



PUTUSAN
Nomor 1951 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **DAME SINTAULI TAMBUNAN**, bertempat tinggal di Jalan Setiabudi Barat No. 14 RT 002/RW 002, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;
- 2 **FERRY HOTMAN PARAPAT**, bertempat tinggal di Jalan Setiabudi Barat No. 14 RT 002/RW 002, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Junimart Girsang, SH.,MBA.,MH., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Menara Kuningan Lt. 6/B 2-3, Jl. HR. Rasuna Said Blok X-7, Kav.5, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/Para Pembanding;

lawan

1. **IDRIES SUKADIS**, dahulu beralamat di Jalan Bendungan Hilir No.92 A Jakarta Pusat sekarang tidak diketahui alamatnya baik dalam Wilayah Republik Indonesia maupun diluar Wilayah Republik Indonesia;

2. **PRAWATA SUBAGJA**, para ahli waris dari Tergugat II yaitu:

- Anna Rosita Subagja;
- Annie Rosalina Subagja;
- Inna Djumita Subagja;
- Agam Nugraha Subagja;
- Adang Kurnia Subagja, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Taman Metro Alam I No.7 Pondok Indah, Jakarta Selatan;

- 3 **PT. SULUH DWIPANTARA**, dahulu berkedudukan di Menara Batavia Lantai 32 di Jalan KH. Mas Mansyur Kav.126, Jakarta Pusat, terakhir berkedudukan di Lobby Apartemen Batavia Jalan KH. Mas Mansyur, Jakarta Pusat, dan sekarang tidak diketahui

Hal. 1 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



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

alamatnya baik dalam Wilayah Republik Indonesia maupun diluar Wilayah Republik Indonesia;

4 **PT. BATAVIA PERKASA**, dahulu berkedudukan di Menara Batavia Lantai Jalan KH. Mas Mansyur Kav.126, Jakarta Pusat, terakhir berkedudukan di Lobby Apartemen Batavia Jalan KH. Mas Mansyur, Jakarta Pusat dan sekarang tidak diketahui alamatnya baik dalam Wilayah Republik Indonesia maupun diluar Wilayah Republik Indonesia;

5 **PT. GREENWOOD SEJAHTERA**, berkedudukan di The City Tower Lantai 30 Jalan Jenderal Sudirman Kav.81 Jakarta Pusat, diwakili oleh Harry Gunawan, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Denny Kailimang, SH.,MH., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Menara Kuningan, Lt. 14/A, Jl. H.R. Rasuna Said Blok X-7, Kav. 5, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2014;

Termohon Kasasi I – V dahulu Tergugat I - V/Terbanding I - V;

dan

1. **SHELLA FALIANI, SH**, bertempat tinggal di Jalan Tebet Barat Dalam I Nomor 22 Jakarta Selatan;
- 2 **Drs. H. SAIDUS SJAHR, SH**, Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkedudukan di Jalan Garuda No.22 A Jakarta Pusat
3. **RINI SOEMINTAPOERA, SH**, Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkedudukan di Jalan KH. Ahmad Dahlan Nomor 3 Jakarta Pusat;
- 4 **YUALITA WIDYADHARI, SH**, Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkedudukan di Jalan Kesehatan IV Nomor 23 Jakarta Pusat;
- 5 **BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I No.1 Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi dahulu para Turut Tergugat/para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat/para Pembanding telah menggugat sekarang para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa, para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dan alm. Walter Parapat yang meninggal dunia pada tanggal 24 Juli 1994 sebagaimana dinyatakan Keterangan Ahli Waris tertanggal 22 Maret 1995 yang dicatat dan dibukukan di Kantor Kecamatan Setiabudi No.38/-1.711.1 tanggal 19 April 1995;

2. Bahwa, untuk menegaskan hak para Penggugat selaku ahli waris dan alm. Walter Parapat, ketentuan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

“sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang almarhum”;

Dengan demikian, para Penggugat secara hukum berhak atas seluruh harta peninggalan alm. Walter Parapat;

Lebih lanjut, ketentuan Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

Ayat (1)

“Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya”;

Ayat (3):

“Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apapun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi menurut peraturan termaktub dalam bab ke tiga buku ini terhadap gugatan pengembalian barang milik”;

Berdasarkan dalil dan ketentuan di atas, para Penggugat selaku ahli waris alm. Walter Parapat, menurut hukum memiliki hak gugat (*legitima persona standi in judicio*) serta menuntut hak, pendapatan, dan ganti rugi atas seluruh harta peninggalan alm. Walter Parapat;

3. Bahwa, sebelum alm. Walter Parapat meninggal dunia, alm. Walter Parapat telah mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan Tergugat I atas 5 (lima) bidang tanah (persil) yang belum dipisahkan dan sertifikat tanah No.2 Surat Ukur No. 79 Verponding No.11971 di hadapan turut

Hal. 3 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang terletak di Jl.Karet Tengsin, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan perincian sebagai berikut:

1. Akta Depot No.61 tertanggal 13 November 1978, seluas 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Gang (Jalan Kecil);
Sebelah Timur : Tanah I Sukadis;
Sebelah Selatan : Tanah Antono;
Sebelah Barat : Tanah I Sukadis;
2. Akta Depot No.62 tertanggal 13 November 1978, seluas 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Gang;
Sebelah Timur : Gang;
Sebelah Selatan : I. Sukadis/Antono;
Sebelah Barat : W. Parapat;
3. Akta Depot No.2 tertanggal 2 Januari 1979 seluas 800 m² (delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah yang ditempati Sie Djoe Sek;
Sebelah Timur : Tanah milik I. Sukadis;
Sebelah Selatan : Tanah Mustar;
Sebelah Barat : Gang;
yang pada waktu itu terdapat penggarap yang bernama Tan Kek Jong;
4. Akta Depot No.3 tertanggal 2 Januari 1979 seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Gang Mesjid III;
Sebelah Timur : Tanah H.Muhamad, M.Jusuf, tanah yang ditempati Lie Dju Sek;
Sebelah Selatan : Tanah yang ditempati Tan Su Ngo;
Sebelah Barat : Tanah Yang ditempati Jap Hok Tjoan, Ipah dan H. Sali;
yang pada waktu itu terdapat penggarap yang bernama Tjiam Sloe Wie;
5. Akta Depot No.4 tertanggal 2 Januari 1979 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah yang ditempati Sie Djo Sek;
Sebelah Timur : Jalan Karet Tengsin;
Sebelah Selatan : Tanah Mustar;

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

Sebelah Barat : Tanah yang ditempati Tan Ek Jong;

yang pada waktu itu terdapat penggarap yang bernama Tan Soe Ngo;

Dalam hal ini apabila dijumlahkan keseluruhan tanah yang telah dibeli oleh alm.

Walter Parapat dan Tergugat I menjadi 6.200 m² (enam ribu dua ratus meter persegi) (selanjutnya mohon disebut objek sengketa);

Bahwa, pada tanggal 23 Mei 1979 untuk persil dalam Akta Depot No.3 tertanggal 2 Januari 1979 telah dilakukan pengukuran dan penetapan batas-batas tanah oleh turut Tergugat V atas permintaan alm. Walter Parapat sehingga dikeluarkanlah gambar situasi No.704/Sem/1979 tanggal 22-10-1979;

5. Bahwa, pada tanggal 20 Juli 1979, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Agraria Jakarta Pusat telah mengirimkan surat perihal permohonan advis planning kepada Kepala Suku Dinas Tata Kota Wilayah Jakarta Pusat berkenaan dengan permohonan sesuatu hak oleh alm. Walter Parapat mengenai tanah yang terletak Jalan Karet Tengsin Nomor 6, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Wilayah Jakarta Pusat (tanah yang dibeli oleh alm. Walter Parapat sebagaimana dinyatakan dalam Akta Depot No.3 tertanggal 2 Januari 1979);

6. Bahwa, terhadap objek sengketa atau objek perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali sebagaimana dinyatakan dalam:

- Akta Depot Nomor 61 tertanggal 13 November 1978;
- Akta Depot Nomor 62 tertanggal 13 November 1978;
- Akta Depot Nomor 2 tertanggal 2 Januari 1979;
- Akta Depot Nomor 3 tertanggal 2 Januari 1979; dan
- Akta Depot Nomor 4 tertanggal 2 Januari 1979;

terdapat klausul yang menyatakan Tergugat diberikan tenggang waktu selama 1 (satu) tahun untuk membeli kembali sejak perjanjian ditandatangani oleh alm. Walter Parapat dengan Tergugat I;

7. Bahwa, senyatanya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ditandatangani, Tergugat I tidak pernah membeli kembali 5 (lima) bidang tanah objek perjanjian dan alm. Walter Parapat; Berdasarkan fakta hukum tersebut, ketentuan Pasal 1521 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan sebagai berikut:

“jangka waktu yang ditentukan harus diartikan secara mutlak, ia tidak boleh diperpanjang oleh Hakim, dan apabila si penjual lalai memajukan tuntutan nya untuk membeli kembali didalam tenggang yang telah ditetapkan, maka tetaplah si pembeli sebagai pemilik barang yang dibeli”;

