



PUTUSAN
Nomor 539 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

EKA HALIM, bertempat tinggal di Jalan Puri Murni Raya Nomor 12, RT. 008, RW. 14, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;

**Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat/Pembanding;**

melawan

1. Tn. SURYAWAN SANTOSA, bertempat tinggal di Jalan Baharudin RT. 01/RW.07 Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Tangerang, Kotamadya Tangerang, Banten;
2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA, Cq GUBERNUR DKI JAKARTA, Cq CAMAT KALIDERES, Cq LURAH Kamal, berkedudukan di Jalan Benda Raya Nomor 7 Kamal, Kalideres Jakarta Barat;
3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT Cq KEPALA KANTOR WILAYAH NASIONAL DKI JAKARTA Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Kembangan Utara Nomor 68, (Komplek Permata Buana) Jakarta Barat;

**Para Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon
Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 413 K/Pdt/2011., tanggal 21 Juni 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah bersertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 6414 seluas 3441 m² yang terletak di RT.002/RW.007, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kodya Jakarta Barat;
2. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah yang bersertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 6414 seluas 3441 m² melalui jual beli dihadapan Notaris / PPAT Ny. Inira Gustia, S.H., Dengan Akta nomor 123/2006 tanggal 1 Agustus 2006;
3. Bahwa tanah yang dimaksud Penggugat adalah berupa tanah rawa dengan luas 3.441 m² dengan batas-batas tanah sebagaimana termuat dalam surat gugatan;
4. Bahwa sejak tahun 2006, Tergugat I mengakui dan menguasai secara tidak langsung dengan memasang plang yang bertuliskan "tanah milik Sertipikat Hak Milik Nomor 3548 luas 3440 m² An. Suryawan Santosa, Dilarang masuk / membangun";
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3548, atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III tidak sesuai dengan keadaan tanah yang dicantumkan dalam Sertipikat Hak Milik tersebut dengan keadaan tanah yang sebenarnya, yang mana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3548, disebutkan/dicantumkan sebagai tanah pekarangan, sedangkan kenyataannya adalah tanah rawa;
6. Bahwa Tergugat I telah membuat pernyataan pada tanggal 27 April 2002, dimana Tergugat II telah mengetahui/menguatkan dan menandatangani pada tanggal 13 Mei 2002, atas pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I, yang isi pernyataan tersebut masih diragukan kebenarannya;
7. Bahwa karena tidak sesuai dengan keadaan tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3548 atas nama Tergugat I, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 3548 tersebut salah objek dan cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Bahwa atas perbuatan Tergugat I mengakui dan telah memasang plang/papan nama dalam tanah milik Penggugat, Tergugat II telah menguatkan Surat Pernyataan Tergugat I tertanggal 27 April 2002, yang pada kenyataannya isinya tidak benar, sedangkan Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3548 atas nama Tergugat I di atas tanah milik Penggugat, sehingga perbuatan tersebut adalah perbuatan

Hal. 2 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015

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)



melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

9. Bahwa, atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, Penggugat mengalami kerugian secara *materiil* maupun *immateriil* sebesar : Rp3.442.055,00 (tiga miliar empat ratus empat puluh dua juta lima puluh lima ribu rupiah) dengan rincian:

Kerugian *Materiil*:

Apabila tanah rawa tersebut dikelola dan dijual kepada orang lain, tetapi karena diakui oleh Tergugat I sehingga tanah rawa tersebut tidak bisa digunakan/ dikelola oleh Penggugat terhitung sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2009, dengan kalkulasi sebagai berikut:

Luas tanah rawa : $3441 \text{ m}^2 \times \text{Rp}285.000,00 / \text{m}^2$ (sesuai dengan NJOP) $\times 3$ tahun = Rp2.942.055.000,00 (dua miliar sembilan ratus empat puluh dua juta lima puluh lima ribu rupiah);

Kerugian *Immateriil*:

Kerugian *immateriil* tidak dapat dinilai dengan materi, namun dalam perkara ini menetapkan nilai kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

10. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan atas bukti yang kuat dan agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dikemudian hari, maka sangat beralasan Penggugat terlebih dahulu mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara ini agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah rawa yang bersertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6414 seluas 3441 m^2 atas nama Penggugat yang terletak di RT.002/RW.007 Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan;
11. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang kuat, maka Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dihukum membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari kepada Penggugat, apabila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, lalai atau tidak melaksanakan isi putusan ini dikemudian hari;
12. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan sah maka sesuai dengan Pasal 180 H.I.R layak dan pantas bila putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan banding maupun kasasi;



Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan tanah rawa seluas 3441 m² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 6414 atas nama Penggugat yang terletak di RT.002 / RW.007, Kelurahan Kamal, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rumah Sdr. H. Karna;
 - Sebelah Barat : Selokan/Jalan Benda Raya;
 - Sebelah Selatan : Rumah Sdr. Ladji;
 - Sebalah Timur : Rumah Sdr. Nasan;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah rawa seluas 3441 m² yang terletak RT.002/RW.007, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kodya Jakarta Barat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : rumah Sdr.H.Karna;
 - Sebelah Barat : Selokan / Jalan Benda Raya;
 - Sebelah Selatan : rumah Sdr.Ladji;
 - Sebelah Timur : rumah Sdr.Nasan;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 3548 atas nama Tergugat I (Suryawan Santosa) adalah salah objek dan cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I bukan pemilik tanah seluas 3441 m² yang terletak RT.002 / RW.007, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kodya Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Sdr. H. Karna;
 - Sebelah Barat : Selokan/Jalan Benda Raya;
 - Sebelah Selatan : Rumah Sdr. Ladji;
 - Sebelah Timur : Rumah Sdr. Nasan;
6. Menyatakan bahwa Pernyataan yang dibuat Tergugat I pada tanggal 27 April 2002 yang diketahui atau dikuatkan / ditandatangani oleh Tergugat II pada tanggal 13 Mei 2002, adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum;
7. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I mengakui tanah dan memasang plang/papan nama didalam tanah rawa milik Penggugat. Tergugat II telah menguatkan dan menandatangani pernyataan yang dibuat Tergugat I pada tanggal 13 Mei 2002, sedangkan Tergugat III telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3548 atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk mengganti kerugian Penggugat secara tanggung renteng/bersama-sama baik kerugian secara *materiil* maupun immateriil sebesar Rp3.442.055.000,00 (tiga miliar empat ratus empat puluh dua juta lima puluh lima ribu rupiah), dengan perincian:

Kerugian *Materiil*:

Apabila tanah rawa tersebut dikelola dan dijual kepada orang lain, tetapi karena diakui oleh Tergugat I sehingga tanah rawa tersebut tidak bisa digunakan/dikelola oleh Penggugat terhitung sejak tahun 2006 sampai dengan tahun 2009, dengan kalkulasi sebagai berikut:

Luas tanah rawa : $3441 \text{ m}^2 \times \text{Rp}285.000,00/\text{m}^2$ (sesuai dengan NJOP) $\times 3$ tahun = Rp2.942.055.000,00 (dua miliar sembilan ratus empat puluh dua juta lima puluh lima ribu rupiah);

Kerugian *Immateriil*:

Kerugian *immateriil* tidak dapat dinilai dengan materi, namun dalam perkara ini menetapkan nilai kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari kepada Penggugat apabila tidak melaksanakan putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada banding, *verzet*/perlawanan ataupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Dan apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Tergugat I:

- I. Gugatan Penggugat tidak jelas-kabur (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah bersertipikat HGB (Hak Guna Bangunan) Nomor 6414 seluas 3441 m^2 yang terletak di RT.002/RW.007, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Kodya Jakarta Barat adalah tidak benar;

Hal. 5 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015

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

2. Bahwa Tergugat I adalah pemilik sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3548 / Kamal, Surat Ukur tanggal 9 Februari 2000 Nomor 4638/Kamal/2000, luas 3.440 m² terletak di Kampung Prepedan, RT.002 / RW.007, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Cq. Ketua Panitia Ajukasi pada tanggal 30 Maret 2000, berdasarkan daftar Isian 202 tanggal 8 Februari 2000 Nomor 171/BAP/PAP/11/2000 jo. Surat Keputusan Ketua Ajukasi tanggal 23 Maret 2000;
3. Bahwa sesuai Turunan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 1169/Pdt.P/1982/PN.Jkt.Bar. tanggal 29 Oktober 1982 (pada halaman 7) diketahui Ny. Suryani Darmadi d/h. Tan Lian Nio diberi ijin untuk menjual dan menetapkan harga atas sebagian harta peninggalan antara lain Girik C Nomor 315;
4. Bahwa sesuai Akta Jual Beli tanpa nomor dan belum ditandatangani oleh Camat Kalideres, Drs. Fadjar Panjaitan, disaksikan Kepala Kelurahan Kamal, diketahui Asmawi Kidjo dan Kepala Lingkungan RW.07 / Mardani Tinggal, diketahui Ny. Suryani Darmadi telah menjual tanah Girik C Nomor 315, Persil Nomor 12, DII seluas kurang lebih 4.490 m² terletak di Jalan Prepedan RT.002/RW.07, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres kepada Suryawan Santosa;
5. Bahwa sesuai Surat Pernyataan Ny. Suryani Darmadi yang diketahui Lurah Kamal, Asnawi H.K. menyatakan bahwa bidang tanah yang terletak di Kampung Prepedan RT.002, RW.07, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres sebagaimana Girik C Nomor 315, Persil Nomor 12 D II seluas kurang lebih 4.490 m² hingga saat ini belum pernah dijual kepada pihak lain, tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan utang/jaminan hutang;

II. Gugatan Penggugat *error in objecto* (Salah Objek);

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyebut bahwa tanah yang dimaksud adalah tanah rawa dengan luas 3441 m², dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rumah Sdr. Kana;
 - Sebelah Barat : Selokan / Jalan Benda Raya;
 - Sebelah Selatan : Sdr. Ladji;
 - Sebelah Timur : Rumah Sdr. Nasan;
2. Bahwa telah menjadi fakta hukum, tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat I adalah seluas kurang lebih 3.440 m² sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3548/Kamal, berdasarkan hasil pengecekan setempat tanggal - 1994, yang diketahui Lurah Kamal tanggal

Hal. 6 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015

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

23 Agustus 1994 Nomor 146/1.711.1, diketahui batas-batas tanah adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Engkong Karung;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Tanah RT;
- Sebelah Barat : Saluran air;

III. Gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang pihak;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menarik/mengikutsertakan Lie POUW MIN, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6414/Kamal, Surat Ukur tanggal : 19 Maret 1999 Nomor 4638/Kamal/1999, luas 4.441 m² semula tercatat atas nama Lie Pouw Min terletak di Kampung Prepedan RT.002/RW.007, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat pada tanggal 23 Mei 2000 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat tanggal 19 April 1999 Nomor 1.711.2/13/09- 03/06/07/AJUD/99;
2. Bahwa sesuai Surat Pernyataan diketahui Lurah Tegal Alur, Dudung U.I tanggal 11 Februari 1998 Nomor 111/1.711.01 yang diketahui Lurah Kamal Asnawi H.K, Lie Pouw Min menyatakan sebagai penggarap tanah garapan Erpak/Ristribusi yang luasnya kurang lebih 7000 m² yang terletak di RT.010/RW.08, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Cengkareng, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah kepunyaan Sdr. Karna;
- Sebelah Timur : Tanah kepunyaan Sdr. Nasan;
- Sebelah Selatan : Tanah kepunyaan Sdr. Ladji
- Sebelah Barat : Tanah kepunyaan Sdr. Duleh;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti gugatan Penggugat mengenai tanah yang telah dikuasai dan milik Tergugat I dalam perkara *a quo*, telah salah mengenai obyeknya (*error in objecto*) karena senyatanya antara tanah yang diakui oleh Penggugat sebagaimana miliknya *quad non* dengan tanah milik Tergugat I tersebut adalah masing-masing berbeda/terpisah baik mengenai luas, asal-usul (riwayat) tanah maupun jenis tanahnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 263/PDT.G/2009/PN.Jkt.Bar., tanggal 12 Januari 2010, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

Hal. 7 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp4.821.000,00 (empat juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 276/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 9 Juli 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat 263/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar tanggal 12 Januari 2010 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 413 K/Pdt/2011, tanggal 21 Juni 2011, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Eka Halim tersebut;

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 413 K/Pdt/2011, tanggal 21 Juni 2011, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Oktober 2012 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 12 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 413 K/Pdt/2011 Jo Nomor 263/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 10 Juni 2015;

Bahwa kemudian para Termohon Peninjauan Kembali mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 8 Juli 2015;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,

Hal. 8 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

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

1.1 Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan (*Novum*);

- 1.1.1 Bahwa Pemohon PK tidak sependapat dengan putusan Hakim Tinggi dan kasasi dalam perkara ini yang pada intinya tidak mencerminkan rasa keadilan oleh karena itu Pemohon PK mengajukan Memori Peninjauan Kembali ini selain mengemukakan alasan-alasan formal mengenai Permohonan Peninjauan Kembali akan tetapi permohonan ini juga berdasarkan atau disertai beberapa bukti baru (*novum*) agar dengan demikian dapat ditemukan kebenaran yang sesungguhnya dan diharapkan dapat memenuhi rasa keadilan bagi Para pihak dalam perkara ini, adapun mengenai *Novum* dimaksud dapat diuraikan secara sistematis berikut ini, dengan Bukti Baru/*Novum* berupa surat-surat bukti antara lain: Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2014, Nomor 6997/600-31.73/XII/2014 yang ditandatangani oleh Drs. Sumanto, S.H., Msi. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (*Novum*-PK), sehingga dari adanya surat tersebut dapat diketahui bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 6414/Kamal, semula atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 19 Maret 1999 Nomor 4638/Kamal/1999., seluas 3.441 m² (tanah objek sengketa) tersebut pernah dilakukan pemisahan Hak Guna Bangunan seluas 397 m² dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7986/Kamal atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 10 Januari 2007 Nomor 00002/2007, terletak di Jalan Benda Raya RT.007 RW.02 Kelurahan Kamal Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, terbit tanggal 8 Maret 2007;
- Bahwa dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7986/Kamal atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 10 Januari 2007 Nomor 00002/2007 tersebut, dipisahkan sebagian menjadi dua

Hal. 9 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015

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)



Sertipikat Hak Guna Bangunan baru yaitu:

- a. Hak Guna Bangunan Nomor 8151/Kamal atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur Tanggal 10 Agustus 2010 Nomor 00085/2010 seluas 35 m², terbit tanggal 25 Agustus 2010, selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 676/2007 tanggal 10 Desember 2007, yang dibuat dihadapan Bernat Pahlawan Silitonga, S.H., selaku PPAT, beralih kepada Kartono bin Nurcahyo, terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tanggal 31 Desember 2010;
- b. Hak Guna Bangunan Nomor 9085/Kamal atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2014 Nomor r00146/2014 seluas 32 m², terbit tanggal 29 Oktober 2014;

dan atas dasar diketemukannya surat bukti berupa novum tersebut menunjukkan adanya/terdapat korelasi novum mengenai riwayat dan status tanah objek sengketa dengan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pemohon PK pada pemeriksaan tingkat pertama perkara *a quo* dimana menurut bukti baru yang belum ditemukan pada pemeriksaan sebelumnya telah menemukan suatu keadaan baru yang bersifat menentukan yakni bidang tanah sebagaimana tercantum dalam Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2014, Nomor 6997/600-31.73/XII/2014 yang ditanda tangani oleh Drs. Sumanto, S.H., Msi. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut adalah benar merupakan tanah objek sengketa yang mana riwayat maupun status tanah *a quo* bersumber dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 6414/Kamal, semula atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 19 Maret 1999, Nomor 4638/Kamal/1999 seluas 3.441 m² (Bukti PK-2) menerangkan bahwa tanah Hak Guna Bangunan seluas 3.441 m² Hak Guna Bangunan Nomor 6414/Kamal semula tercatat atas nama Lie Pouw Min terletak Dalam Propinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta barat, Kecamatan Kalideres, Kelurahan Kamal RT.002/RW.007 Kampung Prepedan, dilakukan pemisahan seluas 397 m² dengan Hak Guna Bangunan Nomor 7986/Kamal atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 10 Januari 2007, Nomor 00002/2007, terletak di Jalan Benda Raya RT.007 RW.02, Kelurahan Kamal Kecamatan Kalideres, Jakarta

