sebesar Rp94.000,00 (sembilan puluh empat ribu rupiah);
5. Bahwa pendapat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dalam suratnya Nomor W8.DZ.HT.04.10-1465 tanggal 10 Juli 2006 menegaskan bahwa berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 72/Pdt.P/2005/PN.Cbn. tanggal 18 Juli 2005 sudah cukup beralasan bagi Badan Pertanahan Nasional/Tergugat V untuk melakukan suatu perbuatan hukum berkenaan dengan isi Penetapan tersebut, yang menyatakan antara lain:
"Memberi izin kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok untuk mendaftarkan atau mencatat atas nama H. Djunaidi, S.H., selaku Pemohon dan sekaligus mencoret nama orang lain atau siapapun yang masih tercatat atas sebidang tanah seluas 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang terletak di wilayah Jalan Cinere Raya RT 001 /007 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas batas:
Utaranya : Tanah H. Dullah;
Selatannya : Rumah Makan Sasuai;
Baratnya : Jalan Raya Cinere;
Timurnya : Selokan atau Parit;
Segera ditindak - lanjuti sepanjang tidak ada penetapan atau putusan Hakim lain yang melumpuhkan Penetapan tersebut;
6. Bahwa selama lebih dari 30 (tiga puluh) tahun tanah perkara dalam penguasaan Turut Tergugat hingga perolehan hak berdasarkan putusan



Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 161/Pdt.G/2002/PN.Cbn. tanggal 23 Juli 2003, dan selama adanya pemberian ganti rugi, pembayaran PBB, dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli (lunas) Nomor 14 tanggal 26 September 2003, *levering*/serah terima tanah perkara dari Turut Tergugat kepada Penggugat, bahkan selama dimohonkan pendaftaran/pencatatan haknya ke Kantor Pertanahan Kota Depok /Tergugat V, hingga diperolehnya Penetapan (izin Hakim) dan Surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana terurai tersebut di atas. Senyatanya tidak ada satupun orang, atau pihak manapun yang menyatakan telah lebih dahulu memiliki hak dan/atau berkeberatan atas perbuatan hukum Turut Tergugat dan Penggugat ditanah perkara;

7. Bahwa tiba-tiba Kantor Pertanahan Kota Depok/Tergugat V (pemekaran dari Kantor Pertanahan Bogor) menyatakan bahwa, dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Depok tercatat ditanah perkara terdapat 8 (delapan) sertipikat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja/Tergugat I;
8. Bahwa sesuai Surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor W8.DZ.HT.04.10-1465 tanggal 10 Juli 2006 *juncto* Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 72/ Pdt. P/2005/PN.Cbn. tanggal 18 Juli 2005 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 161/Pdt.G/2002/PN.Cbn. tanggal 23 Juli 2003 sebagaimana terurai di atas, semestinya Kantor Pertanahan Kota Depok/Tergugat V tunduk, taat dan mematuhi Putusan, Penetapan dan Surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dimaksud dengan mencoret nama Juju Sandra Tanuwidjaja dari catatan buku tanah Kantor Pertanahan Kota Depok;
9. Bahwa nyatanya Tergugat V telah tidak taat terhadap perintah Pengadilan tersebut padahal di buku tanah Kantor Pertanahan Kota Depok banyak dijumpai kejanggalan antara lain berbagai tip-ex, pencantuman nama Juju Sandra Tanuwidjaja di atas nama orang lain bertuliskan tangan, corat-coret bahkan tidak dilengkapi dokumen pendukung yang sah;
10. Bahwa sebaliknya Kantor Peratanahan Kota Depok/Tergugat V memberi solusi supaya Penggugat memperkarakan terlebih dahulu akan keabsahan 8 (delapan) sertifikat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja dimaksud ke pengadilan agar proses pensertifikatan tanah perkara yang Penggugat ajukan ditindak lanjuti. Dan dengan iktikad baik Penggugat mengikuti saran tersebut dan mengajukan gugatan akan keabsahan 8 (delapan) sertifikat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja ke muka Pengadilan Negeri Depok.