Hal. 5 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014

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

Dengan demikian, alm. Walter Parapat merupakan pemilik yang sah atas ketiga objek perjanjian *a quo* dan berlaku mutatis mutandis terhadap para Penggugat selaku ahli waris alm. Walter Parapat;

8. Bahwa, pada tanggal 29 Mei 1993 alm. Walter Parapat telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada turut Tergugat V mengenai pemilikan 5 (lima) persil tanah sebagaimana diuraikan pada point 3 (tiga) di atas;
9. Bahwa, alm. Walter Parapat telah berkali-kali meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Nomor 2 Surat Ukur No.79 *Verponding* No.11971 agar alm. Walter Parapat dapat melakukan pemisahan (*splitzing*) dan balik nama (mutasi) atas tanah *a quo*, akan tetapi Tergugat I hanya memberikan janji-janji akan menyerahkan setelah proses penjualan atas bagian tanah yang lain pada Sertifikat No.2 Surat Ukur No.79 *Verponding* No.11971 telah terjual;
10. Bahwa, selanjutnya Tergugat I secara melawan hukum telah menjual tanah yang merupakan milik dan alm. Walter Parapat kepada Tergugat II selaku pernbeli dengan itikad tidak baik karena telah membeli tanah *a quo* dan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Januari 1990 No.49/ I/T.Abang/1990 yang dibuat oleh dan dihadapan turut Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta;

Hal mana telah merugikan alm. Walter Parapat *casu quo* para Penggugat yang telah membeli tanah tersebut sejak tahun 1979;
11. Bahwa, oleh karena Sertipikat Nomor 2/Karet Tengsin yang akan diperjualbelikan tersebut tidak dapat diserahkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, maka untuk memudahkan proses jual beli atas tanah dalam sertipikat No.2/Karet Tengsin *a-quo*, Tergugat I dan Tergugat II kemudian berkonspirasi membuat laporan palsu atas kehilangan Sertifikat No.2/Karet Tengsin ke Kantor Polisi Pos Sarinah Jakpus dengan laporan Polisi Nomor 1294/B/VIT/1986/Sek Menteng tanggal 8 Agustus 1986 sehingga menjadi dasar bagi Tergugat I untuk mengajukan permohonan sertifikat yang baru sebagai pengganti Sertifikat No.2/Karet Tengsin;
12. Bahwa, selanjutnya tanpa sepengetahuan dan persetujuan dan alm. Walter Parapat yang turut memiliki hak atas tanah di dalam Sertifikat No.2 Surat Ukur. No.79, Tergugat I secara melawan hukum telah mengajukan permohonan penerbitan sertipikat baru atas sertipikat tanah No.2/Karet Tengsin, Surat Ukur No.79, sehingga turut Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.39 Surat Ukur No.6 Tahun 1987 pada tanggal 23 Januari 1987 dengan luas sekitar 38.635 m²

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

termasuk 5 (lima) persil tanah yang telah dibeli secara sah menurut hukum oleh alm. Walter Parapat;

13. Bahwa, sekitar tahun 1991 sampal dengan tahun 1993, Tergugat II bersama Tergugat III telah memberikan ganti rugi kepada para penggarap dan penghuni di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.39/Karet Tengsin, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tanpa memberikan ganti kerugian kepada alm. Walter Parapat yang mempunyai hak di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.39/Karet Tengsin, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
14. Bahwa, sekitar tahun 1993, Tergugat II dengan sepengetahuan Tergugat I secara melawan hukum telah merusak dan/atau menghilangkan patok-patok besi batas tanah *a quo* yang sudah ada sejak tanggal 23 Mei 1979 dan bekerjasama dengan Tergugat III untuk tidak memberikan ganti rugi ataupun pembebasan lahan kepada alm. Walter Parapat yang turut mempunyai hak di atas tanah tersebut;
15. Bahwa, alm. Winter Parapat dengan itikad baik telah melakukan teguran kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan melayangkan surat pemberitahuan untuk menyelesaikan permasalahan tanah milik para Penggugat yang telah dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi sampai dengan saat ini tidak ada tanggapan yang positif dan Tergugat I dan Tergugat II;
16. Bahwa, sebagian tanah hak milik No.39/Karet Tengsing telah dipisahkan menjadi Hak Milik No.66 Karet Tengsin, dengan luas 27.357 m², surat ukur tanggal 10 Maret 1994 No.272/1994 atas nama Tergugat II. Kemudian hak milik No.66/Karet Tengsin dimatikan karena pelepasan hak dan tuenjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara;
17. Bahwa, sebagian dan tanah Hak Milik No.66/Karet Tengsin seluas 27.011 m² bersama bekas Hak Milik No.27,25/Karet Tengsin dan Hak Guna Bangunan No.79/Karet Tengsin dan bekas *eigendom verponding* No.7621 sebagian, berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 18 September 1995 No.507/HGB/BPN/95 diberikan Hak Guna Bangunan Nomor 276/Karet Tengsin atas nama Tergugat III berkedudukan di Jakarta luas 29.370 m², sesuai gambar situasi tanggal 30 Maret 1995 Nomor 513/1995 seluas 246 m² terkena rencana jalan. Selanjutnya Hak Guna Bangunan Nomor 276/Karet Tengsin dimatikan karena pemisahan sempurna menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 277/Karet Tengsin seluas 10.230 m² dan Hak Guna

Hal. 7 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014

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

Bangunan Nomor 278/Karet Tengsin seluas 19.140 m² masing-masing atas nama Tergugat III;

18. Bahwa, tanah milik alm. Walter Parapat kemudian diketahui termasuk dalam tanah yang beralasan Hak Guna Bangunan Nomor 278/Karet Tengsin dengan luas 19.140 m² Gambar Situasi tanggal 26 Oktober 1995 No.1760/1995 semula tercatat atas nama Tergugat III, berkedudukan di Jakarta;
19. Bahwa, Hak Guna Bangunan Nomor 278/Karet Tengsin luas 19.140 m² gambar situasi tanggal 26 Oktober 1995 Nomor 1760/1995 semula tercatat atas nama Tergugat III berkedudukan di Jakarta, kemudian sebagian dan bidarig tanah *a quo* dipisahkan secara tidak sempurna menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 314/Karet Tengsin luas 94 m² dan sisa bidang tanah *a quo* seluas 19.046 m². Selanjutnya berdasarkan Akta Akta Jual beli tanggal 13 Oktober 1997 Nomor 88/Tanah Abang/1997 yang dibuat oleh dan dihadapan turut Tergugat III selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, Hak Guna Bangunan Nomor 278/Karet Tengsin seluas 19.046 m² beralih dan di balik nama menjadi Tergugat IV berkedudukan di Jakarta;
20. Bahwa, kemudian diketahui berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 23 Agustus 2006 Nomor 15/2006 yang dibuat oleh dan dihadapan turut Tergugat IV Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, Hak Guna Bangunan Nomor 278/Karet Tengsin seluas 19.046 m², beralih dan dibalik nama menjadi atas nama Tergugat V dan tanah yang telah dibeli oleh alm. Walter Parapat dan Tergugat I tersebut merupakan bagian dan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 278/Karet Tengsin;
21. Bahwa, terakhir diketahui Hak Guna Bangunan Nomor 278 telah dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 553 seluas 419 m², Hak Guna Bangunan Nomor 554 seluas 4.158 m², Hak Guna Bangunan Nomor 555 seluas 5.793 m² yang apabila dijumlahkan seluas 10.370 m², dan ada sisa seluas 8.676 m²
22. Bahwa, kemudian sisa Hak Guna Bangunan 278 tidak berlaku lagi karena haknya telah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil penggabungan dengan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 388, Hak Guna Bangunan Nomor 321, Hak Guna Bangunan Nomor 539 dan Hak Guna Bangunan Nomor 391, yaitu hak Guna Bangunan 561/KT SV Nomor 50027/2010 dengan luas 11.067 m²
23. Bahwa, perbuatan Tergugat I yang “menjual” tanah hak milik para Penggugat kepada Tergugat II dan tindakan Tergugat II yang telah menghilangkan dan merusak batas-batas tanah milik alm. Walter Parapat serta tindakan Tergugat III membantu Tergugat II untuk membebaskan lahan milik alm. Walter Parapat secara

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

nyata telah merugikan para Penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Selain itu tindakan Tergugat IV dan Tergugat V selaku pembeli yang beritikad tidak baik secara nyata telah menghilangkan hak hukum para Penggugat sebagai ahli waris;

Bahwa, tindakan dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tersebut di atas adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtshandelingen*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

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

24. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat baik secara Materiil maupun Immateriil dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Harga Tanah yang layak di Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah Rp20.000.000,00/m², (dua puluh juta rupiah per meter persegi). Dengan demikian, apabila dikalikan dengan tanah yang dimiliki oleh para Penggugat akan berjumlah sebagai berikut: 6.200 x Rp20.000.000,00 = Rp124.000.000.000,00 (seratus dua puluh empat milyar rupiah);

Kerugian Immateriil:

Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V maka para Penggugat telah tidak dapat menikmati/mengusahakan secara bebas objek sengketa tersebut, semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila para Penggugat menuntut kerugian Immateriil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Total keseluruhan Materiil dan Immateriil sebesar Rp224.000.000.000,00 (dua ratus dua puluh empat miliar rupiah);

25. Bahwa, untuk menjamin pelaksanaan putusan dikemudian hari tidak menjadi sia-sia (*illusoir*) maka adalah sangat beralasan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh harta benda milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V baik bergerak maupun tidak bergerak diantaranya:

Hal. 9 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014

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

Harta Benda Milik Tergugat I yaitu:

> Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bendungan Hilir No.92A Jakarta Pusat;

Harta Benda Milik Tergugat II yaitu:

> Tanah dan bangunan yang terletak Jl. Taman Metro Alam 1 No.7, Pondok Indah, Jakarta Selatan;

Harta Benda Milik Tergugat III yaitu:

> Bangunan kantor yang beralamat di Menara Batavia lantai 32 Jl. KH. Mas Mansyur Kav.126, Jakarta Pusat.

