



P U T U S A N
No. 1647 K / Pdt / 2006

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. ABDUL RACHMAN SALEH, bertempat tinggal di Kirai Indah No.11 RT.06 RW.010, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **HIDAYAT SURYA SALEH, SH., DAHMAR, SH., ACHMAD YARUS, SH., JIFFI NGAWIAT PRANANTO, SH. dan ANDY WIJAYA, SH.**, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Kembangan Baru No.17 - 19, Kembangan Utara, Kembangan, Jakarta Barat ;

Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

1. **PAUL HANDOKO**, berkedudukan/bertempat tinggal di Jalan Swakarsa Blok D/6 No.31 Komplek DDNI, Pondok Labu, Jakarta Selatan ;
2. **ABDUL ROHIM alias ABDUL RAHIM**, bertempat tinggal di Jalan Kemuning No.2 RT.012 RW.001, Kelurahan Rawa Bunga, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;
3. **SUAIP**, bertempat tinggal di Kampung Pedongkelan RT.004 RW.015 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur ;
4. **PT. INDUSTRI SANDANG dahulu PN. INDUSTRI SANDANG I JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Raya Teluk Jambe, Karawang, Jawa Barat ;

Para Termohon Kasasi, dahulu dahulu para Tergugat I, II, III dan V/para Pemanding ;

d a n :

1. **H. SAPAT**, bertempat tinggal di Kampung Pedongkelan RT.004 RW.015, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur ;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA**



UTARA, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso, Jakarta Utara ;

3. **WILLY SILITONGA**, Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah dan / atau Protokolnya di Jakarta dahulu bertempat tinggal di Jalan Pintu Air No.24, Jakarta Pusat ;

4. **NG MIN HONG ahli waris ALEH WIYONO**, bertempat tinggal di Jalan A. Gang A VII No.6, RT.006 RW.007, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ;

5. **ANTON HALIMIN**, bertempat tinggal di Jalan Tawakal Ujung No.10, Tomang, Jakarta Barat ;

6. **J.FB.T. SINJAL**, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan / atau Protokolnya dalam hal ini James Herman Rahardjo, SH., bertempat tinggal di Jalan Suryo Pranoto 1-9 Delta Building Blok A - 16 Jakarta ;

Para Turut Termohon Kasasi, dahulu Tergugat IV - 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 Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah Direktur CV. "GRIYA TIRTA", dan bertindak untuk dan atas nama Perseroan Komanditer CV. GRIYA TIRTA, suatu Perseroan Komanditer yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, berkedudukan di Jakarta, dengan Akta Nomor : 75 tertanggal 29 Desember 1975, dibuat di hadapan Drs. ANWAR MAKARIM, Notaris di Jakarta, (bukti P-1) ;

Bahwa hubungan yang terjalin antara Penggugat dengan Tergugat V adalah berawal dari adanya transaksi jual beli barang tekstil yang dilakukan dengan cara pembayaran secara tenggang waktu / kredit dengan pemberian jaminan berupa tanah yang apabila dinilai dengan uang, maka jumlah barang berupa tekstil yang dibeli secara kredit tersebut sejumlah Rp.179.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah), yang dibuat dengan Akta Pengakuan Hutang No-mor : 51 tanggal 22 Januari 1976 di hadapan W. SILITONGA,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, antara Penggugat dengan Tergugat V dengan jaminan 6 (enam) buah Sertifikat Hak Milik yang diserahkan langsung oleh Penggugat kepada Tergugat V sebagai jaminan atas hutang tersebut (bukti P-2) ;

Bahwa Sertifikat-Sertifikat tersebut adalah milik Penggugat yang telah dibeli Penggugat dari para pemilik asal, namun berhubung karena sangat mendesak untuk mendapatkan kredit dari Tergugat V, sehingga belum sempat dibaliknamakan atas nama Penggugat, Sertifikat-Sertifikat tersebut adalah :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor : 76 / Petukangan III atas nama TAMAH binti AMAT, seluas 2.560 M2 ;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 135 / Pegangsaan II atas nama RAUMIN bin NAMIN, seluas 500 M2 ;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 75 / Petukangan III atas nama MARUDIN bin CAPUNG, seluas 1.200 M2 ;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 96 / Pegangsaan II atas nama MUGENI bin MILIH, seluas 10.375 M2 ;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor : 78 / Petukangan III atas nama SARI'IH bin PAUL, seluas 21.220 M2 ;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor : 139 / Pegangsaan II atas nama ABDULLAH bin NAMAN, seluas 8.320 M2 (bukti P-3) ;

Bahwa atas hutang Penggugat kepada Tergugat V tersebut, Penggugat telah melakukan beberapa kali pencicilan yakni pada tanggal 1 April 1980 sebesar Rp.14.404.000,- (empat belas juta empat ratus empat ribu rupiah) sebagai hasil dari penjualan sebagian dari agunan / jaminan yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 96 / Pegangsaan II atas nama MUGENI bin MILIH yang terletak di Kelurahan Pegangsaan II, Kecamatan Koja, Jakarta Utara seluas 7.202 M2 dari keseluruhan luas tanah 10.375 M2, kemudian pada tahun 1982 dibayar sejumlah Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebagai sisa dari penjualan agunan CV. Mayuco berupa tanah di daerah Kapuk, dan sejak tahun 1980 sampai dengan tahun 1984 beberapa kali telah dilakukan pembayaran secara kontan melalui petugas yang datang / dipanggil atau menghadap sebesar Rp.28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah), sehingga seluruh cicilan / pembayaran hutang Penggugat kepada Tergugat berjumlah Rp.82.404.000,- (delapan puluh dua juta empat ratus empat ribu rupiah) ;

