



**PUTUSAN**

Nomor 603 PK/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **LAMINGUN**, bertempat tinggal di Jalan Nimin II RT 4 RW 3, Rawa Buaya, Cengkareng Jakarta Barat;
2. **SARI YATUN NGAFIAH**, bertempat tinggal di Jalan H. Djaeri RT 5 RW 2 Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat;
3. **ISWANTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Rawa Buaya RT 8 RW 11, Cengkareng, Jakarta Barat;
4. **RUJITO**, bertempat tinggal di Rawa Buaya RT 7 RW 2, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat;
5. **MULADI**, bertempat tinggal di Jalan Masjid Attaqwa RT 1 RW 2, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat;
6. **Hj. KUSPIAH**, bertempat tinggal di Jalan Marga Jaya RT 7 RW 3, Rawa Buaya, Cengkareng Jakarta Barat;
7. **WARYO, S.Ag**, bertempat tinggal di Kampung Duri RT 8 RW 4, Duri Kosambi, Cengkareng, Jakarta Barat;
8. **CHRISTY HARYONO**, bertempat tinggal di Bojong Pulo Nomor 202 RT 9 RW 4, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat;
9. **MOH. SARODJI**, Pekerjaan bertempat tinggal di Rawa Buaya, RT 6 RW 3, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat;
10. **RANO SUSANDY**, bertempat tinggal di Jalan Marga Jaya RT 8 RW 3, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat.;
11. **SUMO SUWITO/BUDI HARTO**, bertempat tinggal di Jalan Duri Baru RT 8 RW 5, Jembatan Besi, Tambora, Jakarta Barat;
12. **SRI MAEMUNAH**, Pekerjaan, bertempat tinggal di Bojong Pulo RT 9 RW 4, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat;
13. **ARMA**, bertempat tinggal di Bojong Pulo RT 9 RW 4, Rawa Buaya, Cengkareng Jakarta Barat; Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Syamsuri, TH., S.H., Advokat, berkantor di Jalan Hemat I Nomor 27 RT 5 RW 3 Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2016;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Penggugat;

*Halaman 1 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016*

*Disclaimer*

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



L a w a n

**LISYE SEPTIANI R, S.H.**, bertempat tinggal di Komplek Perum Kebon Jeruk Baru, Blok C4, Nomor 9, RT 8 RW 8, Kelurahan Kebun Jeruk Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sugandi Ishak, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Duri Nirmala V Nomor 28A Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2016;  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat;

D a n

**KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Jalan Kembangan Utama Raya, Komplek Taman Permata Buana, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;  
Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Penggugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 89/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br., tanggal 13 Oktober 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat dan Turut Tergugat dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Lamingun, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok 5.111Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) terletak di Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: berbatasan dengan Tanah H. Nana, Timur: berbatasan dengan Tanah Muridi, Selatan: berbatasan dengan Tanah Jalan, Barat: berbatasan dengan Tanah Jalan. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 1622/2004, yang dibuat di hadapan Syatril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 13 Agustus 2004 membeli dan Muridi (bukti P-1);
2. Bahwa Sariyatun Ngafiyah, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) terletak di Bonong Pulo, Rawa Bauaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Tanah Jalan Setapak, Timur: Berbatasan dengan Rumah Dewi Lestari, Selatan: Berbatasan dengan Rumah Indah Ratnasari, Barat: Berbatasan dengan Rumah Rujanto.

Halaman 2 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 30/2010, yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar Daud, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 1 April 2010 membeli dari Dewi Lestari (bukti P-2);

3. Bahwa Iswanto, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok 5.111Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) terletak di Bonong Pulo, Rawa Bauaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Tanah Jalan Setapak, Timur: Berbatasan dengan Rumah Rudyanto, Selatan: Berbatasan dengan Rumah Indah Ratnasari Sari, Barat: Berbatasan dengan Rumah Sariyatun Ngafiyah.

Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 35/2010, yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar Daud, S.H, Notaris/PPAT, tanggal 04 Mei 2010 membeli dari Dewi Lestari (bukti P-3);

4. Bahwa Rujito, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 40 m<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi) terletak di RT 09/04, Rawa Bauaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Tanah Jalan Lingkungan, Timur: Berbatasan dengan Jalan Lingkungan, Selatan: Berbatasan dengan tanah Indah Ratnasari Sari, Barat: Berbatasan dengan tanah Suhartini Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1432/2010, yang dibuat di hadapan Zainal Abidin, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 24 Juni 2010 membeli dari Rudyanthi; Dam pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 110 m<sup>2</sup> (seratus sepuluh meter persegi) terletak di RT 09/04, Rawa Bauaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Tanah Rudyanthi, Timur: Berbatasan dengan Jalan Lingkungan, Selatan: Berbatasan dengan tanah, Barat: Berbatasan dengan tanah Riyanto. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 1459/2010, yang dibuat di hadapan Zainal Abidin, SH, Notaris/PPAT, tanggal 29 Juni 2010 membeli dari Indah Ratna Sari dan Taufik Rifrizal; (bukti P-4);