Harta benda Milik Tergugat IV yaitu:

Bangunan kantor yang beralamat di Menara Batavia Lantai 25 Jl. KH.Mas Mansyur Kav.126, Jakarta Pusat;

Harta benda Milik Tergugat V yaitu:

> Tanah yang beralaskan Hak Guna Bangunan Nomor 278/Karet Tengsin, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat yang telah dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 553 seluas 419 m², Hak Guna Bangunan Nomor 554 seluas 4.158 m², Hak Guna Bangunan Nomor 555 seluas 5.793 m² yang apabila dijumlahkan seluas 10.370 m², dan ada sisa seluas 8.676 m²;

Permohonan Dalam Provisi:

26. Bahwa, untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar bagi para Penggugat, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara menjatuhkan putusan provisi menghukum para Tergugat dan/atau pihakpihak lain yang menguasai tanah objek sengketa untuk menghentikan seluruh kegiatan pembangunan dan/atau penguasaan dalam bentuk dan sifat bagaimanapun berkenaan dengan tanah objek sengketa termasuk namun tidak terbatas pada kegiatan pembangunan gedung perkantoran dan sarana pra sarana pendukung lainnya sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;
27. Bahwa, mengingat objek pokok sengketa *a quo* adalah benda tidak bergerak (*onroerendgoed*) dan untuk memperjelas letak, batas-batas tanah milik para Penggugat serta menghindari terjadinya kesalahan dalam penentuan batas-batas tanah milik para Penggugat (*error in objecto*) mohon kiranya Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Yang Mulia Majelis Hakim Yang niemeriksa perkara bersama dengan turut Tergugat terlebih dahulu

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)



melakukan pemeriksaan dilapangan (*plaatsopneming en onderzoek*) terhadap tanah objek sengketa pada waktu yang ditentukan oleh Majelis Hakim Yang Mulia;

28. Bahwa, oleh karena Gugatan mi didukung oleh bukti-bukti kuat dan tidak diragukan kebenarannya maka para Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan permohonan provisi para Penggugat;
- Menghukum para Tergugat dan/atau pihak-pihak lain yang menguasai tanah objek sengketa untuk menghentikan seluruh kegiatan pembangunan dan/atau penguasaan dalam bentuk dan sifat bagaimanapun berkenaan dengan tanah objek sengketa termasuk namun tidak terbatas pada kegiatan pembangunan gedung perkantoran dan sarana pra sarana pendukung lainnya sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menetapkan para Penggugat selaku ahli waris dan alm. Walter Parapat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 6.200 m² sebagaimana dinyatakan dalam:
 1. Akta Depot No.61 tertanggal 13 November 1978, seluas 1000 m² (seribu meter persegi);
 2. Akta Depot No.62 tertanggal 13 November 1978, seluas 1000 m², (seribu meter persegi);
 3. Akta Depot No.2 tertanggal 2 Januari 1979 seluas 800 m², (delapan ratus meter persegi);
 4. Akta Depot No.3 tertanggal 2 Januari 1979 seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi);
 5. Akta Depot No.4 tertanggal 2 Januari 1979 seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi);
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap seluruh harta benda milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V baik bergerak maupun tidak bergerak diantaranya:

Harta Benda Milik Tergugat I yaitu:

Hal. 11 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bendungan Hilir No. 92A Jakarta Pusat;
Harta Benda Milik Tergugat II yaitu:

Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Taman Metro Alam 1 No.7, Pondok Indah, Jakarta Selatan;

Harta benda Milik Tergugat III yaitu:

Bangunan kantor yang beralamat di Menara Batavia lantai 32 Jl. KH. Mas Mansyur Kav.126, Jakarta Pusat;

Harta benda Milik Tergugat IV yaitu:

- > Bangunan kantor yang beralamat di Menara Batavia Lantai 25 Jl. KH. Mas Mansyur Kav.126, Jakarta Pusat;

Harta benda Milik Tergugat V yaitu:

- > Tanah yang beralaskan Hak Guna Bangunan Nomor 278/Karet Tengsin, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat yang telah dipisahkan menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 553 seluas 419 m², Hak Guna Bangunan Nomor 554 seluas 4.158 m², Hak Guna Bangunan Nomor 555 seluas 5.793 m² yang apabila dijumlahkan seluas 10.370 m², dan ada sisa seluas 8.676 m²;

5. Menyatakan batal demi hukum, apabila ada surat-surat kepemilikan ataupun alas hak kepemilikan dan atau surat-surat yang sifatnya mengalihkan, menjaminkan dan/atau menyewakan, atas tanah milik para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah milik para Penggugat dan menyerahkannya kepada para Penggugat dengan tanpa syarat apapun;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi baik Materiil maupun Immateriil kepada para Penggugat sebesar:

Kerugian Materiil:

Harga Tanah yang layak di Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah Rp20.000.000,00/ m² (dua puluh juta rupiah per meter persegi). Dengan demikian, apabila dikalikan dengan tanah yang dimiliki oleh para Penggugat akan berjumlah sebagai berikut:
 $6.200 \times \text{Rp}20.000.000,00 = \text{Rp}124.000.000.000,00$ (seratus dua puluh empat miliar rupiah);

Kerugian imateriil:



Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V maka para Penggugat telah tidak dapat menikmati/mengusahakan secara bebas objek sengketa tersebut, semua itu tidak dapat dinilai dengan uang, namun patut dan wajar apabila para Penggugat menuntut kerugian Materiil sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Total keseluruhan Materiil dan imateriil sebesar Rp224.000.000.000,00 (dua ratus dua puluh empat milyar rupiah);

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) per hari setiap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III lalai melaksanakan isi putusan ini;
9. Menetapkan dan menghukum turut Tergugat I sampai dengan turut Tergugat V untuk patuh dan melaksanakan isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
11. Menetapkan dan membebaskan biaya/ongkos perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;

Namun Demikian,

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon Putusan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha sa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan *Obscuur Libel*:

1. Bahwa pada bagian atas halaman pertama di dalam surat gugatan dalil-dalil gugatan menyatakan sebagai berikut:

“Perkenalkanlah kami yang bertandatangan diakhir surat Gugatan ini Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Junima Girsang & rekan, dst...”

Apabila dibaca secara cermat dan seksama, surat gugatan perkara perdata No. 462/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst adalah Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Junimart Girsang & rekan, dan bukan pengacara-pengacara dari kantor advokat dan kantor konsultan hukum tersebut;

Dalil-dalil didalam surat gugatan yang demikian ini mengakibatkan dalil-dalil menjadi tidak jelas dan kabur, karena tidak ada kejelasan, siapa yang bertandatangan



didalam surat gugatan tersebut mengingat bahwa redaksinya sendiri menyatakan bahwa yang tandatangan adalah kantor advokat dan konsultan hukum;

2. Bahwa masih pada halaman pertama dan surat gugatan tersebut, di sana dapat dibaca redaksi yang bunyinya sebagai berikut:

“Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 12 Oktober 2011 yang telah dicatat dan didaftarkan dihadapan Sheila Fatalianti, SH notaris di Jakarta dengan nomor pendaftaran 113/RP/X12011 tanggal 24 Oktober 2011, bertindak sebagai ahli waris dan kuasa ahli waris dan almarhum Walter Parapat, dst”;

Redaksi atau dalil-dalil yang demikian itu, mengakibatkan dalil-dalil didalam surat gugatan menjadi kabur” dan “tidak jelas”, karena secara yuridis dalil-dalil yang demikian itu mengandung arti bahwa si penerima kuasa bukan hanya sebagai “kuasa hukum” ahli waris, melainkan sebagai ahli waris”;

Gugatan para Penggugat *Error in Persona*;