Bahwa dengan adanya pencicilan sejumlah Rp.82.404.000,- (delapan puluh dua juta empat ratus empat ribu rupiah) tersebut maka hutang Penggugat

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No.1647 K/Pdt/2006

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)



berkurang dari sejumlah Rp.179.000.000,- (seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) sampai dengan tahun 1989 menjadi tinggal sejumlah Rp.108.271.000,- (seratus delapan juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah), berdasarkan hasil perhitungan pajak Tergugat V sesuai dengan Nota Tergugat V Nomor : 8-173/8-A tanggal 8 Desember 1984, semestinya sisa hutang Penggugat tinggal Rp. 96.596.000,- (sembilan puluh enam juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) ;

Bahwa sisa hutang sejumlah Rp.108.271.000,- (seratus delapan juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) tersebut telah dilunasi seluruhnya oleh Penggugat dengan cara menjual tanah yang menjadi agunan hutang Penggugat kepada Tergugat V, melalui pelanggan barang jaminan, yakni terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 139 / Pegangsaan II seluas 8.320 M2 oleh Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) Kantor Wilayah VI, seperti ternyata dari Surat Keputusan Ketua Cabang Panitia Piutang Negara VI Nomor : Kep.270/PUPN.VI/PL/1990 tanggal 03 Agustus 1990, dimana lelang tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 5 Maret 1990 dan berhasil menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 139 / Pegangsaan II seharga Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), kemudian hasil pelelangan tersebut dikurangi untuk melunasi hutang Penggugat beserta biaya administrasi denda sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), sehingga dengan demikian jelas bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat V telah Penggugat lunasi keseluruhannya (bukti P-4) ;

Bahwa pada saat dilakukan pelelangan oleh Badan Urusan Piutang Negara, ternyata Tergugat V hanya membawa dua buah buku Sertifikat Hak Milik Nomor : 135 / Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 139 / Pegangsaan II yang seharusnya 6 (enam) buah buku Sertifikat, sedangkan tanah yang dilelang adalah hanya tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 139 /Pegangsaan II dan atas pelelangan tersebut telah dapat melunasi seluruh hutang Penggugat kepada Tergugat V, sehingga jelas ke-4 (empat) Sertifikat lainnya masih berada dalam penguasaan Tergugat V, kecuali Sertifikat Hak Milik Nomor : 135 / Pegangsaan II yang telah dikembalikan oleh Badan Urusan Piutang Negara kepada Penggugat ;

Bahwa dengan telah dilunasinya hutang Penggugat kepada Tergugat V, selanjutnya Penggugat minta pengembalian atas Sertifikat-Sertifikat millik Penggugat yang masih berada pada Tergugat V yang dahulu sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat V, tetapi Tergugat V tidak pernah



menanggapi permintaan Penggugat tersebut, bahkan Tergugat V seakan-akan tidak mau tahu dengan keberadaan Sertifikat-Sertifikat milik Penggugat yang masih berada pada Tergugat V tersebut ;

Bahwa setelah Penggugat teliti keberadaan Sertifikat-Sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara ternyata Sertifikat Hak Milik Nomor : 78 / Petukangan III telah dibaliknamakan kepada NG MIN HONG dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 76 / Petukangan III juga telah dibaliknamakan kepada ANTON HALIMIN, selanjutnya Penggugat melakukan pengecekan ke Tergugat V, ternyata Sertifikat-Sertifikat tersebut tidak berada lagi pada Tergugat V, oleh karena itu tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat V dengan melawan hukum telah menyerahkan Sertifikat-Sertifikat milik Penggugat tersebut kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati keuntungan dari Sertifikat-Sertifikat tersebut, oleh karena itu Tergugat V sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa penyerahan Sertifikat-Sertifikat tersebut oleh Tergugat V didasarkan Surat Permohonan Penebusan yang disampaikan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan cara memalsukan tandatangan pemilik asal pada Surat Permohonan Penebusan yang digunakan untuk menebus Sertifikat No.78/Petukangan III atas nama SARI'IH bin PAUL (bukti P.4), No.76 Petukangan III atas nama TAMAH bin AMAT (bukti P.6), No.75/Petukangan III atas nama MARUDIN bin CAPUNG (bukti P.7) dan Nomor 96/Pegangsaan II atas nama MUGENI bin MILIH dari Tergugat V, dengan rincian perbuatan sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa akibat perbuatan para Tergugat tersebut, maka Penggugat telah melaporkan kepada pihak Kepolisian dengan tuduhan telah melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen dan/atau Penggelapan Sertifikat Tanah eks Agunan CV. GRIYA TIRTA dengan laporan Nomor Pol : LP/07/IV/1994/Serse Udpal tertanggal 13 April 1994, dan atas laporan tersebut oleh penyidik telah ditindaklanjuti dengan pemanggilan terhadap para pihak (bukti P-8) ;