11. Bahwa setelah Penggugat mencari tahu keberadaan orang yang bernama Juju Sandra Tanuwidjaja (nama yang tersebut dalam sertifikat) dan tidak ditemukan alamat/domisili pastinya, maka Penggugat pun mengajukan gugatan terhadap Juju Sandra Tanuwidjaja/selaku Tergugat (dengan alamat tidak diketahui), ahli waris Rosyid bin Juik antara lain Anih selaku Turut Tergugat I, Amih selaku Turut Tergugat II dan Ujang Supriyadi selaku Turut Tergugat III (orang yang menurut putusan Pengadilan dinyatakan berhak/terikat menjual tanah perkara), Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok selaku Turut Tergugat IV, terdaftar di Pengadilan Negeri Depok di bawah register perkara perdata Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk;
12. Bahwa selama perkara Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk. digelar, hadir di persidangan (hingga acara replik) ahli waris Rosyid bin Juik selaku Turut Tergugat I, II, III dan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok selaku Turut Tergugat IV. Sedangkan Juju Sandra Tanuwidjaja/selaku Tergugat tidak hadir di persidangan sekalipun telah dipanggil secara patut dan Hakim menyatakan Juju Sandra Tanuwidjaja telah tidak mempergunakan haknya (ditinggal);
13. Bahwa saat persidangan memasuki acara duplik, muncul Tergugat II, mengaku kuasa hukum dari Juju Sandra Tanuwidjaja/Tergugat I yang memakai alamat di Jalan Cimandiri Nomor 6 RT 006 RW 004 Kelurahan Cikini Kecamatan Menteng Jakarta Pusat dan menyerahkan duplik guna menanggapi surat gugatan Penggugat perkara Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk. yang di dalam dupliknya Tergugat II mengajukan gugatan rekonsvansi dengan mendasarkan pada kekuatan Surat Kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006 yang dibuat oleh dan antara, Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Tergugat IV;
14. Bahwa mengetahui Juju Sandra Tanuwidjaja mengaku beralamat di Jalan Cimandiri Nomor 6 RT 006 RW 04 Kelurahan Cikini Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana ternyata dalam Surat Kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006 maka Penggugat coba mendatangi alamat dimaksud. Hasilnya, ternyata Juju Sandra Tanuwidjaja tidak benar ada di alamat tersebut. Karena perbuatan Juju Sandra Tanuwidjaja berunsur tindak pidana dan dapat merugikan maka Penggugat membuat Laporan Pengaduan di Mapolda Metro Jaya (LP) Nomor 1276/K/III/2007/SPK UNIT "II" tanggal 26 Maret 2007;



15. Bahwa adapun putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk. tanggal 9 Juli 2007, berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

A. Dalam Konvensi

I. Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat IV yang menyangkut pokok perkara serta biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini akan diputus bersama-sama dengan putusan akhir;
4. Memerintahkan agar perkara ini dilanjutkan;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan sah jual beli tanah sebagaimana dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 26 September 2003 di hadapan Notaris Murni Daulay,SH., antara (Alm) Rosyid bin Juik dengan Penggugat atas sebidang tanah seluas 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang dikenal dan terletak di Jalan Cinere Raya RT.001/007 Kelurahan Cinere Kecamatan Limo Kota Depok dengan batas-batas:

Utaranya : Tanah H. Dullah
Selatannya : Rumah Makan Sasuai
Baratnya : Jalan Raya Cinere
Timurnya : Selokan atau Parit

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang dikenal dan terletak di Jalan Cinere Raya RT 001/007 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas:

Utaranya : Tanah H. Dullah;
Selatannya : Rumah Makan Sasuai;
Baratnya : Jalan Raya Cinere;
Timurnya : Selokan atau Parit;

Sebagaimana telah dikuatkan dengan Penetapan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Cibinong Nomor 72/ Pdt.P/2005/PN.Cbn. tanggal 18 Juli 2005;