Hal. 10 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



Barat, terbit tanggal 8 Maret 2007;

1.1.2 Bahwa dengan meneliti, menganalisa surat bukti baru tersebut di atas diketahui bahwa Badan Pertanahan Nasional/Termohon PK dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat III, pernah melakukan Pemisahan Hak/*Splitsing* terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 6414/Kamal semula atas nama Lie Pouw Min (Objek Sengketa *a quo*), dengan mengeluarkan satu Sertipikat hak Guna Bangunan baru yang merupakan pemisahan dari sertifikat Nomor 6414/Kamal, tersebut yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7986/Kamal, seluas 379 m² atas nama Lie Pouw Min, Surat ukur tanggal 10 januari 2007, Nomor 00002/2007, terbit tanggal 8 Maret 2007, dan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7986/Kamal tersebut dilakukan pemisahan Hak Guna Bangunan Nomor 8151/Kamal atas nama Lie Pouw Min, seluas 35 m² terbit tanggal 25 Agustus 2010, Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010 Nomor 00085/2010, dan Hak Guna Bangunan Nomor 9085/Kamal atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2014 Nomor 00146/2014, seluas 32 m², terbit tanggal 29 Oktober 2014, sebagaimana tersebut di atas;

1.1.3 Dengan mempertimbangkan bukti-bukti baru/*novum* tersebut di atas dapat diketahui bahwa dengan adanya *Novum*-PK tersebut diketahui jika Objek Sengketa *a quo* adalah benar merupakan Hak alas dari Sdr. Lie Pouw Min dikarenakan Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Wilayah Nasional DKI Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat/Termohon PK dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat III pada tanggal 8 Maret 2007, menerbitkan Hak Guna Bangunan Nomor 7986/Kamal atas nama Lie Pouw Min, yang mana merupakan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 6414/Kamal semula tercatat atas nama Lie Pouw Min, dan dari Hak Guna Bangunan Nomor 7986/Kamal, seluas 379 m² atas nama Lie Pouw Min, Surat ukur tanggal 10 januari 2007 Nomor 00002/2007, terbit tanggal 8 Maret 2007, dan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7986/Kamal tersebut dilakukan pemisahan Hak Guna Bangunan Nomor 8151/Kamal atas nama Lie Pouw Min, seluas 35 m² terbit tanggal 25 Agustus 2010, Surat Ukur tanggal 10 Agustus 2010 Nomor 00085/2010, dan Hak Guna Bangunan Nomor 9085/Kamal atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 5 Agustus 2014 Nomor 00146/ 2014 seluas 32 m², terbit tanggal 29 Oktober 2014, sebagaimana tersebut di atas;

- 1.1.4 Bahwa berdasarkan bukti baru/novum tersebut diketahui tidaklah mungkin suatu alas hak yang tidak memiliki kekuatan hukum atas kepemilikan tanah berdasar dari Hak Guna Bangunan Nomor 6414/Kamal semula tercatat atas nama Lie Pouw Min sebagaimana yang oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Putusannya Nomor 263/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar tanggal 12 Januari 2010, Halaman 27 Paragraf 5 menyatakan “Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Tergugat I secara hukum dipandang sah, maka dengan demikian secara hukum Sertipikat Penggugat Nomor 6414 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum,.....”, jika Hak Guna Bangunan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tidaklah mungkin dapat dilakukan pemisahan hak dengan terbitnya Hak guna Bangunan Nomor Nomor 7986/Kamal seluas 379 m² atas nama Lie Pouw Min, Surat Ukur tanggal 10 Januari 2007 Nomor 00002/2007, terbit tanggal 8 Maret 2007 sebagaimana diakui oleh Badan Pertanahan Nasional/ Termohon PK dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat III, melalui Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2014 Nomor 6997/600-31.73/XII/2014 yang ditandatangani oleh Drs. Sumanto, S.H., Msi. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Novum-PK);
- 1.1.6 Bahwa dengan adanya bukti baru/Novum berupa Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2014 Nomor 6997/600-31.73/XII/2014 yang ditanda tangani oleh Drs. Sumanto, S.H., Msi. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Novum-PK), memperjelas bahwa Lie Pouw Min adalah pemilik asal tanah objek perkara (HGB. 6414/Kamal) dan selanjutnya dijual kepada Pemohon PK berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 123/2006 tanggal 1 Agustus 2006 dihadapan Notaris/PPAT Ny.Inira Gustia, SH. (Bukti pendukung PK-2) sehingga tidak terbantahkan lagi kebenaran hakiki dalam perkara *a quo* bahwa tanah Hak Guna Bangunan objek sengketa *a quo* yang semula atas nama Lie Pouw Min yang saat ini merupakan milik dari Pemohon PK yang diklaim sebagai