Bahwa untuk membuktikan asli atau tidaknya tandatangan pada Surat Permohonan Penebusan dan Surat Kuasa yang digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam menebus Sertifikat-Sertifikat tersebut serta tanda terima yang ditandatangani oleh para pemilik asal maka Reserse Umum Udpal Mabes Polri telah meminta kepada Kepala Pusat Laboratorium Forensik Mabes untuk memeriksa dokumen-dokumen yang



digunakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang diduga palsu tersebut dan oleh Tim Pemeriksa Laboratorium Kriminalistik sebagaimana dalam hasil Laporan Kemajuan Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen dan/atau Penggelapan Tanah eks Agunan CV. GRIYA TIRTA telah dinyatakan bahwa : “tandatangan yang digunakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam membuat dokumen-penebusan untuk penebusan Sertifikat-Sertifikat milik Penggugat (bukti P-10, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17) adalah non-identik alias palsu” (bukti P-9) dan (bukti P-18), dengan rincian sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa berdasarkan hasil penyidikan yang dilakukan oleh pihak penyidik (Polri) dinyatakan telah terjadi Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen dan/atau Penggelapan Sertifikat Tanah eks Agunan CV. GRIYA TIRTA, sebagaimana tercantum di dalam Laporan Kemajuan Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen dan/atau Penggelapan Sertifikat Tanah eks Agunan CV. GRIYA TIRTA (bukti P-19) yang dalam kesimpulannya menyatakan bahwa :

- a. Keberadaan Sertifikat para Pelapor H. ABDUL RACHMAN SALEH dan kemudian dijadikan jaminan hutang kepada PN. SANDANG adalah sah ;
- b. Hasil pemeriksaan Laboratorium terhadap dokumen-dokumen yang digunakan oleh para Tersangka untuk memperoleh tanah berikut dokumennya dinyatakan non-identik / palsu ;
- c. Unsur pidana yang dipersangkakan pasal 363 (1, 2) KUHP, terpenuhi ;
- d. Dokumen yang “palsu / dipalsukan” sebagai alat kejahatan memenuhi pasal 39 KUHP, perlu dilakukan penyitaan ;
- e. dan seterusnya ;

Bahwa berdasarkan bukti P-20, P-21, P-22, P-23 tersebut maka cukup beralasan menurut hukum, bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang secara nyata telah merugikan Penggugat, oleh karena itu Penggugat menuntut ganti rugi kepada para Tergugat sesuai pasal 1365 KUHPerduta ;

Bahwa akibat perbuatan para Tergugat tersebut, maka Penggugat telah menderita kerugian secara materiil sebesar Rp.22.522.400.000,- (dua puluh dua milyar lima ratus dua puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), dengan perincian sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa agar para Tergugat tidak tertunda-tunda dalam melaksanakan



putusan maka para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan kepada Penggugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Jakarta Selatan agar terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas : tanah Sertifikat Hak Milik Penggugat No.78/Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.76/Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.75/Petukangan III dan Sertifikat Hak Milik No.96/Petukangan II, tanah dan bangunan milik Tergugat I yang terletak di Jalan Swakarsa Blok D/6 No.31 Komplek DDN I, Pondok Labu, Jakarta Selatan, tanah milik Tergugat III yang terletak di Kampung Pedongkelan RT.004 RW.015 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur serta tanah dan bangunan milik PT. Industri Sandang yang terletak di Jalan Raya Teluk Jambe, Karawang, Jawa Barat / obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalan lebih dahulu sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

- "Melarang Para Tergugat untuk mengalihkan, menjual, membaliknamakan, dan/atau mengurangi nilai dari tanah sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No. 78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap" ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat telah menebus Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II, Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III dari Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V yang tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II,



- Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III kepada Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II, Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III atau pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya dengan cara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong ;
 6. Menghukum Tergugat V untuk mengeluarkan surat pernyataan secara notariil bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat V telah lunas dan mengumumkannya kepada masyarakat secara terbuka melalui media massa baik cetak maupun elektronik minimal sebanyak 3 (tiga) media selama 3 (tiga) hari berturut-turut ;
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa :
 - a. Kerugian materiil sejumlah Rp.22.522.400.000,- (dua puluh dua milyar lima ratus dua puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) ;
 - b. Kerugian Immateriil sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
 8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) perhari atas setiap keterlambatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V memenuhi putusan dalam perkara ini ;
 9. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.78 / Petukangan III, yang telah dibaliknamakan atas nama NG MIN HONG sebagai ahli waris dari ALEH WIYONO ;
 10. Menyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya membatalkan Akta Jual Beli No.321/VII/1983 tertanggal 16 Juli 1983 yang dibuat di hadapan J.F.B.T. SINJAL, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah SHM No. 76 / Petukangan III seluas 2.560 M2 atas nama TAMAH binti AMAT ;
 11. Menyatakan batal demi hukum atau setidak-tidaknya membatalkan Akta



Jual Beli No.66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan WILLY SILITONGA, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III seluas 21.220 M2 atas nama SARI'IH bin PAUL ;

12. Menghukum Turut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Perlawanan, Banding, Kasasi ataupun Peninjauan Kembali (uit voerbaar bij vooraad) ;
14. Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

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

Bahwa gugatan kurang partij, karena Tergugat IV telah meninggal dunia oleh karena itu seharusnya ahli waris Tergugat IV diikutsertakan sebagai pihak, disamping itu Turut Tergugat II juga telah meninggal dunia, sehingga penyebutan nama protokolnya harus jelas dan rinci sebagai subyek hukum, demikian pula pemilik terakhir atas tanah sengketa tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan, karena status hukum Penggugat sebagai kuasa dari Laidin Sibarani, Adam Abbas, Samuel Andreas Ticoalu sesuai Akta No.51 tanggal 22 Januari 1976 bukan sebagai pemilik sebagaimana disebutkan dalam gugatan apalagi Penggugat tidak menyertakan bukti-bukti adanya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau bukti-bukti yang menunjukkan Penggugat sebagai pemilik atas ke-6 (enam) Sertifikat a quo ;