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat 8 (delapan) buah sertifikat hak milik atas nama Tergugat (Juju Sandra Tanuwidjaja) sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Cinere seluas 2.000 m² diterbitkan tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 365 seb. Persil 800 S.II atas nama Namot Bin Nain;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 72/Cinere seluas 1.000 m² tanggal 7- 9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 93 seb. Persil 794 S.II atas nama H. Djaeran;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 73/Cinere seluas 1.822 m tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 710 seb. Persil 603 S.II atas nama Nurjana Tanius;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 97/Cinere seluas 1.740 m² tanggal 9-10-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 11 Persil 550 S.II atas nama Alih Bin Boan;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 104/Cinere seluas 1.740 m² tanggal 16-11-1978 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.III atas nama Udjin Bin Kasep;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Cinere seluas 2.365 m² tanggal 25-1-1979 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.II atas nama Udjin Bin Kasep;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Cinere seluas 475 m² tanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cinere seluas 475 m² tanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja.

Halaman 8 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/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

5. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III selaku ahli waris dari (Alm) Rosyid bin Juik untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini;

6. Menghukum Turut Tergugat IV untuk mentaati putusan ini untuk mendaftarkan dan mencatat atas nama H. Djunaidi, S.H., atas sebidang tanah seluas 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang terletak di wilayah Jalan Cinere Raya RT 001/007 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas:

Utaranya : Tanah H. Dullah;

Selatannya : Rumah Makan Sasuai;

Baratnya : Jalan Raya Cinere;

Timurnya : Selokan atau Parit;

Dan sekaligus mencoret nama Juju Sandra Tanuwidjaja atau siapapun yang masih tercatat atas 8 (delapan) buah sertifikat hak milik sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Cinere seluas 2.000 m² diterbitkan tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 365 seb. Persil 800 S. II atas nama Namot Bin Nain;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 72/Cinere seluas 1.000 m² tanggal 7- 9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 93 seb. Persil 794 S.II atas nama H. DJAERAN;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 73/Cinere seluas 1.822 M tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 710 seb. Persil 603 S.II atas nama NURJANA TANIUS;

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 97/Cinere seluas 1.740 m² tanggal 9-10-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 11 Persil 550 S.II atas nama ALIH Bin BOAN;

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 104/Cinere seluas 1.740 m² tanggal 16-11-1978 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra

Halaman 9 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/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)



Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.III atas nama UDJIN Bin KASEP;

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Cinere seluas 2.365 m² tanggal 25-1-1979 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.II atas nama UDJIN Bin KASEP;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Cinere seluas 475 m² tanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cinere seluas 475 m² tanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;

8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

B. Dalam Rekonvensi

Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi, untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.409.000,00 (tiga juta empat ratus sembilan ribu rupiah);

16. Bahwa atas putusan Hakim Pengadilan Negeri Depok tersebut Tergugat III yang Pengadilan mengaku sebagai kuasa hukum dari Tergugat I mengajukan banding dan menyerahkan Memori Banding dengan mendasarkan pada kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Juli 2007;

17. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 280/PDT/2007/PT.Bdg. tanggal 08 November 2007, berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

- Menerima permohonan banding dari Para Pemanding, semula Tergugat dan Turut Tergugat IV;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 9 Juli 2007, Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk yang dimohonkan banding tersebut, dan:

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:



- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan Pembanding/Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik sah dari tanah sengketa;
- Menyatakan Pengikatan Jual Beli antara Terbanding/Tergugat Rekonvensi dengan Rosjid bin Juik di hadapan Notaris Ny. Murni Daulay, SH. tanggal 26 September 2003 adalah cacat hukum, tidak sah dan batal demi hukum;
- Memerintahkan kepada Terbanding/Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan mengembalikan tanah sengketa seperti semula;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan. ditingkat banding sejumlah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

18. Bahwa terhadap putusan tingkat banding tersebut Penggugat mengajukan upaya hukum kasasi disertai Memori Kasasi ke Mahkamah Agung RI dan Tergugat III yang mengaku kuasa hukum Tergugat I mengajukan Kontra Memori Kasasi dengan mendasarkan pada kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2008;

19. Bahwa putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1889 K/PDT/2008 tanggal 6 Februari 2009, berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: H. DJUNAIDI, SH. tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