Hal. 12 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015

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)



milik Termohon PK sebagaimana Bukti yang diajukan Termohon PK dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I yaitu berupa Hak Milik Nomor 3548/Kamal, nama pemegang hak Suryawan Santoso;

Sesuai fakta persidangan bahwa terbitnya dua surat ukur/Gambar Situasi dimana milik Pemohon PK terlebih dahulu terbit yaitu Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19 Maret 1999 Nomor 4638/Kamal 1999 dengan luas 3.441 m² (Vide Bukti P-1), sedangkan Surat Ukur/Gambar Situasi Termohon PK dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I yaitu Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4638 Kamal 2000 tanggal 9 Pebruari 2000 dengan luas 3.440 m² (Vide Bukti T1-11) dengan demikian Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 4638 Kamal 2000 tanggal 9 Pebruari 2000 dengan luas 3.440 m² (Vide Bukti T1-11) milik Termohon PK I tersebut terbukti melanggar hukum (mohon periksa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 25 s/d 28) dan selain itu ternyata tanah objek sengketa sepanjang pemeriksaan perkara *a quo* dinyatakan sama oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat walaupun diakui oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan Nomor 263/Pdt.G/2009/PN.JKT.BAR didalam Putusan Nomor 263/Pdt.G/2009/PN.JKT.BAR halaman 27 Paragraf 4 menyatakan bahwa “.....jika memperhatikan gambar peta lokasi dalam kedua Sertipikat tersebut sekalipun tidak identik tetapi pada dasarnya adalah objek yang sama “ akan tetapi tidak mempertimbangkan kapan Surat Ukur/gambar Situasi tersebut dibuat walaupun memiliki Nomor yang sama didalam surat ukurnya yakni sama-sama bernomor 4638/Kamal namun yang membedakannya adalah tahun dikeluarkannya surat ukur tersebut yang mana milik Pemohon PK bernomor 4638/Kamal 1999 tanggal 19 Maret 1999 dengan luas 3.441 m² (Vide Bukti P-1), sedangkan milik Termohon PK I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Tergugat I bernomor 4638/Kamal 2000 tanggal 9 Pebruari 2000 dengan luas 3.440 m² (Vide Bukti T1-11) dengan perkataan lain hasil pemeriksaan dalam perkara *a quo* membuktikan bahwa walaupun Pemohon PK memiliki Hak Guna Bangunan Nomor 6414 / Kamal semula atasnama Lie Pouw Min diterbitkan tanggal 23 Mei 2000 yang

Hal. 13 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



sekitar 2 (dua) bulan terbit setelah terbitnya Hak Guna Bangunan Nomor 2548/Kamal atas nama Termohon PK I dahulu Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I namun Surat Ukur yang menjadi dasar penerbitan Hak Guna Bangunan *a quo*, milik Termohon PK lebih dahulu terbit sebelum Surat Ukur milik Termohon PK I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, yang mana hal ini dikesampingkan dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Putusan Nomor 263/Pdt. G/2009/PN. Jkt.Bar dengan kata lain pertimbangan hukum *Judex Facti* dan *Judex Juris* telah keliru dalam memutus perkara *a quo* yang menolak Gugatan Pemohon PK dahulu Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat, padahal untuk membuktikan dalil Tergugat/Termohon PK I sebagai pemilik dari objek sengketa *a quo* haruslah ditinjau secara cermat, tepat dan teliti, tidak terlepas dari terbuktinya seseorang selaku pemilik sah suatu barang/benda;

- 1.1.7 Bahwa Pemohon PK tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3458 atas nama Termohon PK I/dahulu Termohon Kasasi I/ Terbanding I/ tergugat I yang dipandang sah karena didalam Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2014 Nomor 6997/600-31.73/XII/2014 yang ditanda tangani oleh Drs. Sumanto, SH.Msi. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Novum-PK) yang diajukan Pemohon PK cukup membuktikan bahwa tanah objek sengketa tidak terbukti sebagai asset/ barang milik Termohon PK I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I fakta-fakta tersebut diatas cukup membuktikan Pemohon PK sebagai pihak yang dirugikan;
- 1.1.8 Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Lembaga Negara yang sejatinya melayani masyarakat dalam bentuk perlindungan atas alas hak orang-perorangan atau badan atau lembaga yang memiliki hak atas sebidang tanah di Negara Republik Indonesia yang mengacu pada undang-undang yang berlaku di Negara Republik Indonesia harusnya tidak menerbitkan Sertipikat lain terhadap objek Tanah yang sama, karena apa jadinya jika sebuah Lembaga yang pada saat dibentuk bertujuan

Hal. 14 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



melindungi Hak warga Negeranya dalam kepemilikan atas alas Hak bidang Tanah yang ada di Negara Indonesia tidak bisa memiliki akuntabilitas yang baik, malah memperkeruh rasa keadilan masyarakat yang seharusnya dijunjung tinggi oleh seluruh lembaga dan Instansi Pemerintah yang ada di Negara Kesatuan Republik Indonesia;