Bahwa gugatan kabur (obscuur libel), karena pengakuan Penggugat sebagai pemilik atas Sertifikat a quo tanpa bukti-bukti yang akurat, lagi pula gugatan Penggugat tidak dapat dicampuradukkan dengan dalil-dalil gugatan yang mempunyai aspek pidana yang belum terbukti kebenarannya sebagaimana dalil gugatan yang menyatakan Tergugat I, II, III dan IV memalsukan tandatangan pemilik asal pada Surat Permohonan Penebusan padahal seharusnya dibuktikan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, selain itu Penggugat mencampuradukkan tuntutan pembatalan Sertifikat yang merupakan Yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan ke Badan



Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

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

Bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat karena sebagai dasar gugatan adalah Akta Pengakuan Hutang No.51 tanggal 22 Januari 1976 yang dibuat di hadapan W. Silitonga, Notaris di Jakarta, dimana Penggugat menyerahkan 6 (enam) buah Sertifikat Hak Milik tanah sebagai jaminan (Sertifikat Hak Milik No.75/Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.76/Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.78/Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96/Pegangsaan II, Sertifikat Hak Milik No.135/Pegangsaan II, Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan II, maka atas dasar Akta Pengakuan Hutang tersebut jelas kapasitas Penggugat selaku kuasa dari pemilik asli, dengan Tergugat V selaku pihak yang menghutangkan sedangkan Penggugat selaku pihak yang berhutang dan para pemilik asli atas tanah-tanah tersebut selaku pihak penjamin hutang ;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena dalil gugatan menyatakan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dengan mengembalikan Sertifikat-Sertifikat tersebut, sedangkan Surat-surat permohonan penebusan benar ditandatangani oleh pemilik asli tanah-tanah sengketa tersebut, yang selanjutnya Penggugat mendalilkan tandatangan tersebut adalah palsu atas dasar hasil penelitian yang dilakukan oleh Pusat Laboratorium Forensik Mabes Polri yang menyatakan bahwa tandatangan itu Non Identik, padahal terjadi pemalsuan tandatangan harus dengan putusan pidana yang berkekuatan hukum bukan dengan kesimpulan Penggugat, oleh karena itu seharusnya pemilik asli in casu Sari'ih bin Paul, Marudin bin Capung dan Tamah binti Amat diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini karena yang mengajukan permohonan penebusan Sertifikat dari Tergugat V adalah pemilik asli tersebut dan telah pula menerima Sertifikat-Sertifikat tersebut dari Tergugat I, II, III dan IV sesuai tanda terima, dengan demikian permasalahan mengenai peralihan hak atas tanah-tanah tersebut menjadi jelas ;

Bahwa gugatan Penggugat prematur, karena dalil gugatan menyatakan terdapat cukup alasan untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum



terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat V sebab tuduhan pemalsuan yang dijadikan oleh Penggugat sebagai alasan mengajukan gugatan sama sekali tidak terbukti, sebab itu dapat dinyatakan sebagai pemalsuan harus dibuktikan melalui proses peradilan pidana dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap baru kemudian Penggugat dapat mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

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

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena terbitnya Sertifikat Hak Milik No.96/Pegangsaan II, Sertifikat Hak Milik No.135/Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan II berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional), dengan demikian seharusnya mengikutsertakan Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel), karena Sertifikat Hak Milik No.96/Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.135/Pegangsaan II telah hapus karena telah di pecah-pecah menjadi beberapa Sertifikat dan telah dialihkan kepada pihak-pihak lain, dan Sertifikat Hak Milik No.139/Pegangsaan II telah dibatalkan berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 25 Pebruari 1999 No.7-XI-1999, yang mana Turut Tergugat I tidak terkait dengan masalah tersebut di atas ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa telah dibuat Akte Pengakuan Hutang (T.I-4) antara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi selaku "pihak pertama yang berhutang", Tergugat V dalam Konvensi selaku "pihak ketiga yang menghutangkan" dan Saudara ABDUL RACHMAN SALEH sebagai Kuasa Substitusi dari Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL selaku "pihak kedua (peminjam)" ;



Bahwa sesuai dengan Akte Pengakuan Hutang (T.I-4) tersebut, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi berhutang kepada Tergugat V Konvensi sebesar Rp.179.000.000,- (seratus tujuh sembilan juta rupiah) yang harus dibayar paling lambat tanggal 22 April 1976 dan atas hutang tersebut Saudara ABDUL RACHMAN SALEH sebagai Kuasa Substitusi dari Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, SARI'IH bin PAUL selaku "pihak kedua/penjamin" telah menyerahkan sebagai jaminan Sertifikat Hak Milik No.76, No.75 dan No.78 / Petukangan III (T.I-1, T.I-2, T.I-3) kepada Tergugat V dalam Konvensi, kesemuanya atas nama Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, SARI'IH bin PAUL ;