20. Bahwa atas putusan tingkat kasasi tersebut, sekarang Penggugat mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung terdaftar di bawah register perkara Nomor 561 PK/PDT/2010 (belum diputus Mahkamah Agung RI). Sebaliknya, Tergugat III yang mengaku kuasa hukum dari Tergugat I mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali dengan mendasarkan pada kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2007;



21. Bahwa yang menjadi pangkal perkara adalah sekalipun Tergugat I dan Tergugat III mengetahui adanya Laporan Pengaduan Penggugat terhadap Tergugat I atas dugaan pemalsuan dan memberikan keterangan palsu kedalam akta autentik (dhi. surat kuasa) sesuai LP Nomor 1276/K/III/2007/SP UNIT "II" tanggal 26 Maret 2007, bahkan telah berulang kali Penggugat menolak surat surat kuasa berperkara yang dipergunakan Tergugat III (mengatasnamakan Juju Sandra Tanuwidjaja) baik dalam perkara Nomor 561 PK/PDT/2010 *juncto* Nomor 1889 K/PDT/2008 *juncto* Nomor 280/PDT/2007/PT.Bdg *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk. maupun dalam perkara eksekusi. Nyatanya Tergugat I dan Tergugat III tetap saja mencantumkan alamat orang lain dalam surat surat kuasanya. Maka terhadap surat-surat kuasa palsu, sesat dan berisi keterangan tidak sebenarnya tersebut telah Penggugat buat laporan pengaduan di Mapolda Metro Jaya pada tanggal 2 Juli 2010 dengan LP. Nomor 2236/VII/2010/PMJ/Dit.Reskrim;
22. Bahwa fatalnya lagi, ternyata dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 280/PDT/2007/PT.Bdg. tanggal 8 November 2007 Hakim Tinggi telah turut dibuat sesat ke jurang kesalahan yang sama, yang (juga) mencantumkan alamat Juju Sandra Tanuwidjaja/semula Tergugat/Pembanding di Jalan Cimandiri Nomor 6 RT 006 RW 004 Kelurahan Cikini Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat. Padahal Penggugat (baca, Kontra Memori Banding) telah menolak alamat tersebut;
23. Bahwa dari sesatnya alamat Juju Sandra Tanuwidjaja/Tergugat I tersebut berakibat serius sebab Jurusita Pengadilan Negeri Depok dalam penyampaian pemberitahuan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1889 K/PDT/2008 tanggal 6 Februari 2009 telah tidak lagi menurut hukum acara. Putusan terhadap Juju Sandra Tanuwidjaja/Tergugat I diberitahukan (melulu) melalui Tergugat III. Pemberitahuan putusan sedemikian jelas tidak sah dan berakibat putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1889 K/PDT/2008 tanggal 6 Februari 2009 belum dapat dinyatakan telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkraht*) dan terhadap putusan yang belum berkekuatan hukum tetap menurut asas/prinsip hukum tidak dapat di eksekusi;
24. Bahwa atas pemberitahuan putusan yang tidak menurut hukum tsb, Penggugat telah mengingatkan Pengadilan Negeri Depok supaya tidak menerima/mengabulkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat III dengan mengatasnamakan Juju Sandra Tanuwidjaja/Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingat Surat Kuasa Khusus Nomor 007/DK-YT/IV/10 tanggal 12 April 2010 yang dipergunakan oleh Tergugat III diduga Palsu;

25. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti, Penggugat berani memastikan, Pengadilan qq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini tidak akan pernah menemukan manusia yang bernama Juju Sandra Tanuwidjaja/Tergugat I pada alamat yang disebut sebut di dalam surat surat kuasa antara Tergugat I, II, III dan IV dimaksud di atas. Sebab alamat Jalan Cimandiri Nomor 6 RT 006 RW 04 Kelurahan Cikini Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah alamat/domisili orang lain yang sama sekali tidak kenal, tidak ada hubungan hukum atau terikat perjanjian dalam bentuk apapun dengan orang yang bernama Juju Sandra Tanuwidjaja;
26. Bahwa karenanya putusan putusan, penetapan-penetapan, surat-surat dan tindakan Pengadilan dalam perkara Nomor 1889 K/PDT/2008 *juncto* Nomor 280/PDT/2007/PT.BDG. *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk. yang berisi keterangan tidak benar akan alamat/domisili Juju Sandra Tanuwidjaja harus dinyatakan batal demi hukum.
27. Bahwa Pengadilan Negeri Depok pada dasarnya tidak dapat melaksanakan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1889 K/PDT/2008 *juncto* Nomor 280/PDT/2007/PT.Bdg. *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk. atas alasan permohonan eksekusi bukan diajukan oleh Juju Sandra Tanuwidjaja atau kuasanya yang sah, melainkan diajukan oleh Tergugat III yang diduga menggunakan surat kuasa palsu dan masih dalam penyidikan Polri. Pengadilan Negeri Depok semestinya mengumumkan terlebih dahulu adanya putusan lewat kantor walikota setempat atau lewat surat kabar sebelum mengambil langkah langkah lanjutan mengingat alamat Juju Sandra Tanuwidjaja tidak diketahui.
28. Bahwa dengan sedemikian menurut hukum;
 - Penetapan (*aanmaning*) Pengadilan Negeri Depok Nomor 13/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2010/PN.Dpk. *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk *juncto* Nomor 280/PDT/2007/PT.Bdg *juncto* Nomor 1889 K/PDT/2008 tanggal 17 Juni 2010;
 - Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 02/Pen.Pdt/Peng. Eks/2010/PN.Dpk. *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk. *juncto* Nomor 280/PDT /2007/PT.Bdg. *juncto* Nomor 1889 K/PDT/2008 tanggal 28 Oktober 2010;

Halaman 13 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Depok Nomor W11.U21/2330/HT.01.10/XI/2010 tanggal 22 November 2010 perihal Perintah Eksekusi Pengosongan Dalam Perkara Nomor 02/PN.Dpk. *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk. *juncto* Nomor 280/PDT/2007/PT.Bdg. *juncto* Nomor 1889 K/ PDT/2008;
- Berita acara eksekusi pengosongan Pengadilan Negeri Depok atas tanah perkara;

harus dinyatakan batal, tidak sah dan cacat menurut hukum;

29. Bahwa semestinya Pengadilan Negeri Depok atas kejanggalannya surat surat kuasa Tergugat III yang mengatasnamakan Juju Sandra Tanuwidjaja/Tergugat I menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan terhadap tanah perkara, Terlebih lagi terdapat:

- Perkara Pelawanan Nomor 85/Pdt.Plw/2010/PN.Dpk. pada Pengadilan Negeri Depok;
- Perkara Peninjauan Kembali Nomor 561 PK/PDT/2010 pada Mahkamah Agung RI;
- Laporan pengaduan Nomor TBL/2236/VII/2010/PMJ/DitreskrimUM. tgl. 2 Juli 2010;
- Laporan pengaduan, Nomor Pol. 1276/K/III/2007/SPK UNIT "II" tgl. 26 Maret 2007;
- Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 161/Pdt.G/2002/PN.Cbn. tanggal 23 Juli 2003 yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap, sah dan mengikat;
- Penetapan (Hakim) Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 72/Pdt.P/2005/PN.Cbn. tanggal 18 Juli 2005 yang berlaku sah dan mengikat;

30. Bahwa selain itu Tergugat I, II dan III tidak pernah dapat membuktikan kepemilikan tanah perkara dan hanya mendasarkan pada bukti berupa fotocopy;

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Cinere seluas 2.000 m² diterbitkan tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 365 seb. Persil 800 S.II atas nama Namot Bin Nain;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 72/Cinere seluas 1.000 m² tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 93 seb. Persil 794 S.II atas nama H. Djaeran;

Halaman 14 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/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)



3. Sertifikat Hak Milik Nomor 73/Cinere seluas 1.822 m tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 710 seb. Persil 603 S.II atas nama Nurjana Tanius;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 97/Cinere seluas 1.740 m² tanggal 9-10-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 11 Persil 550 S.II atas nama Alih Bin Boan;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 104/Cinere seluas 1.740 m² tanggal 16-11-1978 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.III atas nama Udjin Bin Kasep;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Cinere seluas 2.365 m² tanggal 25-1-1979 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.II atas nama Udjin Bin Kasep;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Cinere seluas 475 m² tanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cinere seluas 475 m² tanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja.