1.1.11 Bahwa karena sepanjang pertimbangan dan putusan *Judex Facti* tidak satupun bukti yang diajukan Pemohon PK mendapat pertimbangan yang cukup selain Majelis Hakim Kasasi hanya mempertimbangkan secara sepihak atas bukti-bukti yang diajukan Tergugat I /Termohon PK I tanpa mempertimbangkan bukti-bukti yang dapat menjelaskan bahwa riwayat tanah objek sengketa adalah benar sebelumnya atas nama Lie Pouw Min dan patut dipertimbangkan dalam memutus perkara *a quo* dimana tanah objek sengketa memiliki dua Surat Ukur yang diterbitkan dengan Tahun yang berbeda walaupun bernomor sama yakni Nomor 4638/Kamal 1999 tanggal 19-03-1999 milik Pemohon PK dan Nomor 4638/Kamal 2000 tanggal 9 Pebruari 2000 milik Termohon PK I / Tergugat I;

1.1.12 Bahwa sesuai fakta persidangan Termohon PK I dahulu Termohon Kasasi I/Terbanding / Tergugat I mengajukan Surat Ukur/Gambar Situasi adalah tidak berdasar pada Surat ukur sebelumnya milik Pemohon PK sehingga tidaklah mungkin 2 (dua) Surat Ukur / Gambar Situasi dimiliki oleh objek tanah yang sama jikalau tidak dilakukan dengan cara melawan hukum;

1.1.14 Bahwa dengan telah diketemukan keadaan baru yang bersifat menentukan (*novum*) membuktikan tanah objek sengketa tidak pernah dilepaskan haknya kepada Termohon PK sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta serta Hakim Agung yang menghukum Menolak gugatan Penggugat, dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat 263/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar, serta Menolak permohonan Kasasi Pemohon PK dalam amar putusan *Judex Facti* tidak berdasar karena menurut *Novum* PK yang diajukan diketahui bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengakui bahwa tanah Hak Guna Bangunan tersebut semula atas nama Lie Pouw Min untuk itu Pemohon PK

Hal. 15 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



mohon keadilan dalam putusan perkara *a quo* dapat memenuhi rasa keadilan;

1.1.15 Bahwa dengan diketemukannya keadaan baru yang bersifat menentukan dan belum diketemukan dalam pemeriksaan perkara ini sebelumnya sehingga dengan bukti baru/novum ini dapat lebih jelas dan pasti membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah benar milik Pemohon PK, sebelumnya atas nama Lie Pouw Min berdasarkan surat bukti baru (*novum*) yang berupa Surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Desember 2014, Nomor 6997/600-31.73/XII/2014, yang ditanda tangani oleh Drs. Sumanto, S.H., Msi. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Novum-PK) yang menegaskan tanah objek sengketa *a quo* Hak Guna Bangunan Nomor 6414/Kamal semula atas nama LIE POUW MIN, Surat Ukur tanggal 19 Maret 1999 Nomor 4638/Kamal/1999 seluas 3.441 m² (tanah objek sengketa) tersebut pernah dilakukan pemisahan hak Guna Bangunan seluas 397 m² dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 7986/Kamal atas nama LIE POUW MIN, Surat Ukur tanggal 10 Januari 2007 Nomor 00002/2007, terletak di Jalan Benda Raya RT.007 RW.02 Kelurahan Kamal Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, terbit tanggal 8 Maret 2007;

1.1.17 Bahwa dengan mempertimbangkan secara adil dan berimbang atas fakta-fakta persidangan dalam perkara *a quo* maka cukup beralasan apabila Pemohon PK sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum selaku pembeli yang beritikad baik;

1.1.18 Bahwa atas fakta persidangan yang mempunyai korelasi dengan bukti baru dapat dipertimbangkan subjek hukum yang sah pemilik tanah objek sengketa oleh karenanya Pemohon PK memohon kepada Majelis Hakim Agung Yang Terhormat dapat mempertimbangkan kualitas Pemohon PK selaku Pemilik tanah yang membeli dari Lie Pouw Min yang baik yang sepatutnya mendapat perlindungan hukum sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962 yang mengatakan tegas-tegas bahwa "Pembeli Tanah Yang Beritikad baik harus dilindungi" atas dasar dan proses yang sah serta didukung fakta yang sah adanya penguasaan

Hal. 16 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



Pemohon PK atas tanah objek sengketa selaku subjek hukum yang bersumber dari iktikad baik maka Pemohon PK adalah berkualitas sebagai pemilik atas tanah objek sengketa oleh karenanya sejalan dengan fakta hukum tersebut terhadap segala tindakan hukum yang dilakukan dan bertujuan untuk memelihara dan memanfaatkan tanah objek sengketa *a quo* oleh Pemohon PK menurut hukum bukanlah perbuatan melawan hukum, dan sebaliknya Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Termohon PK III dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat III telah lalai dan ceroboh menerbitkan Sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 3458 atas nama Termohon PK I dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat I, padahal menurut Novum PK tersebut diketahui jika dari Hak Guna Bangunan Nomor 6414 milik Pemohon PK diakui secara sah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana bukti *Novum*-PK tersebut;

1.2 Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

1.2.1. Bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Barat) Nomor 263/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Bar tanggal 12 Januari 2010 tersebut memiliki suatu kekhilafan Hakim atau Suatu kekeliruan yang nyata oleh karenanya patut di tinjau ulang dengan alasan putusan *a quo* telah mempertimbangkan keseluruhan bukti-bukti Penggugat serta memperbandingkan dengan bukti lawan (*tegen bewijs*) namun tanpa pertimbangan yang lengkap, berimbang dan tuntas atas fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan tingkat pertama ternyata Putusan *Judex Facti* telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan mengabaikan pembuktian ditingkat pertama dan sebaliknya memutuskan perkara ini tidak berkeadilan mengabaikan keseluruhan bukti-bukti, halmana adalah kekhilafan dan kekeliruan yang nyata sebab mejelis hakim tinggi dan kasasi telah lalai tidak memeriksa ulang terhadap fakta persidangan dan bukti-bukti lawan (*tegen bewijs*) sehingga putusan bertentangan dengan rasa keadilan dan penegakan hukum dalam perkara ini sebagaimana dilihat dengan jelas pada pertimbangan hukum Majelis hakim Kasasi pada halaman 16 tidak mempertimbangkan alasan-alasan dalam Memori Kasasi