5. Bahwa Muladi, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 32 m<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Bauaya, Cengkareng, dengan batas- batas: Utara: Berbatasan dengan Tanah Muridi, Timur: Berbatasan dengan Jalan, Selatan: Berbatasan dengan Tanah Ali, Barat: Berbatasan dengan Tanah Ali. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1962/2004, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, SH., Notaris/PPAT, tanggal 6 Oktober 2004 membeli dari Muridi (bukti P-5);

6. Bahwa Hj. Kuspiyah, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga

Halaman 3 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) terletak di Rt.09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Tanah Jalan. Timur: Berbatasan dengan Tanah Heriyanto, Selatan Berbatasan dengan tanah Maman, Barat: Berbatasan dengan Jalan. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 240/2008, yang dibuat di hadapan Zainal Abidin, S.H., Notaris/ PPAT, tanggal 10 April 2008 membeli dari Riyanto (bukti P-6);

7. Bahwa Waryo, S.Ag., adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Jalan Bojong Pulo, Timur: Berbatasan dengan Tanah Soma, Selatan: Berbatasan dengan Tanah Casman, Barat: Berbatasan dengan Tanah Soma. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 16003/2006, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 6 Juli 2006 membeli dari Muridi; (bukti P-7);
8. Bahwa Christy Hatoyo, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 75 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Jalan, Timur: Berbatasan dengan Tanah Ali, Selatan: Berbatasan dengan Tanah Christ Hartoyo, Barat: Berbatasan dengan Tanah Hamim. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 839/2007, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 20 April 2007 membeli dari Muridi (bukti P-8);
9. Bahwa Moch. Sarodji, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Jalan, Timur: Berbatasan dengan Tanah Rano Suwandi, Selatan: Berbatasan dengan Jalan, Barat: Berbatasan dengan Jalan. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 2589/2003, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 18 Desember 2003 membeli dari H. Mutar Bin Naip (bukti P-9);
10. Bahwa Rano Susandy, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Jalan, Timur: Berbatasan dengan Tanah Mutar Naip, Selatan: Berbatasan dengan Jalan, Barat: Berbatasan dengan Jalan, Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 2590/2003, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 18

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2003 membeli dari H. Mutar Bin Naip (bukti P-10);

11. Bahwa Budi Harto, adalah pemilik sah sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C.620, seluas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) terletak di Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, dengan batas-batas: Utara: Berbatasan dengan Tanah Mutar Naip, Timur: Berbatasan dengan Tanah H. Saman, Selatan: Berbatasan dengan Tanah Ali, Barat: Berbatasan dengan Tanah Mutar Naip. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 1017/2004, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 28 Mei 2004 membeli dari H. Mutar Bin Naip (bukti P-11);
12. Bahwa Para Penggugat sejak tahun 2003 (lebih kurang sepuluh tahun) telah membeli dan memiliki secara sah serta bertempat tinggal dengan tenang dan nyaman di atas tanah-tanah tersebut;
13. Bahwa tiba-tiba setelah lebih dari 10 (sepuluh) tahun, ketenangan Para Penggugat, terusik dan resah, karena Bapak Ketua RT 009/04 Kelurahan Rawa Buaya mendapat undangan dari Walikota Kota Administratif Jakarta Barat, yang ditandatangani oleh Sekretaris Kota Administratif, Drs. H. Syamsuddin Lologau, M.Si., tanggal 15 Desember 2004, perihal Undangan Rapat Membahas Permohonan Perlindungan Hukum atas nama saudari Lisye Septiani R. S.H., yang, (bukti P-12);
14. Bahwa rapat telah di adakan pada Hari Rabu, tanggal 24 Desember 2004, pukul 08.00 sampai dengan selesai, bertempat di Ruang Rapat Asisten Pemerintahan Sekko. Adm. Jakarta Barat, Kantor Walikota Adm. Jakarta Barat Blok A. Lt.2 Jalan Raya Kembangan Nomor 2 Jakarta Barat, dengan acara Rapat membahas masalah tanah sertipikat Hak Milik Nomor1661/Rawa Buaya seluas lebih kurang 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) atas nama Lisye Septiani R, S.H., yang terletak di RT 009/04 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat, yang dipimpin oleh Asisten Pemerintahan Sekko. Adm. Jakarta Barat, dengan peserta undangan: Ka Sudin Tata Ruang Kota Adm. Jakarta Barat, Ka. Sudin Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Adm. Jakarta Barat, Ka. Sudin Perizinan Bangunan Kota Adm. Jakarta Barat, Ka Satpol. PP Kota Adm. Jakarta Barat, Ka. Kantor Pertanahan Kota Adm. Jakarta Barat, Camat Cengkareng Kota Adm. Jakarta Barat, Ka. Bagian Hukum Setko Adm. Jakarta Barat, Ka. Bagian Tata Ruang dan Lingkungan Hidup Setko Adm Jakarta Barat, Lurah Rawa Buaya Kota Adm. Jakarta Barat, Ketua RW 04 Kelurahan Rawa Buaya, Ketua RT 009/04 Kelurahan Rawa Buaya, dan saudara Lisye Septiani Ruchiyat, S.H.;