Sedangkan pada buku tanahnya, yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Depok/Tergugat V banyak dijumpai kejanggalan antara lain, adanya berbagai hapusan tip-ex, pencantuman nama Juju Sandra Tanuwidjaja di atas nama orang lain dan tidak dilengkapi surat/dokumen pendukung, bahkan berbagai Akta Jual Beli atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja, senyatanya tidak diketemukan pada arsip Kantor Kecamatan dimana akta-akta tersebut dibuat;

31. Bahwa atas apa yang terurai di atas maka jelas jelas, terang terang dan nyata nyata perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan V merupakan perbuatan melawan hukum dan hak Penggugat;
32. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V mengakibatkan derita kerugian materiil bagi Penggugat sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus miliar rupiah) yaitu:
 - Kerugian tanah perkara seluas 14.000 m² dengan taksiran harga tanah saat putusan atas perkara ini dilaksanakan kira-kira 5 (lima) tahun mendatang, senilai Rp20.000.000,00 (duapuluh juta rupiah) tiap meter perseginya;



- Dan kerugian materiil lain yang harus Penggugat selama berperkara setidaknya Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah), dan;
- Kerugian immateriil yang tidak ternilai namun jika harus ditaksir setidaknya derita kerugian Penggugat sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah);

Maka adalah adil atas kerugian materiil Penggugat dimaksud ditanggung oleh Tergugat I, II, III, IV secara bertanggung renteng dan atas kerugian immateriil Penggugat dimaksud ditanggung, oleh Turut Tergugat I, II, III, IV dan V secara bertanggung renteng, yang harus dibayarkan dalam tempo 8 (delapan) hari sejak adanya putusan;

33. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan pada fakta dan bukti yang cukup maka untuk menjamin selama perkaranya berlangsung tanah perkara tidak dialihkan, dikaburkan dan dipindah haknya yang hanya menimbulkan kerugian dan menambah keruwetan baru. Selain itu demi menjamin tuntutan Penggugat dan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan dikemudian hari, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan qq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan kiranya meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap tanah perkara, yaitu;

Sebidang tanah seluas 14.000 m² terletak di wilayah Cinere Raya RT 001, RW 07 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utaranya : Tanah H. Dullah;
- Selatannya : Rumah Makan Sasuai;
- Baratnya : Jalan Raya Cinere;
- Timurnya : Selokan atau Parit;

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

- Mengabulkan gugatan penggugat secara keseluruhan;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
- Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan surat kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006, surat kuasa khusus tanggal 19 Juli 2007, surat kuasa khusus tanggal 6 Maret 2008, surat kuasa khusus tanggal 27 Mei 2010 dan surat kuasa khusus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 007/DK-YT/IV/10 tanggal 12 April 20 10 dinyatakan tidak sah dan cacat hukum;

- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat 8 (delapan) buah sertifikat berikut ini:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Cinere seluas 2.000 m² diterbitkan tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 365 seb. Persil 800 S.II atas nama Namot Bin Nain;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 72/Cinere seluas 1.000 m² tanggal 7- 9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 93 seb. Persil 794 S.II atas nama H. Djaeran;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 73/Cinere seluas 1.822 M tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 710 seb. Persil 603 S.II atas nama Nurjana Tanius;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 97/Cinere seluas 1.740 m² tanggal 9-10-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 11 Persil 550 S.II atas nama Alih Bin Boan;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 104/Cinere seluas 1.740 m² tanggal 16-11-1978 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.III atas nama Udjin Bin Kasep;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Cinere seluas 2.365 m² tanggal 25-1-1979 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.II atas nama Udjin Bin Kasep;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Cinere seluas 475 m² tanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cinere seluas 475 m² tanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja.