Hal. 17 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



yang diajukan Pemohon Kasasi yang senyatanya cukup kuat dan mendasar untuk dipertimbangkan namun ternyata pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Kasasi hanya menyatakan bahwa Kesalahan ada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menerbitkan 2 (dua) sertifikat yang berbeda untuk tanah yang sama tanpa berusaha untuk menggali serta mau mengidentifikasi, dan menganalisa persoalan antara Pemohon PK dengan Termohon PK padahal sesuai dengan kewenangan Majelis Hakim Agung yang Mulia dan Terhormat sebagai benteng terakhir guna menemukan kebenaran melalui putusan hukum yang cerdas dan bermanfaat bagi penegakan hukum dalam perkara ini halmana merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dan wajib hukumnya serta tunduk pada kasasi sebab bagaimana mungkin Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi sebagai benteng terakhir pencari keadilan (*justitia benten*) dapat menemukan dan memenuhi rasa keadilan masyarakat melalui pertimbangan hukum dan putusannya apabila hanya sekedar saja menyatakan telah memeriksa sedemikian rupa perkara tingkat kasasi namun tidak melakukan pemeriksaan ulang secara menyeluruh proses perkara pada tingkat peradilan dibawahnya yang tentunya dengan profesionalitas yang tidak diragukan lagi karena hal tersebut dapat diwujudkan melalui analisa hukum yang cukup dalam menilai fakta- fakta persidangan dan alat bukti untuk menemukan keadilan dan kebenaran hukum bagi masyarakat pencari keadilan tanpa membedakan satu sama lainnya, oleh karena itu ijinlah kami Pemohon PK untuk selalu menyandarkan harapan hanya kepada keadilan dan hukum yang terlahir dari pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang senantiasa gigih, reformis dalam upaya penegakan hukum di Indonesia agar kiranya keadilan sebagai landasan ketertiban hidup bermasyarakat dapat digapai melalui sebuah putusan hakim yang semata-mata berdasar pada hukum dan keadilan yang hakiki sebagai kebutuhan pencari keadilan, sehingga semboyan *Fiat Justitia Rua Caelum* (Biarlah langit runtuh asal keadilan ditegakkan) tidak semata-mata jadi semboyan belaka;“

Hal. 18 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015

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)



- 1.2.2. Bahwa senyatanya terdapat kesalahan penerapan hukum oleh Majelis Hakim tiga Tingkat Peradilan yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Hakim Tingkat Kasasi khususnya hukum pembuktian yang tidak secara lengkap dan tuntas mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan perkara ini adalah kekeliruan hakim dan kekhilafan nyata yang tentunya tunduk pada kasasi oleh karenanya putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat serta Majelis Hakim Tinggi dan Hakim Kasasi patut ditolak dengan kewenangan Majelis Hakim Agung ditingkat Peninjauan Kembali yang mengadili sendiri perkara *a quo* berkewajiban mengulangi kembali pemeriksaan bukti-bukti secara utuh dan menyeluruh ketika membuat pertimbangan hukumnya bukan melakukan pemeriksaan sepihak dan bersifat sumir, tidak adil serta kurang mencukupkan dasar dan alasan-alasan yang kuat sesuai fakta persidangan karena pertimbangan yang demikian patutlah dikatakan pertimbangan yang tidak cukup atau *niet onvoldoende gemotiveerd*, yang menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 672 K/Sip/1972 tanggal 18 Oktober 1972 putusan demikian Harus Dibatalkan;
- 1.2.3. Bahwa Pemohon PK keberatan atas pertimbangan putusan Majelis Hakim Kasasi yang menyimpulkan bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum.... pertimbangan hakim kasasi ini adalah kekhilafan Hakim dan kekeliruan hukum yang nyata sebab sesungguhnya Hakim kasasi telah salah menerapkan hukum yang tentunya tunduk pada kasasi karena pertimbangan hukum sedemikian sesungguhnya tidak menemukan apa-apa sebab tidak samasekali mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak secara utuh dan berimbang dengan menggali fakta persidangan serta memperbandingkan bukti-bukti kedua belah pihak berperkara untuk menemukan putusan yang mempunyai nilai kebenaran dan keadilan hal mana tentunya merupakan kelalaian Hakim yang nyata sebagai akibat kesalahan penerapan hukum yang senyatanya tunduk pada kasasi bukan mengenai penilaian hasil pembuktian yang sering dilontarkan dan bersifat

Hal. 19 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



baku/seragam dalam setiap pertimbangan hukum maupun putusan Majelis Hakim Kasasi yang pada akhirnya tidak mencerminkan rasa keadilan karena tidak membuktikan atau menemukan hukum guna melahirkan suatu putusan yang baik dan bermanfaat bagi penegakan hukum itu sendiri;