3. Bahwa dalam Surat Gugatan para Penggugat halaman 1 sampai dengan Penggugat pada pokoknya menyatakan antara lain, bahwa:
 - (3.1). Para Penggugat merupakan ahli waris dari alm. Walter Parapat yang meninggal dunia pada tanggal 24 Juli 1994;
 - (3.2). Sebelum alm. Walter Parapat meninggal dunia, membuat perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan Idries Sukadis (“Tergugat I”);
 - (3.3). Ada lima (5) bidang tanah yang belum dipisahkan dari Sertifikat No. 2, Surat Ukur No. 79 *Verponding* No. 11971 dihadapan turut Tergugat I dengan perincian:
 - (3.3.1). Akta Depot No. 61 tanggal 13 November 1978 seluas 1.000 m²;
 - (3.3.2). Akta Depot No. 62 tanggal 13 November 1978 seluas 1.000 m²;
 - (3.3.3). Akta Depot No. 2 tanggal 13 November 1978 seluas 800 m²;
 - (3.3.4). Akta Depot No. 3 tanggal 13 November 1978 seluas 2.000 m²;
 - (3.3.5). Akta Depot No. 4 tanggal 13 November 1978;Selain itu dalam perjanjian tersebut terdapat *kausul* yang menyatakan bahwa Tergugat I diberikan tenggang waktu selama satu (1) tahun untuk membeli kembali sejak perjanjian ditandatangani;
4. Bahwa seluruh tanah (bukti 1.c.1 sampai dengan butir 1.c.5) tersebut di atas merupakan tanah dengan Akta Depot dan kurun waktu tahun 1978 sampai dengan tahun 1979;
5. Bahwa pada kurun waktu tersebut di atas, Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (“UU PA No. 5 Tahun 1960”) sudah berlaku UUPA efektif; Dengan



keberadaan UUPA tersebut, segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah seperti jual beli tanah, dan sebagainya harus tunduk pada UUPA No. 5 Tahun 1960 berikut peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan tanah tanpa terkecuali tanah-tanah yang disebut pada butir 1.c.1 s/d 1.c.5 tersebut di atas;

6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, pemindahan hak atas tanah, antara lain dengan cara jual beli, hanya dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat umum yang ditunjuk sebagai PPAT. Prof. Boedi Harsono dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Agraria Indonesia, sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*” (cetakan kedelapan, penerbit Djambatan Tahun 1999) pada halaman 317-318 antara lain menyatakan sebagai berikut:

“.....dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja mengalihkan kepada pihak lain, bentuk pemindahannya bisa:

- a Jual Beli;
- b Tukar-menukar;
- c Hibah;
- d Pemberian menurut adat;
- e Pemasukan dalam perusahaan atau Inbreng; dan;
- f Hibah wasiat atau “Legaat”;

Jual beli, tukar, menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual beli yang dilakukan;

Dengan demikian ketiga sifat jual beli, yaitu tunai terang dan riil dipenuhi”;

7. Bahwa jual beli antara alm. Walter Parapat dengan Tergugat I tidak dilakukan dihadapan PPAT atau Pejabat yang ditunjuk/diangkat sebagai PPAT, dan fakta yuridis ini membuktikan bahwa jual beli tanah yang dimaksud, telah dilaksanakan tidak sesuai dengan peraturan perundangan dibidang pertanahan yang berlaku pada saat itu (hukum positif tentang tanah yang berlaku saat itu), yakni tahun 1978 dan tahun 1979. Sebagai konsekuensi yuridisnya, jual beli tanah yang demikian itu harus dinyatakan tidak sah;



Akta depot-akta depot yang didalilkan oleh para Penggugat kemungkinan besar bukan dibuat oleh PPAT, karena apabila dibuat dihadapan PPAT, *guod non*, para Penggugat akan dapat menyebutkan tanah-tanah tersebut berikut dengan sertifikat tanah haknya masing-masing;

8. Bahwa dengan adanya kiausula dalam perjanjian antara alm. Walter Parapat dengan Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I dibenkan tengang waktu selama I (satu) tahun untuk membeli kembali sejak perjanjian ditandatangani oleh kedua belah pihak, fakta ini membuktikan bahwa:

(8.1) Antara alm. Walter Parapat dengan Tergugat I terdapat hubungan hukum, yaitu. hubungan hutang piutang dengan jaminannya adalah lima (5) bidang tanah yang diuraikan pada butir (3.3.1) sampai dengan (3.3.5) tersebut di atas;

(8.2) Sebelum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang “Hak Tanggungan” berlaku yang berlaku pada saat itu berlaku adalah Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961 tentang “Pembebanan dan Pendaftaran *Hypotheek* serta *Credietverband*’.

Menurut Peraturan Menteri No. 15 Tahun 1961 tersebut, objek jaminan berupa tanah dikenal dengan “*hypotheek* dan *crdietverband*”;

Dalam bagian “Menimbang” pada Peraturan Menteri Agraria No. 15 tahun 1961 tersebut di atas antara lain menyebutkan bahwa:

- a. Bahwa menurut Pasa 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (Lembaran-Negara Tahun 1961 No. 28), setiap perjanjian yang bermaksud meminjam dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria;
- b. Bahwa menurut Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960: Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104) selama undang-undang mengenai hak tanggungan belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverboud* tersebut dalam *Staatblad* 1908 No. 452 sebagai yang telah diubah dengan *Staatblad* 1937 No. 190”;

Dengan melihat pada butir (a) dan (b) tersebut di atas, jelaslah bahwa jaminan tanah yang dikenal sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1994 dalam hukum tanah adalah “*hypotheek*” dan “*credietverband*”;



- (8.3) Perjanjian antara alm. Walter Pirapat dengan Tergugat I tersebut, meskipun di dalam Perjanjian tersebut ada lima (5) bidang tanah yang dianggap oleh para Penggugat sebagai “objek perjanjian jual beli”, ternyata secara yuridis, perjanjian tersebut merupakan perjanjian hutang piutang yang sama sekali tidak masuk dalam wiiayah (tanah) hukum agraria atau hukum tanah;
- (8.4) Perjanjian hutang piutang tunduk pada Buku II KUHPerdata dan bukan pada Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 berikut peraturan perundangan lainnya di bidang tanah;

Bahwa berdasarkan Pasal 1338 dan 1340 KUHPerdata tersebut di atas, segala sesuatu yang diatur dalam perjanjian antara alm. Walter Parapat dengan Tergugat I hanya berlaku dan mengikat antara alm. Walter Parapat Tergugat I saja;

Secara yuridis, Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum apa pun berdasarkan perjanjian tersebut di atas karena Tergugat V bukan hak dalam perjanjian tersebut. Sebagai konsekuensi yuridisnya, gugatan para Penggugat “*error in persona*”;

Oleh karena Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum dengan alm. Walter Parapat dan Tergugat I, dengan ini Tergugat mengajukan eksepsi “*error in persona*” (salah pihak) kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini; Apabila para Penggugat selaku ahli waris dan alm. Walter Parapat ingin mengajukan gugatan, sudah seharusnya dan sangat tepat apabila gugatan tersebut diajukan kepada Tergugat I atau kepada ahli waris Tergugat dalam hal apabila Tergugat I telah meninggal dunia dan bukan terhadap Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa seluruh dalil Tergugat V pada eksepsi merupakan bagian dari dan karenanya tidak dapat dipisahkan dan dalil-dalil pada bagian pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas, seluruh dalil para Penggugat didalam surat gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas dan tertulis, diakui kebenarannya oleh Tergugat V;
3. Bahwa Tergugat V mensomir para Penggugat untuk membuktikan daliI-daliI didalam surat gugatan yang menyatakan bahwa para Penggugat ahliwaris yang sah dan almarhum Walter Parapat;

Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehubungan dengan dalil-dalil para Penggugat pada butir 3 halaman halaman 5 bagian atas dari surat gugatan yang menyatakan bahwa

almarhum Walter Parapat telah mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dengan Tergugat I atas 5 bidang tanah yang belum dipisahkan dan sertifikat tanah No. 2 Surat Ukur No. 79 *Verpording* No. 11971 yang dirinci dalam Akta Depot No. 61 tanggal 13 November 1978, Akta Depot No. 62 tanggal 13 November 1978, Akta Depot No. 2 tanggal 2 Januari 1979, Akta Depot No. 3 tanggal 2 Januari 1979 dan Akta Depot No. 4 tanggal 2 Januari 1979, Tergugat V mengajukan dalil-dalil yang “mematahkan” dan “melumpuhkan” dalil-dalil para Penggugat tersebut sebagai berikut:

- a. Akta - akta depot yang didalilkan oleh para Penggugat tersebut dibuat pada tahun 1978 dan tahun 1979, yakni setelah 18 tahun diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960;
- b. UUPA No. 5 Tahun 1960 tidak mengenal jual beli tanah dengan hak membeli kembali;
- c. Pasal 19 (1) UUPA menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan “Pendaftaran Tanah” di seluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- d. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang “Pendaftaran Tanah”;
- e. Para Penggugat mendalilkan bahwa almarhum Walter Parapat telah mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali atas bidang tanah tersebut pada tahun 1975 dan tahun 1979, hal ini berarti bahwa ketentuan-ketentuan yang berlaku tentang hukum tanah pada saat itu (hukum, positif selain UUPA No. 5 Tahun 1960, juga Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;
- f. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah” berbunyi sebagai berikut:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat)”;

- g Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut, Menteri Agraria menerbitkan Peraturan Menteri Agraria No. 10

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

Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut di atas;

Pasal 5 (1) Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961, menentukan siapa saja yang dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Berdasarkan atas dalil-dalil Tergugat V pada butir (a) s/d butir (g) di atas, dalil-dalil para Penggugat pada butir 3, halaman 3 s/d halaman 5 bagian atas dari surat gugatannya, harus ditolak dan dikesampingkan, karena dalil-dalil para Penggugat tersebut jelas tidak berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk hukum tanah pada saat itu, teruta UUPA No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 sebagaimana telah disebutkan di atas (hukum positif tentang tanah pada saat itu);