- Menyatakan penetapan-penetapan, surat-surat dan/atau relas-relas yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Depok tersebut di atas batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV secara bertanggung renteng membayar ganti rugi sebesar Rp300.000.000.000,00 (tiga ratus

Halaman 17 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/Pdt/2016.



miliar rupiah) kepada Penggugat serta menghukum Tergugat I, II, III, IV, V secara bertanggung renteng membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp200.000.000.000,00 (dua ratus miliar rupiah) kepada Penggugat yang kesemuanya harus sudah dibayarkan kepada Penggugat dalam tempo 8 (delapan) hari sejak putusan dan jika perlu pelaksanaannya dilakukan secara paksa dengan melelang harta kekayaan yang dimiliki masing-masing Para Tergugat tersebut hingga besarnya ganti rugi tersebut tercukupi dan terpenuhi;

- Menghukum Para Tergugat untuk patuh, taat dan tunduk terhadap putusan ini;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V membayar ongkos perkara;

Atau, bilamana Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atau pengadilan negeri manapun tidak berwenang mengadili perkara ini

1. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah memperlakukan putusan-putusan, penetapan-penetapan, surat-surat dan tindakan-tindakan Pengadilan dalam perkara Nomor 1889 K/Pdt/2008 jo Nomor 280/Pdt/2007/PT.Bdg *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk yang berisi keterangan tidak benar akan alamat/domisili Juju Sandra Tanuwidjaja (Tergugat I) harus dinyatakan batal demi hukum.

Hal tersebut Penggugat tegaskan pada angka 26 dan 28 halaman 14 Gugatan, sebagai berikut:

Dalil Penggugat angka 26 halaman 14 Gugatan:

"Putusan-putusan, penetapan-penetapan, surat-surat dan tindakan-tindakan Pengadilan dalam perkara Nomor 1889 K/Pdt/2008 jo Nomor 280/Pdt/2007/PT.Bdg *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk yang berisi keterangan tidak benar akan alamat/domisili Juju Sandra Tanuwidjaja harus dinyatakan batal demi hukum."

Dalil Penggugat angka 28 halaman 14 Gugatan:

"Bahwa dengan demikian menurut hukum;

- Penetapan (Aanmaning) Pengadilan Negeri Depok Nomor 13/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2010/PN.Dpk *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk *juncto*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 280/Pdt/2007/PT.Bdg *juncto* Nomor 1889 K/Pdt/2008 tanggal 17 Juni 2010;

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 02/Pen.Pdt/Peng.Eks/2010/PN.Dpk *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk *juncto* Nomor 280/Pdt/2007/PT.Bdg *juncto* Nomor 1889 K/Pdt/2008 tanggal 28 Oktober 2010;
- Surat Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Depok Nomor W11.U21/2330/HT.01.10/XI/2010 tanggal 22 November 2010 perihal Perintah Eksekusi Pengosongan Dalam Perkara Nomor 02/Pen.Pdt/Peng.Eks/2010/PN.Dpk *juncto* Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk *juncto* Nomor 280/Pdt/2007/PT.Bdg *juncto* Nomor 1889 K/Pdt/2008;
- Berita acara eksekusi pengosongan Pengadilan Negeri Depok atas tanah perkara;

harus dinyatakan batal, tidak sah dan cacat hukum.

2. Bahwa kemudian dalam petitum gugatan, Penggugat memohon putusan kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan penetapan-penetapan, surat-surat dan/atau relas-relas yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Depok tersebut di atas batal demi hukum.

Petitum Penggugat halaman 19 Gugatan:

"Menyatakan penetapan-penetapan, surat-surat dan/atau relas-relas yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Depok tersebut di atas batal demi hukum."