- 1.2.4. Bahwa terdapat kekeliruan/kekhilafan Hakim yang nyata dalam mempertimbangkan perbuatan melawan hukum dalam gugatan Penggugat/Pemohon PK dimana gugatan atas dasar PMH (Pasal 1365 KUHPdata) haruslah dilihat sebagai akibat langsung adanya kesalahan/schuld yang dilakukan seseorang yang melanggar "hak" orang lain yang menimbulkan kerugian orang lain tersebut, sesuai gugatan Penggugat bahwa "hak" ataupun kualitas kepemilikan Penggugat/Pemohon PK atas bidang tanah objek sengketa senyatanya terbukti sehingga syarat adanya suatu "hak" yang melekat pada subjek hukum Pemohon PK untuk menuntut kepemilikan dan ganti rugi adalah berdasar dan beralasan karena adanya bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Pemohon PK dapat membuktikan sebagai pemilik tanah objek sengketa, namun tanpa alasan-alasan yang sah ternyata Majelis Hakim tingkat pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Tinggi dan Kasasi telah lalai dan khilaf dikarenakan tidak menerapkan hukum pembuktian dan menilai Termohon PK sebagai pemilik tanah Hak Guna Bangunan tersebut, pertimbangan mana tentunya mensyaratkan subjek hukum adalah pemilik yang sah dan berhak atas suatu benda/barang namun Majelis Hakim Agung telah khilaf memutuskan seakan-akan bidang tanah *a quo* milik Tergugat I sehingga atas kekhilafan tersebut telah menghukum Pemohon PK dengan Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon PK dahulu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, pertimbangan Hukum Majelis Hakim Agung ini merupakan kesalahan yang nyata dalam menilai atas kepemilikan hak sebidang tanah yang bersengketa, pertimbangan hukum Hakim kasasi *a quo* jelas keliru dimana adanya dua Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan pemilik yang berbeda terhadap suatu objek tanah yang sama, akibat kekhilafan Hakim yang nyata karena kesalahan penerapan hukum acara dan pembuktian tersebut sangatlah merugikan

Hal. 20 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



Pemohon PK sehingga wajib hukumnya ditinjau kembali karena tunduk pada kasasi;

- 1.2.5. Bahwa putusan hakim kasasi terbukti tidak cukup mempertimbangkan dasar maupun alasan hukum mengenai perbuatan melawan hukum dalam gugatan Penggugat / Pemohon PK karena sesuai bukti bukti yang diajukan Pemohon PK sampai dengan pemeriksaan tingkat kasasi dalam perkara ini Penggugat /Pemohon PK telah membuktikan adanya suatu "hak" Pemohon PK sebagai dasar untuk menuntut pihak lain yang merugikan haknya tersebut sehingga pertimbangan Majelis Hakim Kasasi yang menghukum Penggugat/Pemohon PK dengan Menolak Permohonan Kasasi tersebut telah menyalahi penerapan hukum dikarenakan Majelis Hakim Agung tidak cukup mempertimbangkan aspek hukum tentang "hak" dan terpenuhinya kualitas kepemilikan incasu tanah objek sengketa sebagai syarat/dasar hukum bagi Pemohon PK untuk menyatakan hak Kepemilikan serta menuntut ganti rugi atas perbuatan orang lain terhadap tanah objek sengketa sedangkan yang dilakukan Pemohon PK adalah tidak lain hanya melindungi haknya atas tanah objek sengketa yang telah dibeli dengan iktikad baik sehingga tidak dapat dikualifisir sebagai alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan;
- 1.2.6. Bahwa terdapat pula kesalahan penerapan hukum pembuktian oleh Hakim Kasasi tidak sesuai fakta-fakta yang terungkap di persidangan dengan tidak diperhatikannya bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pemohon PK mengenai hak kepemilikan yang sah atas tanah objek perkara jelas keliru dan terbukti sangat dipaksakan, dengan demikian maka Putusan Kasasi tersebut cukup beralasan menurut hukum untuk dibatalkan seluruhnya dan sejalan dengan itu bersama ini Pemohon PK memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung sebagai benteng terakhir dalam proses pemeriksaan perkara pada seluruh tingkat peradilan dengan semangat reformasi hukum yang tentunya melekat pada nurani setiap Hakim Agung dapat memutuskan perkara *a quo* secara berkeadilan sehingga diharapkan dapat membuat dan melahirkan putusan yang bermanfaat bagi penegakan hukum

Hal. 21 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



dalam perkara *a quo*;

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

Alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa bukti baru (*novum*) yaitu surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Nomor 6997/600-31/XI/2014 tanggal 22 Desember 2014 bukan merupakan bukti baru yang bersifat menentukan sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung karena surat tersebut dibuat setelah perkara *a quo* diputus dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa di dalam Putusan *Judex Juris* juga tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa oleh karena terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 3548 atas nama Suryawan Santoso (Tergugat I) yang di peroleh berdasarkan jual beli mempunyai alas hak yang lebih kuat dibandingkan dengan alas hak terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 614, atas nama Lie Pouw Min yang telah dijual kepada Eka Halim (Penggugat), membuktikan tanah objek sengketa milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali EKA HALIM tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali EKA HALIM tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam

Hal. 22 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 10 Februari 2016 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./H. Suwardi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i	Rp	5.000,00
3. Administrasi perkara Peninjauan kembali perdata	Rp2.489.000,00	
J u m l a h.....	Rp2.500.000,00	

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

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

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 23 Hal. Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2015