Halaman 5 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016



15. Bahwa dalam rapat yang di adakan pada hari Rabu, tanggal 24 Desember 2004, tersebut, Tergugat mengaku berhak dan memiliki sebidang tanah yang berlokasi di Kampung Rawa Buaya RT 009 RW 04, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1661, luas tanah 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 4561/1993, tanggal 26 Juli 1993, dengan dasar pengakuan Tanah Milik Adat C. Nomor 4064 Persil 159, S.III, asal dan Girik C.Nomor 620 Persil Nomor 159 Blok S.111 atas nama Mutar bin Naip, yang itu nyata-nyata ada pada lokasi tanah milik Para Penggugat;
16. Bahwa Para Penggugat membeli langsung dari Pemilik asal dari Girik C. Nomor 620 Persil Nomor 159 Blok S.III yaitu Mutar bin Naip, sementara Tergugat menggunakan dasar pengakuan Tanah. Milik Adat C. Nomor 4064 Persil 159, S.III dengan surat ukur yang diajukan tanggal 28 Januari 1993, diketahui oleh Lurah Rawa Buaya Plan Sain, BA., Tergugat tidak memiliki alas hak yang sah atas peralihan girik C.620 P.159 S.III, ke girik C.4064 Persil 159, S.III;
17. Bahwa Para Penggugat melihat ada kesalahan lokasi dan kejanggalan peralihan Girik C. Nomor 4064 kepada Tergugat, sehingga ini merupakan kelalaian dan kesalahan kantor pertanahan kotamadya Jakarta Barat, selaku Turut Tergugat, yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1661;
18. Bahwa Turut Tergugat, memberikan keterangan yang salah atau cacat hukum pada proses pembuatan surat ukur yang tertulis C.4063, tetapi di Sertifikat tertulis C.4064;
19. Bahwa Turut Tergugat, tidak teliti telah memberikan satu nomor sertipikat terhadap dua obyek tanah yang beda di wilayah yang sama;
20. Bahwa Para Penggugat khawatir dengan adanya rapat yang diadakan Pemerintah Kota Adm. Jakarta Barat, akan melakukan tindakan yang akan merugikan hak-hak Para Penggugat;
21. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata karena perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
22. Bahwa akibat tindakan Tergugat melakukan perbuatan tersebut Para Penggugat yang mengalami perasaan terkejut, sedih, takut kehilangan tanah dan rumah miliknya. Sehingga mengalami kerugian immaterial sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa Para Penggugat juga mengalami kerugian secara materiil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
24. Bahwa untuk menjamin tuntutan Para Penggugat ini terpenuhi, maka Penggugat juga mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan sita jaminan terlebih dahulu terhadap: 1 (satu) bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1661, tanggal 22 Juni 1994, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 4561/1993, tanggal 26 Juli 1993, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, terletak di Kampung Rawa Buaya RT 009 RW 04, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat;
25. Bahwa gugatan Para Penggugat didasarkan pada dalil-dalil yang benar disertai alat bukti yang kuat, sah dan otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal lagi tentang kebenarannya, sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) sekalipun Para Tergugat mengajukan *verzet*, banding maupun kasasi;

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

I. Dalam Provisi:

1. Mengabulkan Tuntutan provisional yang diajukan oleh Para Penggugat;
2. Memerintahkan Pemerintahan Kota Adm. Jakarta Barat *cq.* Ka. Sudin Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Adm. Jakarta Barat, Ka. Sudin Perizinan Bangunan Kota Adm. Jakarta Barat, Ka. Satpol. P.P. Kota Adm. Jakarta Barat, tidak melakukan tindakan apapun yang merugikan Hak-hak Para Penggugat di atas tanah sengketa tersebut, sampai adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh (*te gehengen en te gedogen*) terhadap putusan provisi perkara ini;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat mengakui hak tanah milik Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 1661, luas tanah 1.985 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 4561/1993, tanggal 26

Halaman 7 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016



Juli 1993 karena cacat hukum;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat baik Moril, maupun Materiil sebagai berikut:
  - a. Kerugian Moril sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  - b. Kerugian Materiil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi kurang pihak, karena tidak menyertakan Mutar bin Naip (penjual) dan Drs. Serimun Hadisaputra, Camat Cengkareng selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai Tergugat, dalam perkara ini, karena asal Tergugat konvensi memiliki hak atas sebidang tanah yang terletak di Rawa Buaya RT 009 RW 04, Cengkareng Jakarta Barat, berasal dari Tanah Milik Adat, Girik C Nomor 620. Persil 159, Blok S III atas nama Mutar bin Naip, dibeli dari Mutar bin Naip (penjual), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 599/JB/1992 tanggal 26 Januari 1992 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Cengkareng Drs.Serimun Hadisaputra;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi *Obscuur Libel* (ngawur), karena dalam surat gugatan Para Penggugat Konvensi mengenai masalah "perbuatan melawan hukum" (Pasal 1365 KUHPerdara), yang objeknya ganti rugi, dan "kepemilikan hak milik atas tanah", yang keduanya menjadi wewenang Pengadilan Negeri, namun disisi lain pada bagian petitum pokok perkara/menuntut "pembatalan sertipikat hak milik", yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi telah "salah alamat dan melanggar kompetensi absolute, karena mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat", seharusnya Para Penggugat Konvensi jika mengajukan petitum (tuntutan) dalam pokok perkara: "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1661 (milik Tergugat Konvensi), yang penerbitannya berasal dari Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara/Turut Tergugat, maka seharusnya yang benar gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat Konvensi diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat";