Bahwa untuk kepastian jaminan guna ketertiban pembayaran lunas hutang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi kepada Tergugat V dalam Konvensi, maka Saudara RACHMAN SALEH dalam kedudukannya sebagai Kuasa Substitusi dari Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL, telah memberi kuasa kepada Tergugat V Konvensi untuk menjual serta menyerahkan 3 (tiga) bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 76, No.75 dan No.78 / Petukangan III tersebut, baik di hadapan umum maupun di bawah tangan dengan harga dan syarat-syarat serta perjanjian-perjanjian yang dianggap baik oleh Tergugat V dalam Konvensi dan menandatangani Surat Jual Beli atau surat-surat lain yang bersangkutan, menyerahkan atau membantu menyerahkan apa yang dijualnya itu, menerima uang penjualan dan memberikan tanda penerimaannya yang sah dan hanya dengan kewajiban setelah dikurangi ongkos-ongkos dan biaya-biaya lainnya, dari hasil penjualan itu, menggunakan hasil bersih penjualan itu untuk melunasi hutangnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dan jikalau masih ada kelebihan, menyerahkan kelebihan itu kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dan jika hasil penjualan tidak mencukupi jumlah hutang, maka Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi wajib untuk membayar sisa hutang tersebut ;

Bahwa sampai dengan tanggal 22 April 1976, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak dapat membayar lunas hutangnya kepada Tergugat V dalam Konvensi ;

Bahwa berhubung Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi tidak dapat membayar lunas hutangnya kepada Tergugat V dalam Konvensi dalam waktu yang sebelumnya telah ditetapkan dan disepakati bersama, maka Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL selaku penjamin atas hutang dimaksud (T.I-5, T.I-6, T.I-7)



mengajukan permohonan kepada Tergugat V dalam Konvensi untuk menebus Sertifikat atas tanahnya masing-masing ;

Bahwa Tergugat V dalam Konvensi menyetujui permohonan Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL tersebut, sebagaimana ternyata dari surat-surat Tergugat V dalam Konvensi (T.I-8, T.I-9, T.I-10) ;

Bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan penebusan ketiga Sertifikat Hak Milik (T.I-1, T.I-2, T.I-3) dari Tergugat V dalam Konvensi sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Tergugat V dalam Konvensi dalam suratnya (T.I-8, T.I-9, T.I-10), Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL telah memberi kuasa kepada Tergugat II dalam Konvensi (T.I-11, T.I-12, T.I-13) ;

Bahwa sesuai dengan syarat-syarat penebusan yang sebelumnya telah Tergugat V dalam Konvensi tetapkan dalam Surat (T.I-8, T.I-9, T.I-10), antara Tergugat II dalam Konvensi dalam kedudukannya selaku Kuasa dari Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL dengan Tergugat V dalam Konvensi telah membuat Akte Pelunasan Sebagian Dari Huang (T.I-14, T.I-15, T.I-16), dan juga sesuai dengan isi ketiga Akte Pelunasan tersebut, maka Tergugat II dalam Konvensi selaku Kuasa dari Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL, telah membayar Rp. 5.760.000,- (lima juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah) plus Rp. 2.823.000,- (dua juta delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah) plus Rp.47.745.000,- (empat puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh lima ribu rupiah) kepada Tergugat V dalam Konvensi ;

Bahwa pembayaran tersebut adalah sebagai pelunasan atas sebagian hutang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi kepada Tergugat V dalam Konvensi dan dengan adanya pembayaran tersebut, maka Tergugat V dalam Konvensi membebaskan Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL sebagai penjamin atas hutang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ;

Bahwa Tergugat V dalam Konvensi menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No.76, No.75 dan No.78 / Petukangan III (T.I-1, T.I-2, T.I-3) kepada Tergugat II dalam Konvensi selaku kuasa dari Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL, dalam hal ini saling memberikan pernyataan bahwa sudah tidak ada lagi tuntutan atau tagihan dan saling memberikan pelunasan pembebasan sepenuhnya ;



Bahwa setelah menerima Sertifikat Hak Milik No.76, No.75 dan No.78 / Petukangan III (T.I-1, T.I-2, T.I-3) dari Tergugat V dalam Konvensi, maka Tergugat II dalam Konvensi kemudian menyerahkan ketiga Sertifikat Hak Milik tersebut kepada Ny. TAMAH binti AMAT, MARUDIN bin CAPUNG, dan SARI'IH bin PAUL, sesuai dengan haknya masing-masing, sesuai dengan tanda terima (T.I-17, T.I-18, T.I-19) ;

Bahwa sebelum Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III (T.I-3) lepas dari status jaminan hutang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, antara SARI'IH bin PAUL dengan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah membuat Akte Pengikatan Jual Beli No.45 dengan Akte Kuasa No.46 (T.I-20, T.I-21) ;

Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik No.76, No.75 dan No.78 / Petukangan III (T.I-1, T.I-2, T.I-3) lepas dari status jaminan hutang Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi kepada Tergugat V dalam Konvensi, maka Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi yang mewakili NY. TAMAH binti AMAT dengan dasar Surat Pernyataan dan Surat Kuasa tanggal 12 Nopember 1975, telah menjual tanah Sertifikat Hak Milik No.76/Petukangan III (T.I-1) kepada Turut Tergugat IV dalam Konvensi, MARUDIN bin CAPUNG menjual tanah Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III (T.I-2) kepada HANDOYO HALIM, maka Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang mewakili SARI'IH bin PAUL dengan dasar Akte Surat Kuasa (T.I-21), membuat Akte Perjanjian (T.I-23) dengan ALEH WIYONO dengan obyek tanah Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III (T.I-3) ;