Bahwa dalil-dalil para Penggugat pada butir 9 halaman 6 dari surat gugatan, patut ditolak dan dikesampingkan, karena alasan-alasan yuridis sebagai berikut:

- a Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang pada saat itu berlaku (hukum positif), jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat, maksudnya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b Pasal 5 (1) Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 menentukan bahwa selama untuk sesuatu Kecamatan belum diangkat seorang Pejabat (PPAT), maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu, karena jabatannya (*ex officio*) menjadi pejabat sementara dari Kecamatan itu;
- c Berdasarkan dalil-dalil Tergugat V pada butir (a) dan (b) di atas, Tergugat V mensomir para Penggugat untuk membuktikan bahwa akta jual beli tanah yang dimaksud oleh para Penggugat telah dibuat sesuai dengan peraturan perundangan tentang hukum tanah yang berlaku pada saat itu (hukum positif), antara lain UUPA No. 1960, Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 tersebut di atas;
6. Bahwa sehubungan dengan dalil-dalil para Penggugat pada butir 20 hingga butir 22 halaman 8 dan 9 dalam Surat Gugatan, Tergugat V menanggapinya sebagai berikut:
 - (6.a) Tergugat V memperoleh bidang tanah seluas 19.046 m² yang dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 -"sis" /Karet Tengsin dengan cara jual beli yang dapat dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 23 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan PPAT Yualita Widyadhari, SH;

Hal. 19 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014

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)



(6.b) Sebagai pemilik atas bidang tanah tersebut di atas, kemudian Tergugat V memisahkan bidang tanah seluas 19.046 m² yang dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 -“sis”/Karet Tengsin menjadi beberapa bidang tanah yang masing-masing mempunyai sertifikat, yaitu:

(6.b.1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 553/Karet Tengsin untuk bidang tanah seluas 419 m² yang tertetak di Jln. KH. Mas Mansyur, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang atas nama PT Greenwood Sejahtera;

(6.b.2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 554/Karet Tengsin untk bidang tanah seluas 4.158 m² yang terletak di Jln. KH. Mas Mansyur, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang atas nama PT Greenwood Sejahtera;

(6.b.3) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 555/Karet Tengsin untuk bidang tanah seluas 5.793 m² yang teretak di Jln. KR Mas Mansyur, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang atas nama PT Greenwood Sejahtera;

(6.b.4) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278- “sis”/Karet Tengsin untuk bidang tanah seluas 8.576 m² yang terletak di Jln. KH. Mas Mansyur, Kelurahan Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang atas nama PT Greenwonr Sejahtera;

Bidang tanah seluas 8.67G m² tersebut merupakan hasil dari:

(6.b.4.1) Bidang tanah seluas 19.046 m² dikurangi 10 370 m² sehingga luasnya menjadi 8.676 m²;

Pada halaman 6 dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 -“sis”/Karet Tengsin tetulis secara jelas mengenai bidang tanah dari sertifikat-sertifikat yang menjelaskan asal-usul bidang tanah seuas 10.370 m²;

(6.b.4.2) Bidang tanah seluas 10.370 m² merupakan penggabungan luas dari Hak Guna Bangunan No. 553/Karet Tengsin seluas 419 m²;

Hak Guna Bangunan No. 554/Karet Tengsin seluas 4.158 m² dan Hak Guna Bangunan No. 555/Karet Tengsin seluas 5.793 m²;

(6.b.4.3) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.278 -“sis”/Karet Tengsin tersebut kemudian menjadi tidak berlaku lagi



dengan dikeluarkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 561/Karet untuk bidang tanah seluas 11.067 m² yang terletak di Jln. KH. Mas Mansyur atas nama PT Greenwood Sejahtera;

seluas 11.067 m² tersebut merupakan penggabungan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 -"sis" Jln. Karet Tengsin untuk bidang tanah seuas 8.676 m² dengan beberapa bidang tanah lainnya, yang dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 321, 388, 390 dan 539/Karet Tengsin;

- (6.c) Pada saat jual beli tersebut berlangsung, peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang (Pendaftaran Tanah). Menurut Pasa 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997;

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang memuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Nama yang tercatat sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah seluas 19.046 m² yang dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 -"sis"/Karet Tengsin adalah Tergugat V. Dengan demikian, sebagai konsekuensi yuridisnya, Tergugat V bebas untuk melakukan perbuatan hukum apa pun atas bidang tanah tersebut termasuk memisahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278-"sis"/Karet Tengsin menjadi beberapa sertifikat tanah sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 -"sis"/Karet Tengsin untuk bidang tanah seluas 19.04 m² menjadi tidak berlaku lagi;

7. Bahwa mengenai dalil-dail para Penggugat pada butir 23 halaman 9 dalam gugatan, Tergugat V menanggapi sebagai berikut:

(7.1) Mengenai Tergugat V merupakan pembeli yang beritikad baik,

(7.1.1) Sebagaimana telah Tergugat V jelaskan didalam dalil-dalil di atas, Tergugat V memperoleh hak atas bidang tanah yang dulu dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278- "sis"/Karet

Hal. 21 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



Tengsir atas bidang tanah seluas 19.046 m² dengan cara jual beli dan hal ini dapat dibuktikan dengan AJB No. 15 Tahun 2006 tanggal 23 Agustus 2006 yang dibuat di hadapan PPAT “Yuanita Widyadhari, SH;

Dari sudut pandang hukum tanah, jual beli tersebut sudah sah menurut hukum, dengan aasan-alasan:

Secara yuridis, pemohon yang beritikad baik, dalam hal ini Tergugat V yang merupakan pemegang hak atas tanah seluas 19.046 m² (yang duIu dikenal sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278b “sisas”/Karet Tengsin) adalah pihak yang dilindungi oleh hukum sebagai pemilik yang sah;

Apabila Tergugat V merupakan pembeli yang beritikad tidak baik, Tergugat V *mensomeer* para Penggugat untuk dapat membuktikan dalil tersebut;

(7.1.2) Bahwa hubungan hukum antara alm. Walter Parapat dengan Tergugat merupakan hubungan hukum mengenai hutang piutang atau pinjam-meminjam uang”;

Sebagai konsekuensi yuridis, hubungan hukum tersebut tunduk pada Buku III KUHPerdata tentang “Perikatan” dan karenanya tidak masuk dalam tanah hukum tanah;

(7.1.3) Salah satu kaedah hukum di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung (MA) dalam perkara perdata No. 3597 K/Pdt/1985 tanggal 7 Mei 1987 menyatakan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 KUHPerdata, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan UUPA dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali;

(7.2) Tergugat V sama sekai tidak melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtsmatigedaad*);

(7.2.1) Perlu Tergugat V tegaskan kembali bahwa perolehan bidang tanah yang dahulu dikenal sebagai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 278 -“sisas”/Karet Tengsin (yang saat ini sudah dipisahkan dan yang digabung ke dalam beberapa sertifikat tanah), adalah perolehan yang sah menurut hukum. Perolehan bidang tanah tersebut sama sekali tidak melanggar hukum. Tergugat V sebagai pemegang hak



bahkan berhak untuk memperoleh perlindungan hukum dari pihak-pihak yang akan mengganggu sehubungan dengan kepemilikan hak tersebut;

Prof. Budi Harsono dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional” (Cetakan Kedelapan, Penerbit Djambatan Tahun 1999) pada halaman 458 dan 464, antara lain menyebutkan bahwa:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu, kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya;

Maka, memperoleh sertifikat, bukan sekedar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin undang-undang;

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang data yang memuat dan data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah, susun yang didaftar termasuk keterangannya mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya; Sertifikat merupakan surat tanda bukti, hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Ini berarti, bahwa selama tidak dapat membuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar baik dalam melakukan



perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan”;

(7.2.2) Menurut Pasal 1365 KUHPerdara yang disebut dengan “perbuatan melawan hukum *onrechtmatigedaad*” adalah tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

8. Bahwa Tergugat V sebagai pemegang hak atas tanah yang dilindungi oleh hukum dirugikan dengan para Penggugat yang mengaku bahwa alm. Walter Parapat adalah pemilik atas tanah-tanah tersebut di atas;

Apabila memang benar alm. Walter Parapat adalah pemilik tanah yang sah hukum, *quod non*, Tergugat V *mensomeer* para Penggugat untuk dapat membuktikan bukti-bukti yang sah kepemilikan hal atas tanah tersebut;

Untuk dapat membuktikan dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat V telah melakukan “perbuatan melawan hukum” atau “*onrechtrnatigedaad*”, para Penggugat harus dapat membuktikan terlebih dahulu bahwa alm. Walter Parapat adalah pemilik tanah yang sah menurut hukum;

9. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas, dalil-dalil para Penggugat pada butir 24 halaman 9 dalam Surat Gugatan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

(9.1) Kerugian “immateriil” berkaitan dengan “reputasi”, “nama baik”, atau status sosial dari pihak yang menuntut kerugian “immateriil” tersebut;