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa mohon apa yang dikemukakan dalam bagian Konvensi oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dianggap termasuk pula dalam bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik syah menurut hukum atas sebidang tanah hak milik, seluas 2.230 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dari tanah milik adat C. Nomor 4064, Persil Nomor 159 S III, asal dari Girik C. Nomor 620 Persil Nomor 159 Blok S III. yang berlokasi/terletak di Rawa Buaya Rt.009/04, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 599/JB/1992 tanggal 26 Januari 1992, dari Mutar bin Naip, yang dibuat dihadapan PPAT Camat Cengkareng Drs. Serimun Hadisaputra, yang telah dikeluarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1661, tertanggal 22 Juni 1994, atas nama Penggugat Rekonvensi, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), dan Gambar Situasi Nomor 4561/1993, tanggal 26 Juli 1993, dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barat;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah menguasai tanah yang berlokasi/terletak di Rawa Buaya RT 009 RW 04, Cengkareng, Jakarta Barat, tersebut di atas secara sah sejak Tahun 1992;
4. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Rawa Buaya RT 009 RW 04, Cengkareng, Jakarta Barat tersebut ternyata telah dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Para Tergugat Rekonvensi pada tahun 2003 (dikuasai masing-masing oleh yang bernama Moch Sarodji, Rano Susany), dan pada tahun 2004 (dikuasai masing-masing oleh yang bernama, Budi Harto, Muladi, Lamingun), tahun 2006 (dikuasai oleh yang bernama Waryono, S.Ag.) pada Tahun 2007 (dikuasai oleh yang bernama, Christy Hartoyo), pada Tahun 2008 (dikuasai oleh yang bernama, Hj. Kuspiah), dan pada tahun 2010 (dikuasai oleh masing-masing bernama Syariyatun Ngafiah, Iswanto, dan Rujito);
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi menguasai dan bertempat tinggal di lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, didasarkan pada alasan pembelian dari pihak-pihak yang ternyata tidak berhak, di bawah ini, sehingga menurut hukum harus dibatalkan, yaitu:
  - a. Sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S III Kohir Nomor C 620, seluas kurang lebih 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) terletak di RT 09/04,

Halaman 9 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, berdasarkan Akta Jual beli Nomor 2589/2003, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 18 Desember 2003, antara Moch Sarodji (Pembeli) dengan H. Mutar bin Naip (penjual);
- b. Sebidang tanah Persil Nomor 159 Blok S III Kahir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi), terletak di RT 009 RW 04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, Berdasarkan akta Jual beli Nomor 2590/2003, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 18 Desember 2003, antara Rano Susandy (Pembeli) dengan H. Mutar bin Naip (Penjual);
- c. Sebidang tanah Persil Nomor 159 Blok S III Kahir Nomor C.620, seluas kurang lebih 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi), terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, berdasarkan akta Jual Beli Nomor 1017/2004, yang dibuat dihadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 28 Mei 2004, antara Budi Harto (Pembeli) dengan Mutar bin Naip (Penjual);
- d. Sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kahir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 32 m<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 1962/2004, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H, Notaris/PPAT, tanggal 6 Oktober 2004, antara Muladi (Pembeli dengan Muridi Penjual);
- e. Sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kahir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) terletak di Bojong Pulo, Raya Buaya, Cengkareng, Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 1622/2004, yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 13 Agustus 2004, antara Lamingun (Pembeli) dengan Muridi (Penjual);
- f. Sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kahir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 16003/2006, yang dibuat dihadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 6 Juli 2006, antara Waryono, S.Ag., (Pembeli) dengan Muridi (Penjual);
- g. Sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kahir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 75 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, berdasarkan Akta Jual beli Nomor 839/2007 yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris

Halaman 10 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PPAT, tanggal 20 April 2007, antara Chrysy Hartoyo (Pembeli) dengan Muridi (Penjual);
- h. Sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter persegi) terletak di RT 09/04, Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng, dengan. Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 240/2008 yang dibuat di hadapan Zainal Abidin, S.H, Notaris/PPAT, tanggal 10 April 2008, antara Hj. Kuspiah (Pembeli) dengan Riyanto (Penjual);
- i. Sebidang tanah, Persil Nomor 159 blok.S.III Kohir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) terletak di Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng: Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 30/2010, yang dibuat dihadapan Netty Maria Machdar Daud, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 1 April 2010, antara Sariyatun Ngafiyah (Pembeli) dengan Dewi Lestari (Penjual);
- j. Sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) terletak di Bojong Pulo, Rawa Buaya, Cengkareng. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 35/2010, yang dibuat dihadapan Netty Maria Machdar Daud, S.H, Notaris/PPAT, tanggal 4 Mei 2010, antara Iswanto (Pembeli) dengan Dewi Lestari (Penjual);
- k. Sebidang tanah, persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 40 m<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi) terletak di RT 09/04, Rawa Buaya, Cengkareng, Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 1432/2010, yang dibuat dihadapan Zaianal Abidin, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 24 Juni 2010 antara Rujito (Pembeli) dengan Rudyanthi (Penjual); dan sebidang tanah, Persil Nomor 159 Blok S.III Kohir Nomor C. 620, seluas kurang lebih 110 m<sup>2</sup> (seratus sepuluh meter persegi) terletak di RT 09, Rawa Buaya Cengkareng. Berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 1459/2010, yang dibuat dihadapan Zainal Abidin, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 29 Juni 2010, antara Rujito (Pembeli) dengan Ratna Sari dan Taufik Rifrizal (Penjual);
6. Bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut di atas juga tanpa dasar adanya asli induk girik Nomor C. 620, persil Nomor 159 Blok S.III, selain itu juga tidak dilakukan pengukuran batas tanah oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat (Turut Tergugat), sebagai pihak yang berwenang dan profesional dalam melakukan pengukuran tanah. Dan Para Tergugat Rekonvensi dalam membangun tempat tinggal di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi, juga tanpa dilengkapi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi yang berwenang, sehingga akibatnya Para Tergugat

Halaman 11 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



- Rekonvensi telah salah menempati lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa Penggugat Rekonvensi, sangat keberatan atas penguasaan tanpa hak atas bidang tanah hak milik Penggugat Rekonvensi oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut, sehingga Penggugat Rekonvensi telah memohon perlindungan hukum kepada Walikotamadya Jakarta Barat;
  8. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga pernah mengadakan pertemuan dengan Para Tergugat Rekonvensi dan/atau pihak-pihak yang secara tidak sah dan melanggar hukum telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, dan Penggugat Rekonvensi telah menegurnya agar Para Tergugat Rekonvensi segera meninggalkannya/keluar dari tanah itu, akan tetapi tidak pernah diindahkan;
  9. Bahwa Para Tergugat Rekonvensi jelas telah melakukan penguasaan dan bertempat tinggal di lokasi tanah hak milik Penggugat Rekonvensi tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum, sehingga sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, dan oleh karenanya Perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, yang merugikan Penggugat Rekonvensi (Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan: Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian mengganti kerugian tersebut), mengingat Penggugat Rekonvensi telah memiliki secara sah menurut hukum, hak atas bidang tanah tersebut, sejak tahun 1992 sampai dengan saat sekarang ini tahun 2015, yaitu jauh sebelum Para Tergugat Rekonvensi mengaku membeli tanah dari pihak-pihak sebagaimana disebut pada bagian Rekonvensi butir 5 huruf (a) sampai dengan (k) di atas, yang ternyata sebagai pihak-pihak penjual yang tidak berhak secara hukum;
  10. Bahwa karena telah terbukti menurut hukum, Penggugat Rekonvensi pemilik sah atas sebidang tanah hak milik, seluas 2.230 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) bekas Milik Adat C.Nomor 4064, Persil Nomor 159 S III, Asal dari Girik C. Nomor 620 Persil Nomor 159 Blok S III. yang berlokasi/terletak di Rawa Buaya RT 009/04, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 599/JB/1992 tanggal 26 Januari 1992, dari Mutar bin Naip, yang dibuat dihadapan PPAT Camat Cengkareng Drs. Serimun Hadisaputra, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1661, tertanggal 22 Juni 1994. Atas nama Penggugat Rekonvensi, seluas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi), serta Gambar Situasi Nomor 4561/1993, tanggal 26 Juli 1993. Sedangkan Para Tergugat Rekonvensi bukanlah pemilik sah atas bidang-bidang tanah



tersebut, karena membeli bidang-bidang tanah tersebut dari Pihak-pihak yang tidak berhak, sehingga salah menguasai letak/lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi, maka menurut hukum Akta Jual beli yang dijadikan sebagai dasar kepemilikan/penguasaan tanah oleh Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana disebutkan pada gugatan kembali (Rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi butir 5 huruf (a) sampai dengan huruf (k), sudah seharusnya dinyatakan batal demi hukum;

11. Bahwa akibat tindakan Para Tergugat Rekonvensi menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum tersebut, sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami stress, dan telah jenuh berfikir, sedih serta takut kehilangan tanah miliknya, maka wajar jika Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
12. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat Rekonvensi menguasai tanah milik Penggugat rekonvensi tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian secara materil yang wajib dibayar secara tanggung renteng oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp2.930.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - 1). Total Tanah yang dikuasai tanpa hak oleh Para Tergugat Rekonvensi, Seluas 845 m<sup>2</sup> (delapan ratus empat puluh lima meter persegi), Jika disewakan sejak Tahun 2003 sampai dengan 2015 (kurang lebih 12 /dua belas) tahun = 12 tahun (144 bulan) X Rp20.000.000,00/perbulan  
= Rp2.880.000.000,00;
  - 2). Honor Advokat = Rp 50.000.000,00 +  
Total = Rp2.930.000.000,00;  
(dua miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah);
13. Bahwa karena ada kekhawatiran Para Tergugat Rekonvensi akan menjual, mengalihkan dan menggadaikan serta menyewakan tanah sengketa *a quo* kepada pihak lain, dan untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi ini terpenuhi, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan meletakkan *conservatoir beslag* terlebih dahulu terhadap: bidang-bidang tanah yang dikuasai masing-masing Para Tergugat Rekonvensi atas Persil Nomor 159 blok S.III Kohir Nomor C.620 yang terletak di Kp. Rawa Buaya RT 009 RW 04, Rawa Buaya, Cengkareng Jakarta Barat, berikut bangunannya, yang masing-masing bidang tanah dan luasnya sesuai Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris PPAT, sebagaimana telah