Bahwa ternyata berkaitan dengan tindakan-tindakan Penggugat I, II dalam Rekonvensi/Tergugat I, III dalam Konvensi dan Tergugat II, V dalam Konvensi tersebut, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi merasa keberatan, karena itu selain telah melaporkan Penggugat I, II Rekonvensi/Tergugat I, III dalam Konvensi dan Tergugat II dalam Konvensi kepada pihak Kepolisian bahwa Penggugat I, II Rekonvensi/Tergugat I, III dalam Konvensi dan Tergugat II dalam Konvensi telah melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan penggelapan Sertifikat Hak Milik No.76, No.75 dan No.78/ Petukangan III (T.I-1, T.I-2, T.I-3), juga mengajukan gugatan (Konvensi) a quo, antara lain kepada Penggugat I, II Rekonvensi/Tergugat I, III dalam Konvensi dan Tergugat II, V dalam Konvensi dengan dasar utama bahwa Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi adalah pemilik tanah Sertifikat Hak



Milik No.76, No.75 dan No.78 / Petukangan III tersebut ;

Bahwa oleh karena Penggugat I, II dalam Rekonvensi/Tergugat I, III dalam Konvensi sangat berkepentingan mengajukan gugatan Rekonvensi ini dengan tuntutan agar perbuatan-perbuatan Penggugat I, II dalam Rekonvensi/Tergugat I, III dalam Konvensi tersebut dinyatakan sah dengan segala akibat hukumnya dan tidak merugikan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, karena Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi adalah bukan pemilik tanah Sertifikat Hak Milik No.76, No.75 dan No.78 / Petukangan III ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat I, II dalam Rekonvensi/Tergugat I, III dalam Konvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat I, II Rekonvensi ;
2. Menyatakan sebagai hukum, Tergugat Rekonvensi (CV. GRIYA TIRTA) adalah bukan pemilik dari tanah sebagaimana dimaksud dalam :
 - a. Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Surat Ukur No.670/1974 tanggal 29 Juli 1974, luas 2.560 M2 (T.I-1), terletak di Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;
 - b. Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III, Surat Ukur No. 669/1974 tanggal 29 Juli 1974, luas 1.200 M2 (T.I-2), terletak di Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;
 - c. Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Surat Ukur No. 979/1974 tanggal 31 Oktober 1974, luas 21.220 M2 (T.I-3), terletak di Kelurahan Petukangan III, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;
3. Menyatakan tindakan Tergugat V Konvensi menerbitkan surat, masing-masing :
 - a. No. 937/8-A tanggal 31 Mei 1983 (T.I-8) ;
 - b. No. 1341/8-A tanggal 23 Agustus 1983 (T.I-9) ;
 - c. No. 938/8-A tanggal 31 Mei 1983 (T.I-10) ;sah dan surat-surat tersebut mempunyai kekuatan yang mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan tindakan Tergugat II Konvensi membuat Akte Pelunasan Sebagian Hutang, masing-masing :
 - a. Nomor : 39 tanggal 13 Juni 1983 (T.I-14) ;
 - b. Nomor : 104 tanggal 31 Agustus 1983 (T.I-15) ;
 - c. Nomor : 40 tanggal 13 Juni 1983 (T.I-16) ;



ketiga-tiganya di hadapan W. SILITONGA, pada waktu itu Notaris di Jakarta dan menerima dari Tergugat V Konvensi :

- Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Surat Ukur No.670/1974 tanggal 29 Juli 1974, luas 2.560 M2 (T.I-1) ;
- Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III, Surat Ukur No.669/1974 tanggal 29 Juli 1974, luas 1.200 M2 (T.I-2) ;
- Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Surat Ukur No.979/1974 tanggal 31 Oktober 1974, luas 21.220 M2 (T.I-3) ;

adalah sah menurut hukum dan tidak merugikan Tergugat Rekonvensi (CV. GRIYA TIRTA) ;

5. Menyatakan tindakan Penggugat I, Rekonvensi membuat Akte Perjanjian No.66 tanggal 27 Maret 1986 (T.I-23) dengan obyek tanah Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Surat Ukur No. 979/1974 tanggal 31 Oktober 1974, luas 21.220 M2 (T.I-3) dengan Saudara ALEH WIYONO di hadapan WILLY SILITONGA, pada waktu itu Notaris di Jakarta, sah menurut hukum dan tidak merugikan Tergugat Rekonvensi (CV. GRIYA TIRTA) ;
6. Menyatakan tindakan Penggugat II Rekonvensi (selaku Kuasa dan pemegang surat pernyataan dari Ny. Tamah binti Amat) menjual tanah Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Surat Ukur No. 670/1974 tanggal 29 Juli 1974, luas 2.560 M2 (T.I-1) kepada Turut Tergugat IV dengan Akte Jual Beli No.321/VII/1983 (T.I-22), sah menurut hukum dan tidak merugikan Tergugat Rekonvensi (CV. GRIYA TIRTA) ;
7. Menyatakan tindakan Marudin bin Capung menjual tanah Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III, Surat Ukur No.669/1974 tanggal 29 Juli 1974, luas 1.200 M2 (T.I-2) kepada Saudara Handoyo Halim, sah menurut hukum dan tidak merugikan Tergugat Rekonvensi (CV. GRIYA TIRTA) ;
8. Menghukum Tergugat II, IV, V, Turut Tergugat I, II, III, IV, V Konvensi untuk tunduk pada isi / bunyi putusan tersebut ;
9. Biaya perkara menurut hukum ;