Oleh karena itu dalil-dalil para Penggugat mengenai kerugian “immateriil” yang didasarkan atas tidak dapat menikmati/ mengusahakan secara bebas objek sengketa (“tanah”) adalah dalil-dalil yang tak berdasar sama sekali, justru Tergugat V-lah yang reputasi atau nama baiknya dirugikan dengan adanya gugatan ini;

(9.2) Kerugian “immateriil” yang didalilkan oleh para Penggugat adalah sangat tidak masuk akal mengingat bahwa pada kenyataannya, justru Tergugat V adalah pemegang hak yang sah menurut hukum;

Untuk itu, Tergugat V *mensomeer* para Tergugat V untuk membuktikan tentang adanya kerugian “immateriil” dan “materiil” yang dituntut oleh para Penggugat. Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan sebagai berikut:

“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain,



menunjuk suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

10. Bahwa dalil-dalil para Penggugat pada butir 25 halaman 10 dan 11 dalam Gugatannya tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dengan alasan bahwa:

(10.1) Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 15 April 1972 No, 1121 K/Sip/1971 menyatakan antara lain sebagai berikut:

“Untuk mengajukan sita jaminan ini haruslah ada dugaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Apabila Penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dilakukan”;

(10.2) Dalam buku “*Hukum Acara Perdata Indonesia*” karangan Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, cetakan ke III, Yogyakarta 1981 halaman 59 disebutkan bahwa:

“Syarat adanya dugaan tidak hanya sekedar dicantumkan begitu saja, akan tetapi merupakan suatu usaha untuk mencegah penyalahgunaan agar tidak diadakan penyitaan secara serampangan, yang akhirnya hanya merupakan tindakan yang sia-sia saja yang tidak mengenai sasaran (*vexatoin*). Dalam hal ini, cukup dikemukakan adanya dugaan yang beralasan sehingga tidak perlu digunakan acara pembuktian menurut undang-undang”;

(10.3) Bahwa apabila dibaca dalil-dalil gugatan, para Penggugat tidak mempunyai indikasi adanya kekhawatiran bahwa Tergugat V akan mengalihkan harta kekayaannya demi menghindari tuntutan para Penggugat. Untuk itu, sudah sepantasnya bahwa permohonan sita jaminan tersebut diabaikan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini;

11. Bahwa sehubungan dengan dalil-dalil para Penggugat pada butir 26 dan butir 28 halaman 11 dalam Surat Gugatan, Tergugat V menanggapi, sebagai berikut:

(11.1) Permohonan putusan provisionaal (*uitvoerbaar uit voorraad*) tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh Pasal 180 ayat (1) HR, yakni (i) harus ada surat otentik atau tulisan tangan (*handscript*) yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti; (ii) ada putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungannya

Hal. 25 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



dengan gugatan yang bersangkutan: (iii) ada gugatan/tuntutan provisional yang dikabulkan; (iv) sengketa mengenai *bezitsrech*;

(11.2) Di samping itu, perlu untuk diperhatikan 2 (dua) Surat Edaran Mahkamah Agung yang berkaitan dengan putusan provisional (*uitvoerbaar bij voorraad*), yaitu:

(11.2.1) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juni 2000;

Butir 4 Surat Edaran tersebut menyatakan sebagai berikut:

“Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para hakim Pengadilan Negeri dan hakim Pengadilan Agama, tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tandatangannya, yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
- Pokok gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;
- Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Dikabulkannya gugatan provisional, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
- Pokok Sengketa mengenai *bezitsrecht*”;

(11.2.2) Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001. Di dalam Surat Edaran ini, Mahkamah Agung antara lain menyatakan sebagai berikut:



“Setiap kali akan melaksanakan, putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan: Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

(11.2.3) Disamping hal-hal tersebut di atas, perlu Tergugat V tegaskan bahwa ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR tersebut tidak bersifat imperatif yang dapat dibaca dalam redaksi pasal tersebut yang menggunakan kata “dapat” dan bukan “wajib atau harus” Untuk lebih jelasnya, sebagian bunyi Pasal 180 ayat (1) HR tersebut adalah sebagai berikut:

“Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dst”;

12. Bahwa sehubungan dengan dalil-dalil para Penggugat pada butir 27 pada sekali apabila permohonan para Penggugat untuk melakukan pemeriksaan di lapangan terhadap objek sengketa dalam perkara perdata No. 462/ Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst. dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata ini; Dengan adanya pemeriksaan di lapangan, akan lebih memperjelas mengenai siapa pihak yang memang berhak disebut sebagai “pemegang hak” yang sah menurut hukum;

Jawaban turut Tergugat V:

1. Bahwa turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan (*a quo*) adalah sertifikat bekas Hak Milik No.2/ Karet Tengsin, surat ukur No.79/1889, tanggal 6 Juni 1889, seluas 57.371 m² tercatat atas nama Idries Sukardis terletak di RW 03, Kel. Karet Tengsin, Kec. Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat;
3. Bahwa sertifikat Hak Milik No.2/Karet Tengsin telah dipisah sebagian seluas 36.635 m² menjadi Hak Milik No.39 Karet Tengsin, atas nama sendiri dan berdasarkan Akta Jual Beli No.49/1/1990 tanggal 27 Januari 1990, yang dibuat dihadapan Drs.

Hal. 27 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haji Saidus Sjahar, SH PPAT di Jakarta, sertifikat Hak Milik No.31/Karet Tengsin, beralih kepada Haji Subagja Prawata;

4. Bahwa sertifikat Hak Milik No.39/Karet Tengsin, dipisah sebagian seluas 27.527 menjadi Hak Milik No. 66/Karet Tengsin, (sebagian luas 426 m², dilepas untuk jalan) sehingga luas Sertifikat Hak Milik No. 66/Karet Tengsin menjadi 27.011 m²;
5. Bahwa sertifikat Hak Milik No.39/Karet Tengsin, bersama sertifikat Hak Guna Bangunan No.79/Karet Tengsin, dan tanah negara bekas Eigendom No.762A seb, dimohonkan Haknya Menjadi sertfikat Hak Guna Bangunan Nc 276/Karet Teigsin, seluas 29.370 m², tercatat atas nama PT. Suluh Dwipantara;
6. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.276/Karet Tengsin. dipisah menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No.277/Karet Tengsin seluas 10.230 m², dan sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Karet Tengsin seluas 19.140 m²;
7. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Karet Tengsin, dipisah sebagian seluas 94 m², atas nama PT. Batavia Perkasa sehingga sisa sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Karet Tengsin, luasnya menjadi 19.046 m²;
8. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.15/2006 tanggal 23 Agustus 2006, yang dibuat dihadapan Yualita Widyadhari, SH PPAT di Jakarta sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Karet Tengsin, beralih kepada Perseroan PT. Greenwood Sejahtera, berkedudukan di Bekasi;
9. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Karet Tengsin, seluas 19.06 m² dipisah sebagian yaitu Hak Guna Bagunan No 553/Karet Tengsin seluas 419 m², Hak Guna Bangunan No.554/Karet Tengsin, seluas 4.158 m², Hak Guna Bangunan No.555/Karet Tengsin seluas 5.793 m², sisanya menjadi 10.370 m²;
10. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan No.278/Karet Tengsin seluas 10.370 m² digabung dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.338/Karet Tengsin, Hak Guna Bangunan No.321/Karet Tengsin Hak Guna Bangunan No. 539/Karet Tengsin, dan Hak Guna Bangunan No.390/Karet Tengsin menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.561/Karet Tengsin seluas 11.067 m², atas nama perseroan terbatas PT. Greenwood Sejahtera berkedudukan di Bekasi;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka turut Tergugat V mohon kepada Majeis Hakim yang terhormat berkenan memutuskan perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 462/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 13 September 2012 yang amarnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp7.616.000,00 (tujuh juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 442/PDT/2013/PT.DKI tanggal 22 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 8 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2014 di ajukan Permohonan kasasi tanggal 20 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Srt.Pdt.Kas/ 2014/ PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Januari 2014;

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 11 April 2014;
- 2 Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 7 April 2014;
- 3 Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 11 April 2014;
- 4 Termohon Kasasi IV/Tergugat IV/Terbanding IV pada tanggal 11 April 2014;
- 5 Termohon Kasasi V/Tergugat V/Terbanding V pada tanggal 6 Maret 2014;
- 6 Turut Termohon Kasasi I/turut Tergugat/turut Terbanding pada tanggal 10 Maret 2014;
- 7 Turut Termohon Kasasi II/turut Tergugat II/turut Terbanding II pada tanggal 13 Maret 2014;
- 8 Turut Termohon Kasasi III/turut Tergugat III/turut Terbanding III pada tanggal 3 April 2014;

Hal. 29 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014

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)



9 Turut Termohon Kasasi IV/turut Tergugat IV/turut Terbanding IV pada tanggal 15 April 2014;

10 Turut Termohon Kasasi V/turut Tergugat V/turut Terbanding V pada tanggal 21 Februari 2014;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi V telah mengajukan jawaban memori kasasi pada tanggal 13 Maret 2013 sedangkan para turut Termohon Kasasi/para Turut Tergugat/para Turut Terbanding, tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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 para Pemohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Isi Pokok Memori Kasasi:

1. Bahwa, mohon terhadap memori banding yang telah diajukan para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Penggugat pada tanggal 13 Februari 2013 menjadi bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan memori kasasi ini;
 2. Bahwa, para Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding karena telah memberikan putusan yang salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan perundang-undangan, senyatanya putusan tersebut telah tidak mencerminkan kenyataan hukum yang sebenarnya serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan, sehingga tidak memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum yang menjadi esensi atau dasar penegakan hukum (*law enforcement*) itu sendiri;
 3. Bahwa, alasan hukum untuk mengajukan upaya hukum Kasasi berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, Pasal 30 ayat 1 menyebutkan sebagai berikut:
 - a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
- Pengadilan Tingkat Banding Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, para Pemohon Kasasi menolak secara tegas seluruh Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding, kecuali ada hal-hal yang diakui secara tegas tentang kebenarannya oleh para Pemohon Kasasi. Adapun alasan – alasan dan dasar Memori Kasasi *a quo* adalah sebagai berikut:

a. Terhadap “pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan hukum acara karena telah mengambil alih pertimbangan majelis hakim tingkat pertama dalam memberikan putusan”, hal ini tertuang pada halaman 5 alinea 3 yang menyebutkan:

”Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 462/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., tanggal 13 September 2012, memori banding dari para Pembanding semula para Penggugat, kontra memori banding dari Terbanding V semula Tergugat V serta berkas perkara yang dimohonkan banding *a quo*, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menyetujui dan membenarkan putusan majelis Hakim Tingkat Pertama, karena pertimbangannya telah memuat dan menguraikan seluruh fakta-fakta diperoleh selama persidangan secara tepat dan benar, karena itu dapat disetujui dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini”;

Bahwa, senyata dan sebenarnya Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memberikan putusan, sehingga telah bertentangan dengan prinsip dasar dalam memberikan putusan. Hal mana dinyatakan dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan: “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”;

Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, secara tegas menyatakan karena jabatannya atau secara *Ex Officio*, wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak berperkara;

Bahwa, pemahaman yang diperoleh terhadap ketentuan serta peraturan yang dikemukakan di atas, maka senyatanya putusan *Judex Facti* tingkat banding adalah merupakan putusan yang tidak cukup memberikan pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan alasan-alasan hukum;

Bahwa, pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.442/ PDT/2013/ PT.DKI., tanggal 22 Oktober 2013 terlampau singkat, kabur, dan tidak konkret,

Hal. 31 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014

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)



karenanya Majelis Hakim pada tingkat banding telah tidak saksama dalam mempertimbangkan semua hal yang relevan dalam perkara *a quo*;

Dengan demikian, Pengadilan Tingkat Banding telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena Majelis Hakim tingkat banding didalam putusannya telah tidak cukup dalam memberikan pertimbangan dalam putusannya dan/atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga putusan tersebut menjadi cacat yuridis, karenanya putusan yang demikian dapat dibatalkan pada tingkat Kasasi (vide Putusan MA No.433K/Pdt/1986);

b Terhadap “pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah melanggar ketentuan hukum acara karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi” sebagaimana disebutkan pada halaman 6 poin 2a dan 2b yang pada intinya menyatakan:

“2. Alasan-alasan banding adalah:

- a Pertimbangan Hukum Majelis Tingkat Pertama halaman 57 mengesampingkan Pasal 1521 KUHPdata, karena jangka waktu yang ditentukan sehingga hak membeli kembali dari Tergugat I telah terlampaui sehingga mutlak menjadi hak pembeli alm. Walter Parapat dalam hal ini turun kepada ahli warisnya, sedangkan tidak diperlihatkannya asli sertifikat Hak Milik tanah objek sengketa tidak membuat jual beli yang dimaksud batal sehingga pembelian berdasarkan 5 akta depot di atas adalah sah;
- b Bahwa ke 5 akta depot di atas sah karena ditandatangani oleh penjual dan pembeli dihadapan Notaris dihadiri Walter Parapat sebagai pembeli dan Idries Sukadis sebagai penjual, jadi tidak benar hanya dihadiri Walter Parapat tanpa dihadiri Idries Sukadis, sehingga tidak dapat disebut melanggar Pasal 1519 s/d 1532 KUHPdata serta Yurisprudensi yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa semua keberatan diatas sebenarnya telah dipertimbangkan oleh majelis hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan yang cukup“;



Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa perkara *a quo* kembali telah mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang keliru karena telah mengabaikan serta tidak memberikan penilaian yang berdasar atas bukti-bukti yang telah diajukan oleh para Pemohon Kasasi, bahkan justru telah melalaikan penerapan hukum perdata materiil dan hukum acara pembuktian di dalam mempertimbangkan bukti-bukti para Pemohon Kasasi;

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding di atas senyata dan sebenarnya telah tidak berdasarkan hukum karena secara sepihak telah mengesampingkan ketentuan Hukum Perdata materiil khususnya ketentuan Pasal 1521 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dengan tegas mengatur tentang Hubungan Hukum Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali, menyatakan sebagai berikut:

”jangka waktu yang ditentukan harus diartikan secara mutlak, ia tidak boleh diperpanjang oleh Hakim, dan apabila si penjual lalai memajukan tuntutan nya untuk membeli kembali di dalam tenggang yang telah ditetapkan, maka tetaplah si pembeli sebagai pemilik barang yang dibeli”;

Bahwa, senyata dan sebenarnya para Tergugat/para Termohon Banding/ para Termohon Kasasi juga telah tidak dapat membuktikan adanya pembayaran kembali oleh Idries Sukadis kepada alm. Walter Parapat atas sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh Walter Parapat kepada Idries Sukadis atas 5 (lima) persil tanah yang belum dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik No.2/Karet Tengsin Surat Ukur No.79 *Verponding* No.11971. Selain itu, Termohon Kasasi I/Tergugat I (Idries Sukadis) yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk hadir di depan persidangan, akan tetapi yang bersangkutan telah tidak memenuhi panggilan ataupun kuasanya untuk hadir di Pengadilan;

Dengan demikian, alm. Walter Parapat adalah pembeli yang sah dan beritikad baik atas 5 (lima) persil tanah yang dinyatakan dalam:

1. Akta Depot No.61 tertanggal 13 November 1978, seluas 1000 m² (seribu meter persegi);
2. Akta Depot No.62 tertanggal 13 November 1978, seluas 1000 m² (seribu meter persegi);
3. Akta Depot No.2 tertanggal 2 Januari 1979, seluas 800 m² (delapan ratus meter persegi);
4. Akta Depot No.3 tertanggal 2 Januari 1979, seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi);

Hal. 33 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



5. Akta Depot No.4 tertanggal 2 Januari 1979, seluas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi);

Sehingga menurut hukum wajib mendapatkan perlindungan hukum (*legal protection*). Hal mana juga secara *mutatis mutandis* berlaku bagi para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris dari alm. Walter Parapat;

Ketidakadaan asli Sertifikat Hak Milik No.2/Karet Tengsin Surat Ukur No.79 *Verponding* No.11971 tidak membuat Jual Beli yang dilakukan oleh alm. Walter Parapat dengan Idries Sukadis (Tergugat I) batal demi hukum atau tidak mempunyai akibat hukum. Majelis Hakim Tingkat Banding telah tidak mempertimbangkan kepentingan hukum para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris alm. Walter Parapat yang telah membeli secara sah tanah seluas 6200 m² berdasarkan Akta Depot yang telah dijelaskan di atas;

- c Terhadap “pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah keliru dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi” sebagaimana dalam uraian tambahan pertimbangannya pada halaman 6 paragraf terakhir yang pada intinya menyatakan:

“Menimbang bahwa selain itu Majelis Hakim Tinggi perlu menambah pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa bukti P6, P8, P10, P12, P14 akta-akta Depot bila dilihat dari sifat dan bentuknya bukanlah Akta *autentik*, tetapi merupakan akta *onderhand* yang di *waarmerker* oleh Notaris. Hal mana secara langsung berkaitan erat dengan keharusan penerapan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Hal ini berlaku *mutatis mutandis* terhadap kekuatan bukti P5, P7, P9, P11 dan P13;
2. Selain itu sebagian dari surat-surat bukti tersebut point 1, tidak ditunjukkan aslinya kecuali keterangan pengesahan oleh orang yang bernama Yohanes Suparno, SH tanpa menjelaskan apa jabatannya sehingga secara hukum dapat dinilai ia berkompoten untuk memberi legitimasi tentang keasliannya surat-surat bukti tersebut atau tidak“;

Bahwa, tambahan pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Banding adalah pertimbangan hukum yang keliru karena senyata dan sebenarnya Bukti P-5 sampai dengan P-14 membuktikan bahwa alm. Walter Parapat adalah pihak yang



mempunyai hak di atas tanah Sertifikat Hak Milik No.2/Karet Tengsin Surat Ukur No. 79 Verponding No.11971. Hal mana juga berlaku *Mutatis Mutandis* kepada seluruh Ahli Waris alm. Walter Parapat;

Bahwa, Akta-Akta tersebut dibuat jauh sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No.39/Karet Tengsin atas nama Idries Sukadis (Tergugat I) yang merupakan dasar dari Hak Guna Bangunan No.561/Karet Tengsin yang pada saat ini dikuasai oleh Tergugat V;