disebutkan dalam butir 5 (lima) huruf (a) sampai dengan huruf (k) pada Rekonvensi di atas;

14. Bahwa gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi ini berdasarkan dalil-dalil yang benar dan tidak terbantahkan, disertai alat-alat bukti yang sempurna, sesuai syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 180 H.I.R. sehingga wajar jika Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

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

I. Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk mengadili Perkara ini;
- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

II. Dalam Konvensi:

- Menolak atau setidaknya tidak dapat diterima seluruh gugatan Para Penggugat Konvensi seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

III. Dalam Rekonvensi:

Primair:

1. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi secara tanpa hak menguasai bidang-bidang tanah Girik C. Nomor 620 Persil Nomor 159 Blok S III. yang terletak di Rawa Buaya RT 009/04, Cengkareng, Jakarta Barat milik Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi bukan sebagai pemilik bidang-bidang tanah Girik C. Nomor 620 Persil Nomor 159 Blok S III. yang terletak di Rawa Buaya RT 009/04, Cengkareng, Jakarta Barat;
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik syah menurut hukum atas sebidang tanah hak milik, seluas 2.230 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) dari tanah milik adat C. Nomor 4064, Persil Nomor 159 S III, asal dari Girik C. Nomor 620 Persil Nomor 159 Blok S III. yang



berlokasi/terletak di Rawa Buaya RT 009/04, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 599/JB/1992 tanggal 26 Januari 1992, dari Mutar bin Naip, yang dibuat dihadapan PPAT Camat Cengkareng Drs.Serimun Hadisaputra, yang telah dikeluarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1661, tertanggal 22 Juni 1994, atas nama Penggugat Rekonvensi, dan Gambar Situasi Nomor 4561/1993, tanggal 26 Juli 1993, dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Barat;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera dan seketika mengosongkan bidang-bidang tanah Girik C. Nomor 620 Persil Nomor 159 Blok S III. yang terletak di Rawa Buaya RT 009/04, Cengkareng, Jakarta Barat, milik Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak adanya putusan pengadilan dalam perkara ini;
7. Memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi untuk tidak melakukan tindakan apapun yang merugikan hak-hak Penggugat Rekonvensi di atas tanah sengketa tersebut, sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), dengan sekaligus dan seketika, atau sejumlah uang yang oleh Pengadilan Negeri dianggap patut untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi, terhitung sejak putusan pengadilan dalam perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian material kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp2.930.000.000,00 (dua miliar sembilan ratus tiga puluh juta rupiah), dengan sekaligus dan seketika, atau sejumlah uang yang oleh Pengadilan Negeri dianggap patut untuk dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi, terhitung sejak putusan pengadilan dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) untuk setiap hari keterlambatan, membayar ganti rugi immaterial dan materil, kepada Penggugat Rekonvensi, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), terhitung sejak putusan pengadilan dalam perkara ini;
11. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli tanah dibawah ini:
  - a) Akta Jual beli Nomor 2589/2003, atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi), yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H.,



Notaris/PPAT, tanggal 18 Desember 2003, antara Moch Sarodji (Pembeli) dengan H. Mutar bin Naip (penjual);

- b) Akta Jual beli Nomor 2590/2003,atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 18 Desember 2003, antara Rano Susandy (Pembeli) dengan H. Mutar bin Naip (Penjual);
- c) Akta Jual Beli Nomor 1017/2004,atas tanah Seluas 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi), yang dibuat dihadapan Syahril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 28 Mei 2004, antara Budi Harto (Pembeli) dengan Mutar bin Naip (Penjual);
- d) Akta Jual-Beli Nomor 1962/2004, atas tanah seluas 32 m<sup>2</sup> (tiga puluh dua meter persegi) yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 6 Oktober 2004, antara Muladi (Pembeli dengan Muridi Penjual):
- e) Akta Jual-Beli Nomor 1622/2004, atas tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi), yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 13 Agustus 2004, antara Lamungun (Pembeli) dengan Muridi (Penjual);
- f) Akta Jual-Beli Nomor 16003/2006, atas tanah seluas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi), yang dibuat dihadapan Syafril Lubuk, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 6 Juli 2006, antara Waryono, S.Ag., (Pembeli) dengan Muridi (Penjual);
- g) Akta Jual beli Nomor 839/2007, atas tanah seluas 75 m<sup>2</sup> (tujuh puluh lima meter persegi), yang dibuat di hadapan Syafril Lubuk,SH. Notaris PPAT, tanggal 20 April 2007, antara Chrisy Hartoyo (Pembeli) dengan Muridi (Penjual).;
- h) Akta Jual-Beli Nomor 240/2008, atas tanah seluas 63 m<sup>2</sup> (enam puluh tiga meter persegi) yang dibuat di hadapan Zainal Abidin, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 10 April 2008, antara Hj. Kuspiah (Pemebeli) dengan Riyanto (Penjual);
- i) Akta Jual-Beli Nomor 30/2010, atas tanah seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi), yang dibuat dihadapan Netty Maria Machdar Daud, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 1 April 2010, antara Sariyatun Ngafiyah (Pembeli) dengan Dewi Lestari (Penjual);
- j) Akta Jual-Beli Nomor 35/2010, atas tanah seluas 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi), yang dibuat dihadapan Netty Maria Machdar Daud, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 4 Mei 2010, antara Iswanto (Pembeli)