A t a u :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No.530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel. tanggal 2 Oktober 2001 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Sita Jaminan terhadap :
 1. Tanah dan bangunan milik Tergugat III (Suaip) yang terletak di Kompleks Pedongkelan RT.004 RW.015 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat oleh Didi Ika Kararan, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
 2. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III Surat Ukur No.667/1974 seluas 1.200 M2 yang terletak di Jalan Pegangsaan II, Jakarta Utara, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001 yang dibuat oleh Muchtar, SH, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
 3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.78/Petukangan III Surat Ukur No.979/1974 seluas 21.220 M2 yang terletak di Jalan Nias 7, Kelurahan Pegangsaan II, Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001 yang dibuat oleh Muhtar, SH., Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan pengangkatan Sita Jaminan atas sebidang tanah darat seluas \pm 100.000 M2 (10 Ha) milik PT. Industri Sandang yang terletak di Jalan Raya Teluk Jambe Desa dan Kecamatan Jambe, Kabupaten Karawang, sesuai dengan Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan tanggal 13 Juli 2001 yang dibuat oleh Ahmad Komarudin BBA. adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat I, II, III dan IV yang tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat telah menebus dan menerima Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III dari Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V yang tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No.1647 K/Pdt/2006



Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

6. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III atau pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya dengan cara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong ;
7. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp.8.445.900.000,- (delapan milyar empat ratus empat puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari setiap keterlambatan Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V memenuhi putusan dalam perkara ini ;
9. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III yang telah balik nama keatas nama NG MIN HONG sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
10. Menyatakan Akta Jual Beli No. 321/VII/1983 tertanggal 16 Juli 1983 yang dibuat di hadapan J.F.B.T. Sinjal, Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 76 / Petukangan III seluas 2.560 M2 atas nama Tamah binti Amat tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
11. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli No. 66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 78 / Petukangan III seluas 21.220 M2 atas nama Sari'ih bin Paul, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
12. Menghukum Turut Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
13. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.1.759.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat-Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat-Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat I, II, III, V/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.15/PDT/2003/PT.DKI. tanggal 21 April 2003 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Pembanding I semula Tergugat I Konvensi / Penggugat I Rekonvensi, Pembanding II semula Tergugat II dan Pembanding III semula Tergugat III Konvensi / Penggugat II Rekonvensi dan Pembanding IV semula Tergugat V tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanggal 2 Oktober 2001, No.530/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel. yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding dalam gugatan pokok perkara Konvensi dan Rekonvensi, serta dengan :

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat V mengenai gugatan kurang partij (pihak) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan Sita Jaminan berupa :
 1. Tanah dan bangunan milik Tergugat II (Suaip) yang terletak di Komplek Pedongkelan RT.004 RW.015 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
 2. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III Surat Ukur No. 667/1974 seluas 1.200 M2 yang terletak di Jalan Pegangsaan II, Jakarta Utara, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001 yang dibuat oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No.1647 K/Pdt/2006

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Surat Ukur No.979/1974 seluas 21.220 M2 yang terletak di Jalan Nias 7, Kelurahan Pegangsaan II Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001 yang dibuat Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Tidak sah dan tidak berharga ;

- Memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengangkat Sita Jaminan tersebut di atas ;
- Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSI untuk Tergugat I dan Tergugat III :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi / Tergugat I dan III Konvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan sebesar nihil ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 9 Juli 2004 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Juli 2004) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Juli 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.530/Pdt.G/2000/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Agustus 2004 ;

bahwa pada tanggal 26 Juni 2005 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding kepada pihak lawan dengan cara seksama ;

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

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

1. Bahwa *judex facti* (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum karena mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat V mengenai eksepsi kurang partij (pihak) oleh sebab Tergugat IV telah meninggal dunia



dan ahli warisnya tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, padahal eksepsi Tergugat II dan Tergugat V pada dasarnya bukan tentang kewenangan mengadili tetapi telah memasuki pokok perkara, maka seharusnya secara hukum eksepsi tersebut ditolak, disamping itu eksepsi Tergugat II dan Tergugat V seharusnya diajukan dalam jawaban di persidangan pada Pengadilan tingkat pertama bukan pada pemeriksaan tingkat banding ;

2. Bahwa *judex facti* (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum pembuktian karena dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa sesuai Berita Acara persidangan Tergugat IV telah meninggal dunia sehingga dapat disimpulkan bahwa Tergugat IV sejak saat gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah meninggal dunia, hal tersebut bertentangan/melanggar hukum acara pembuktian yaitu hanya didasarkan pada keterangan yang terdapat dalam Berita Acara persidangan tanpa didukung oleh keterangan secara tertulis atau keterangan saksi-saksi yang membuktikan Tergugat IV benar telah meninggal dunia, padahal berdasarkan tata aturan yang berlaku tentang status/keterangan kematian seseorang harus dinyatakan dengan bukti Akta Kematian yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil atau Surat Keterangan dari Kelurahan setempat, disamping itu apabila Tergugat IV memang benar telah meninggal dunia tetapi *judex facti* (Pengadilan Tinggi) tidak serta merta secara langsung menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan kurang pihak akibat tidak dimasukkannya Tergugat IV sebagai pihak, padahal berdasarkan fakta di persidangan tidak ada satu buktipun yang menyatakan bahwa Tergugat IV mempunyai ahli waris sehingga tidak ada pihak-pihak yang kehilangan haknya sebagaimana pertimbangan hukum *judex facti* (Pengadilan Tinggi) ;