Selain itu, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi tersebut bersifat penafsiran dan bukan berdasarkan pertimbangan hukum. Karena perbuatan hukum jual beli dengan hak membeli kembali yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukan berarti secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah, karena esensi yang terpenting dalam peralihan hak atas tanah adalah para pihak telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato atau hukum adat. Hal tersebut sejalan dengan ketentuan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 560 PK/Pdt/1999, Mahkamah Agung berpendapat bahwa:

“Jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT tetap sah, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli adalah sah, apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato atau hukum adat, dan syarat-syarat dalam Pasal 10 PP. No.10 tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdato/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi Pejabat Agraria vide putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No.952 K/Sip/1974”;

Bahwa, oleh karena jual beli tanah dengan membeli kembali antara Idries Sukadis (ic Tergugat I) dengan Walter Parapat tetap sah walaupun tidak dilakukan di hadapan PPAT, karenanya terhadap bukti-bukti yang diajukan para Penggugat/para Pemohon Banding/para Pemohon Kasasi merupakan bukti yang akurat dan saling bersesuaian membuktikan bahwa Perjanjian Jual Beli Tanah dengan membeli kembali tersebut adalah sah, sehingga peralihan hak atas tanah objek *a quo* juga telah sah beralih menjadi milik Walter Parapat, sehingga para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris alm. Walter Parapat berhak dan memiliki kepentingan hukum terhadap objek *a quo*;

Bahwa, lagipula pada sidang lapangan/pemeriksaan setempat para Penggugat/para Pembanding/para Pemohon Kasasi telah menunjukkan dan menjelaskan kepada majelis hakim dan para Tergugat letak, luas dan batas-batas objek perkara sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Depot No. 61, Akta Depot No. 62, Akta Depot

Hal. 35 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2, Akta Depot No. 3, dan Akta Depot No. 4 lengkap dengan tanda-tanda seperti saluran air dan jalan Gang yang masih ada sejak dahulu sampai saat ini di lokasi yang sama sehingga objek sengketa telah sangat jelas merupakan hak dari para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris Walter Parapat;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan di atas, senyatanya Pengadilan Tingkat Pertama telah salah dan keliru memberikan pertimbangan dalam putusannya, akan tetapi Pengadilan Tingkat Banding tetap menyatakan pertimbangan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dan menjadikan sebagai pertimbangan sendiri;

Dengan demikian, Majelis Hakim Tingkat Banding dalam uraiannya telah salah memberikan pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo*;

- d Terhadap “pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memutuskan perkara ini di tingkat banding melakukan pelanggaran hukum yang berlaku dan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang telah diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga ada kesalahan penerapan hukum”, karena telah salah mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

Pertimbangan hukum sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 462/Pdt.G/2011/PN.JKT.PST pada halaman 60 alinea pertama, yang menyatakan: “Menimbang, bahwa apabila maksud hukum Yurisprudensi tersebut di atas dikonkritkan dalam perkara ini maka perlu dicermati isi Surat jual beli dengan hak membeli kembali antara Tergugat I dengan Walter Parapat yang antara lain berbunyi:

- Pihak Idries Sukadis (ic Tergugat I) telah menerima uang pembelian tanah dari Walter Parapat sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah);
- Bahwa apabila dalam tempo 1 (satu) tahun tidak dapat dibeli kembali Idries Sukadis (ic Tergugat I) maka gugurlah haknya atas pembelian kembali itu;
- Bahwa dalam pembelian kembali tanah tersebut oleh Idries Sukadis (ic Tergugat I) dari Walter Parapat maka segala biaya-biaya yang dikeluarkan Walter Parapat atas penguasaan tanah itu seperti biaya bangunan rumah, pemagaran dan lain-lain sebagainya harus diganti rugi oleh pihak Idries Sukadis (ic Tergugat I);

Selanjutnya, pada halaman 60 alinea 2 (dua):

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)



“Menimbang, bahwa apabila secara mendalam dicermati isi surat jual beli dengan hak membeli kembali tersebut maka dapat dinyatakan yang terjadi sebenarnya antara Tergugat I dengan Walter Parapat adalah hutang piutang secara terselubung atau semu dimana jual beli tanah dengan hak membeli kembali tersebut sebenarnya adalah perjanjian hutang yang berlaku dalam tempo 1 (satu) tahun dengan jaminan tanah dan menurut pendapat Majelis didalamnya terdapat juga sarana untuk memanfaatkan Tergugat I selaku penjual agar dalam pembelian kembali nantinya Tergugat I membayar harganya dengan harga yang ditentukan oleh Walter Parapat sendiri karena dengan adanya harga pembayaran yang dipakai dengan istilah pembayaran dan lain-lain sebagainya; hal inilah yang dapat dipakai Walter Parapat untuk meningkatkan harga jual karena tidak ditentukan secara pasti dalam jual beli dengan hak membeli kembali tersebut sehingga unsur riba dapat terjadi”;

Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah bersifat penafsiran dan bukan berdasarkan pertimbangan hukum;

Pasal 1342 KUHPerdara menyatakan:

“Jika kata-kata suatu persetujuan jelas, tidak diperkenankan menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran”;

Bahwa, perjanjian Walter Parapat dengan Idries Sukadis sudah cukup jelas yaitu perjanjian/persetujuan Jual Beli Tanah dengan Hak Membeli Kembali, sehingga maksud dan tujuan perjanjian tersebut tidak perlu untuk ditafsirkan lagi;

Oleh karenanya, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama sebagaimana tersebut di atas, yang mana telah dibenarkan oleh Majelis Hakim Tinggi, hal ini berarti Majelis Hakim Tinggi telah salah pula karena menyatakan dan/atau menafsirkan Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh Walter Parapat dan Idries Sukadis didasarkan pada perjanjian hutang/ piutang secara terselubung atau semu yang di dalamnya terdapat unsur riba adalah tidak berdasar dan keliru;

Bahwa, jual beli dengan hak membeli kembali pada hakikatnya bertujuan untuk mencegah pembeli menjual lagi kepada pihak lain benda yang sudah dibelinya itu selama jangka waktu yang diperjanjikan. Dengan demikian, setiap waktu apabila dibutuhkan, penjual berhak memperoleh kembali benda itu dari pembeli;

Bahwa, berdasarkan uraian dan ketentuan serta peraturan yang telah dikemukakan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan/atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dan oleh karenanya Mahkamah Agung Republik

Hal. 37 dari 41 hal. Put. No. 1951 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia dapat membatalkan putusan pada tingkat banding, sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang Undang R.I No.14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang No.5 Tahun 2004 dan Undang-undang No.3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung;

Penutup:

Kesimpulan:

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Majelis Hakim Tingkat Banding telah tidak mempertimbangkan kepentingan hukum para Penggugat/para Pemohon Banding/para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris alm. Walter Parapat yang telah membeli secara sah tanah seluas 6.200 m² dari Idries Sukadis;
2. Majelis Hakim Tingkat Banding telah tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para Penggugat/para Pemohon Banding/para Pemohon Kasasi secara cermat dan teliti;
3. Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena di dalam putusannya telah mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang salah dan keliru;
4. Majelis Hakim Tingkat Banding di dalam putusannya telah tidak cukup dalam memberikan pertimbangan dalam putusannya dan/atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, sehingga putusan tersebut menjadi cacat yuridis, karenanya putusan yang demikian dapat dibatalkan pada tingkat Kasasi (vide Putusan MA No.433K/Pdt/1986);
5. Bahwa, perbuatan hukum Jual Beli dengan hak membeli kembali antara Walter Parapat dengan Idries Sukadis dilakukan secara sah menurut hukum karena telah berpedoman pada ketentuan Bab V KUHPerdata tentang jual beli bagian IV tentang Hak Membeli Kembali dalam Pasal 1519 sampai dengan Pasal 1532 KUHPerdata.
6. Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru dalam memberikan pertimbangan dalam putusannya, karena telah menilai Perbuatan Hukum yang dilakukan oleh Walter Parapat dan Idries Sukadis dengan cara menafsirkan/ bertentangan dengan hukum, yang menyatakan perjanjian yang dilakukan oleh Walter Parapat dengan Idries Sukadis adalah perjanjian hutang piutang secara terselubung atau semu yang di dalamnya terdapat unsur riba. Padahal, senyata dan sebenarnya perbuatan hukum yang dilakukan oleh Walter Parapat dengan Idries Sukadis telah cukup jelas yaitu Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali yang dijamin oleh Hukum;



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

Bahwa alasan – alasan tersebut tidak dapat dibenarkan putusan *Judex Factie* sudah tepat dan benar (*Judex Factie* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Factie*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: 1. Dame Sintauli Tambunan, 2. Ferry Hotman Parapat 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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. **DAME SINTAULI TAMBUNAN**, 2. **FERRY HOTMAN PARAPAT** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 16 Desember 2014** oleh **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.,** Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua, **Dr. H. Zahrul Rabain, SH.,MH.**, dan **Dr. Habiburrahman, M.Hum.**, Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Jarno Budiyo, SH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Dr. Zahrul Rabain, SH.,MH.,

Ttd./Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.,

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo,SH

Biaya-biaya:

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

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003