dengan Dewi Lestari Penjual);

- k) Akta Jual-Beli Nomor 1432/2010, atas tanah seluas 40 m<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi), yang dibuat dihadapan Zaianal Abidin, S.H, Notaris/PPAT, tanggal 24 Juni 2010 antara Rujito (Pembeli) dengan Rudyanthi (Penjual) dan Akta Jual Beli Nomor 1459/2010, yang dibuat dihadapan Zainal Abidin, S.H., Notaris/PPAT, tanggal 29 Juni 2010, antara Rujito (Pembeli) dengan Ratna Sari dan Taufik Rifrizal (Penjual);

12. Meletakkan *conservatoir beslag* terhadap: bidang-bidang tanah yang dikuasai masing-masing Para Tergugat Rekonvensi atas Persil Nomor 159 blok.S.III Kohir Nomor C. 620 yang terletak di Kampung Rawa Buaya RT 009 RW 04, Rawa Buaya, Cengkareng Jakarta Barat, berikut bangunannya, yang masing-masing bidang tanah dan luasnya sesuai Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris PPAT, sebagaimana disebut dalam petitum bagian primair nomor 11 huruf (a) s/d huruf (k) di atas atau yang telah disebutkan dalam butir 5 (lima) huruf (a) s/d huruf (k) pada bagian Rekonvensi di atas;

13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul *verzet* atau banding maupun kasasi;

14. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini. Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, maka:

Subsidiair: mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Penggugat Tidak Berkualitas sebagai Penggugat;

Bahwa yang menjadi obyek gugatan Para Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1661/Rawa Buaya Gambar Situasi Nomor 4561/1993 tanggal 26 Juli 1993 luas 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) tercatat atas nama Lisye Septiani Ruchiyat, Sarjana Hukum terbit tanggal 22 Juni 1994 berasal dari Pengakuan Hak Milik atas tanah bekas milik adat C. Nomor 4064 persil Nomor 159.S.III (asal dari girik C. Nomor 620 persil Nomor 159 Blok. S.III), sedangkan yang menjadi dasar pengakuan kepemilikan hak dari Penggugat adalah adalah pembelian berdasarkan akta-akta jual beli atas girik C. Nomor 620 persil Nomor 159.S dari pihak lain (Muridi, Cs) yang dibuat kemudian yaitu sejak Tahun 2003, sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atai setidaknya



tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat mendalilkan sebab perolehan atas tanahnya adalah pembelian atas sebagian girik C. Nomor 620 persil Nomor 159.S.III dari pihak ke-3 (Muridi, cs) berdasarkan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, namun pihak ke-3 (Muridi, cs) selaku penjual tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, serta Penggugat juga memohon agar Pemerintahan Kota Administrasi Jakarta Barat *cq.* Kasudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Barat, Kasatpol PP Kota Administrasi Jakarta Barat untuk tidak melakukan tindakan apapun yang merugikan hak-hak Para Penggugat diatas tanah sengketa tetapi tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan kurang pihak, oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara *Aquo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br., tanggal 13 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan mengabulkan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar segala biaya/ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.216.000,00 (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 89/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br., tanggal 13 Oktober 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2015, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2016, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 28 Maret 2016 sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 89/Pdt.G/2015/ 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 28 Maret 2016;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 1 April 2016;
2. Turut Tergugat/Turut Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 31 Maret 2016;

Bahwa kemudian Tergugat mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 11 April 2016;

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

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

Adapun putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 89/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br., tanggal 13 Oktober 2015 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa setelah Pemohon Peninjauan Kembali mencermati dan mengkaji serta mempelajari pertimbangan-pertimbangan hukum yang dikemukakan dalam putusan perkara Nomor 89/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br., tanggal 13 Oktober 2015 (*Judex Facti*) maka Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan dan berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah memenuhi syarat keberatan suatu putusan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menyatakan: Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
  - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
  - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan

Halaman 19 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



batalnya putusan yang bersangkutan;

Oleh karenanya menurut hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Reg. Nomor 89/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br., tanggal 13 Oktober 2015 *a quo* harus dibatalkan;