3. Bahwa untuk menentukan sah tidaknya ataupun membatalkan suatu penetapan, surat dan/atau relas yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri (*in casu* Pengadilan Negeri Depok), bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri (*in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan), melainkan kewenangan absolut dari Mahkamah Agung RI.
4. Bahwa undang-undang telah menentukan batas kewenangan absolut masing-masing pengadilan secara instansional. Pengadilan Negeri sebagai pengadilan instansi pertama, hanya berwenang mengadili perkara pada pengadilan tingkat pertama, dan Pengadilan Tinggi terbatas mengadili pada tingkat banding, sedangkan Mahkamah Agung hanya berwenang mengadili pada tingkat kasasi, hal tersebut sebagaimana diatur pada Pasal 10 ayat (3), Pasal 19 dan Pasal 20 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 (sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999), dan sekarang berdasar Pasal 21 dan Pasal 22 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Halaman 19 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/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)



5. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 50 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 (sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009) tentang Peradilan Umum ("Undang Undang Peradilan Umum"), yaitu:

Pasal 6

"Pengadilan terdiri dari:

- a. Pengadilan Negeri yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama;
- b. Pengadilan Tinggi, yang merupakan Pengadilan Tingkat Banding".

Pasal 50

"Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama".

6. Sudikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku *Hukum Acara Perdata*, (Sinar Grafika, April 2008) halaman 190, yang menyatakan bahwa:

"Secara instansional, Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama secara absolut hanya berwenang memeriksa, menyelesaikan perkara perdata pada tingkat pertama. Dalam kedudukan itu, semua penyelesaian perkara, berawal dari Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama".

7. Dengan demikain uraian tentang dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut di atas jelas mencerminkan keberatan Penggugat atas penetapan-penetapan, surat-surat dan/atau relas-relas yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Depok, dan bukanlah merupakan kompetensi Pengadilan Negeri (*in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Peradilan Umum, sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ataupun Pengadilan Negeri lainnya tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili serta memutus gugatan *a quo*.

8. Oleh karena itu, Tergugat I, III, Tergugat dan Tergugat IV mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Selatan yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan terlebih dahulu (putusan sela) dengan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta memberikan Putusan Sela untuk Menolak atau tidak menerima gugatan Para Penggugat (*niet ontvankelijk*) sebagai suatu putusan akhir tanpa perlu memeriksa pokok perkara.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 740/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 19 Januari 2012 dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.211.000,00 (lima juta dua ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 450/PDT/2012/PT.DKI tanggal 30 Januari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 16 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 740/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Mei 2013;

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

1. Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV pada tanggal 13 Desember 2013;
2. Tergugat II pada tanggal 12 November 2013;
3. Tergugat V pada tanggal 18 Februari 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 19 Desember 2013;

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

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

1. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi bukan merupakan tentang eksepsi kompetensi absolut karena:

Halaman 21 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/Pdt/2016.



- a. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi merupakan eksepsi yang bersifat telah memasuki substansi pembahasan materi gugatan Pemohon Kasasi semula Penggugat yang dapat dikategorikan sebagai pembahasan tentang gugatan dalam pokok perkara.
- b. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat (2) dan ayat (4) HIR.

Pasal 118 ayat (2) HIR menyatakan:

"Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang dari Tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat".

Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan:

"Bila mana dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu".

- c. Bahwa sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat (2) dan ayat (4) HIR sebagaimana telah dikutip tersebut di atas maka dari beberapa subyek hukum yang dijadikan sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dalam para Termohon Kasasi yang telah diikuti-sertakan sebagai pihak berperkara terbukti terdapat mempunyai domisili hukum yang berada berbeda-beda yang alamatnya berada di luar wilayah hukum kekuasaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Maka oleh karenanya surat gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat telah memenuhi maksud dan tujuan yang tertulis dalam ketentuan Pasal 118 ayat (2) dan ayat (4) HIR tersebut di atas.

Sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berhak dan berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan Pemohon Kasasi semula Penggugat *a quo* sesuai dengan ketentuan hukum dan pemndang-undangan yang berlaku.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti perlawanan perkara *a quo* masih dalam proses pemeriksaan kasasi dan belum diputus pula sehingga belum ada



putusan berkekuatan hukum tetap terhadap perkara *a quo* dan tepat gugatan atas perkara tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa lagi pula alasan-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 adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. Djunaidi, S.H. tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. DJUNAIDI, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 5 Oktober 2016 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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 R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003

Halaman 24 dari 24 hal.Put. Nomor 671 K/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)