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

mengenai alasan-alasan ke-1 dan ke-2 :

bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

bahwa adanya pihak yang telah meninggal dunia dalam hal ini Turut Termohon Kasasi/Tergugat IV seharusnya dibuktikan dengan Surat Akta Kematian atau Surat Keterangan Kematian dari Kelurahan atau Desa tetapi



tidak hanya didasarkan pada Berita Acara Persidangan bahwa Turut Termohon Kasasi/Tergugat IV telah meninggal dunia dimana datanya diperoleh secara sepihak yaitu dari pihak Tergugat lainnya ;

bahwa berdasarkan bukti-bukti di persidangan bahwa Turut Termohon Kasasi/Tergugat IV tidak mempunyai ahli waris, lagi pula sesuai relas-relas pemberitahuan atas perkara a quo telah disampaikan dengan benar oleh Juru Sita tetapi sama sekali tidak ada pihak-pihak yang kehilangan haknya untuk memberikan pembelaan dirinya ;

bahwa pihak-pihak yang harus digugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat, oleh karena itu pertimbangan hukum judex facti (Pengadilan Tinggi) tidak beralasan hukum karena menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. Abdul Rachman Saleh**, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **Hidayat Surya Saleh, SH., dan kawan-kawan** dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.15/PDT/2003/PT.DKI. tanggal 21 April 2003 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel. tanggal 2 Oktober 2001 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 tahun 2004, Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. ABDUL RACHMAN SALEH** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.15/PDT/2003/PT. DKI. tanggal 21 April 2003 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.530/Pdt.G/2000/PN.Jak.Sel. tanggal 2 Oktober 2001 ;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

DALAM KONVENSI :



DALAM EKSEPSI :

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

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang diajukan oleh Penggugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Sita Jaminan terhadap :
 1. Tanah dan bangunan milik Tergugat III (Suaip) yang terletak di Kompleks Pedongkelan RT.004 RW.015 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 13 Maret 2001 yang dibuat oleh Didi Ika Kararan, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
 2. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III Surat Ukur No.667/1974 seluas 1.200 M2 yang terletak di Jalan Pegangsaan II, Jakarta Utara, sesuai dengan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001 yang dibuat oleh Muchtar, SH, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
 3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.78/Petukangan III Surat Ukur No.979/1974 seluas 21.220 M2 yang terletak di Jalan Nias 7, Kelurahan Pegangsaan II, Jakarta Utara, sesuai Berita Acara Sita Jaminan tanggal 19 Juli 2001 yang dibuat oleh Muhtar, SH., Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;adalah sah dan berharga ;
3. Menyatakan pengangkatan Sita Jaminan atas sebidang tanah darat seluas \pm 100.000 M2 (10 Ha) milik PT. Industri Sandang yang terletak di Jalan Raya Teluk Jambe Desa dan Kecamatan Jambe, Kabupaten Karawang, sesuai dengan Berita Acara Pengangkatan Sita Jaminan tanggal 13 Juli 2001 yang dibuat oleh Ahmad Komarudin BBA. adalah sah dan berharga ;
4. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat I, II, III dan IV yang tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat telah menebus dan menerima Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III dari Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
5. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V yang tidak



mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

6. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III, Sertifikat Hak Milik No.96 / Pegangsaan II dan Sertifikat Hak Milik No.75 / Petukangan III atau pihak manapun yang memperoleh hak dari padanya dengan cara apapun kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong ;
 7. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materiil sebesar Rp.8.445.900.000,- (delapan milyar empat ratus empat puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah) ;
 8. Menghukum Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) perhari setiap keterlambatan Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V memenuhi putusan dalam perkara ini ;
 9. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk pada putusan ini dan menyatakan Sertifikat Hak Milik No.78 / Petukangan III yang telah balik nama keatas nama NG MIN HONG sebagai ahli waris dari Aleh Wiyono tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
 10. Menyatakan Akta Jual Beli No.321/VII/1983 tertanggal 16 Juli 1983 yang dibuat di hadapan J.F.B.T. Sinjal, Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No.76 / Petukangan III seluas 2.560 M2 atas nama Tamah binti Amat tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
 11. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli No. 66 tertanggal 27 Maret 1986 yang dibuat di hadapan Willy Silitonga, Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 78 / Petukangan III seluas 21.220 M2 atas nama Sari'ih bin Paul, tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
 12. Menghukum Turut Tergugat-Tergugat I, II, III, IV dan V untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
 13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
- DALAM REKONVENSI :
- Menolak gugatan Penggugat-Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;



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

Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Kamis, tanggal 14 Juni 2007** oleh **Artidjo Alkostar, SH., LLM.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Mansur Kartayasa, SH., MH.** dan **H. Abbas Said, SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Ny. Mariana Sondang MP., SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

H. Mansur Kartayasa, SH., MH.

ttd./

H. Abbas Said, SH.

K e t u a,

ttd./

Artidjo Alkostar, SH., LLM.

Biaya Kasasi :

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 1.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi..... | <u>Rp.493.000,-</u> |
| Jumlah | Rp.500.000,- |
| | ===== |

Panitera Pengganti :

ttd./

Ny. Mariana Sondang MP., SH.

Untuk salinan

Mahkamah Agung RI.

Panitera

Panitera Muda Perdata

(Muh. Daming Sunusi, SH., MH.)

NIP. 040030169

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No.1647 K/Pdt/2006