2. Bahwa ternyata dan terbukti *Judex Facti* salah menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum serta telah khilaf dan melanggar hukum berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/semula Penggugat memohon dalam petitumnya agar memutuskan/menetapkan bahwa menyatakan perbuatan Tergugat mengakui hak tanah milik Para Pengugat adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1661 luas tanah 1.985 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus delapan puluh lima), gambar situasi Nomor 4563/1993 tanggal 26 Juli 1993 karena cacat hukum;

Namun justru *Judex Facti* mengadili tentang Sertipikat SHM Nomor 1661 dari proses Akta Jual seluas 2.230 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi), Tergugat beli dengan Mutar bin Naip dan sebagian dari jual beli Pemohon Peninjauan Kembali semula Penggugat yang berasal dari Girik C 620 P. 159 S III milik Mutar bin Naip penjual yang sama dengan luas sisa tanah seluruhnya ± 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), sehingga pendapat dan penerapan hukum berbeda/bertentangan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali semula Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat adalah karena Para Pengugat/Pemohon Peninjauan Kembali telah membeli dengan syarat-syarat bidang-bidang tanah sesuai syarat-syarat dan bukti dari Mutar bin Naip, dan setelah dibeli ditempati/dibangun oleh Penggugat, Penggugat merasa resah dan tidak nyaman sejak adanya surat Walikota Administrasi Jakarta Barat memberi undangan kepada Pengurus RT dan RW, Kelurahan dan Kecamatan di wilayah Pemohon Peninjauan Kembali tinggal atas dasar surat permohonan perlindungan hukum Tergugat/Termohon Pemohon Peninjauan Kembali untuk membongkar tanah dan bangunan yang Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali tempati;

Karena tidak mau Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali rumahnya dibongkar dengan cara tidak adil, maka Penggugat/Pemohon

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 603 PK/Pdt/2016



Peninjauan Kembali mengajukan perlindungan hukum kepada Walikota Administrasi Jakarta Barat yang tembusannya disampaikan kepada Presiden Republik Indonesia, Wakil Presiden Republik Indonesia, Ketua Mahkamah Agung dan Gubernur DKI Jakarta (terlampir). Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat sependapat dengan hakim *Judex Facti* tentang pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa alas hak peralihan dari Mutar bin Naip kepada Para Penggugat dan Tergugat adalah sama yaitu AJB (Akta Jual Beli) maka demi mencegah kerugian pada para pihak yang masing-masing membeli sepanjang belum ditemukan cacat yuridisnya sampai sekarang dianggap dengan itikat baik;

Namun *Judex Facti* justru keliru memutuskan mendukung pihak Tergugat/Termohon Peninjauan Kembali sehingga tidak tepat dan tidak benar dan harus diperbaiki;

- 2.2. Bahwa Turut Tergugat/Turut Termohon Peninjauan Kembali yang menerbitkan SHM Nomor 1661 tidak menyebutkan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli melainkan pengakuan yang dibuat oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali dengan Girik C 4064 atas nama Lisy Septiani R, S.H., tidak menyebutkan berasal dari Mutar bin Naip;

Dan sangat bertentangan dengan surat Gubernur KDKI Nomor 1056 tahun 1981 tentang larangan penerbitan Girik Baru, yang berlaku sejak tanggal 21 Oktober 1981 (terlampir) dengan demikian *Judex Facti* tidak mempertimbangkan kekeliruan Turut Termohon Peninjauan Kembali semula turut Tergugat menerbitkan Sertipikat SHM Nomor 1661 cacat hukum dan harus dibatalkan;

- 2.3. Bahwa pertimbangan hukum menyatakan bahwa menimbang gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka demi mencegah pertentangan hukum Putusan perkara ini gugatan Penggugat dalam rekovensi dinyatakan tidak dapat diterima. Hakim *Judex Facti* telah keliru dan tidak memahami, substansi gugatan dari Pemohon Peninjauan Kembali yang menjadi tuntutan yaitu memerintahkan pemerintah Kota Administrasi Jakarta Barat *cq.* Untuk tidak melakukan tindakan apapun yang merugikan hak-hak para Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali diatas tanah Pemohon peninjauan kembali diatas tanah sengketa sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap;



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

Bahwa alasan peninjauan kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena dalam putusan *Judex Facti* tidak ditemukan suatu kekhilafan Hakim dan atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa putusan *Judex Facti* bertumpu dari fakta bahwa Akta Jual Beli (AJB) milik Para Penggugat dan Tergugat berasal dari orang yang sama yaitu Mutar bin Naip, Suhartini, Mursidi, oleh karena itu pendapat *Judex Facti* yang mengharuskan orang-orang tersebut atau ahli warisnya ditarik sebagai pihak dalam perkara ini telah sesuai hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: LAMINGUN, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para 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;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. LAMINGUN, 2. SARI YATUN NGAFIAH, 3. ISWANTO, 4. RUJITO, 5. MULADI, 6. Hj. KUSPIAH, 7. WARYO, S.Ag., 8. CHRISTY HARYONO, 9. MOH. SARODJI, 10. RANO SUSANDY, 11. SUMO SUWITO/BUDI HARTO, 12. SRI MAEMUNAH, 13. ARMA**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 28 November 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

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 PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

NIP. 19610313 198803 1 003