



**PUTUSAN**

Nomor 1103 K/Pdt/2011

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

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

**PT. WAHYU TATA WAHANA**, beralamat di Gedung Total Emergency Lantai 3, Jalan S. Parman Jakarta Barat, diwakili oleh Direktornya **ROBERT GAUTAMA**, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. **RUDY PRATIKNO,SH.**, dan kawan, para Advokat, berkantor di Komplek Green Garden Blok I.9 Nomor 37 Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2010 ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding/Terbanding ;

*M e l a w a n :*

1. **YUSUF SAMSUDIN DJAJA**, bertempat tinggal di Taman Ratu Indah D-IX/24 RT.002/013 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;
2. **RYAMIZARD R.C.**, bertempat tinggal di Jalan Flamboyan F-71 RT.012/004 Kelurahan Gedong, Pasar Rebo, Jakarta Timur ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding/ para Pembanding ;

*D a n :*

1. **RICKY SUTANTO**, Direktur PT. Blossom Utama, dahulu beralamat di Wisma Nusantara Lantai 10 Kawasan Industri Pulo Gadung, Jalan Rawa Sumur 11 Blok DD Nomor 16 Jakarta Timur, sekarang beralamat di BCN Ruko Inlopal Blok C. 39/41 Jalan Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MANSON LUMBANRAJA,SH.,MM.**, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Pulo Mas Satu Gd. I, Lt. III, R. 04, Jalan Ahmad Yani Nomor 2 Jakarta

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No. 1103 K/Pdt/2011



Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Januari 2011 ;

**2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. BADAN PERTANAHAN WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT,** berkedudukan di Kompleks Perumahan Permata Buana, jalan Kembangan Raya ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat III/ para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada tanggal 14 Juni 1996, Penggugat I dan Penggugat II masing-masing telah membeli sebidang tanah dengan ukuran 3.000 meter persegi untuk Penggugat I sedangkan milik Penggugat II seluas 4.591 meter persegi dari Haji Soleh b. H. Sanusi ;

Bahwa asal tanah tersebut diperoleh Haji Soleh b. H. Sanusi dari Pelepasan Hak Tanah dari H. Sanusi bin Taming yang merupakan tanah milik adat yang dikenal dengan Girik C. Nomor 1570 Persil 68.S.II seluas 7.500 meter persegi yang terletak di Kelurahan Duri Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat berdasarkan Surat Pelepasan Hak Tanah tertanggal 21 Maret 1983 ;

Bahwa proses jual beli tanah antara para Penggugat dengan Haji Soleh b. H. Sanusi diikat dengan akta jual beli yang diperbuat oleh PPAT Linda Ibrahim, SH. dengan akta perjanjian Nomor 30 atas nama Penggugat I dan Nomor 31 atas nama Penggugat II tanggal 14 Juni 1996 berkantor di Jalan Hayam Wuruk 107 E Jakarta ;

Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat I adalah sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Penggugat II ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ny. Sagala ;

Bahwa sedangkan batas-batas tanah milik Penggugat II adalah sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Green Ville ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Ratu Melati 1 ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Penggugat I ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Ny. Sagala ;

Bahwa kemudian para Penggugat telah mengajukan surat permohonan untuk proses sertifikasi tanah dan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan atas tanah milik para Penggugat kepada Tergugat III namun jawaban Tergugat III bahwa permohonan sertifikasi Penggugat I dan II tidak dapat diproses karena diatas tanah milik Penggugat I dan II tersebut terdapat sertifikat hak milik nomor 1385 dan 1386 atas nama Tergugat I serta sertifikat hak guna bangunan nomor 3755 atas nama Tergugat II dengan kata lain terjadi tumpang tindih kepemilikan ;

Bahwa atas jawaban Tergugat III tersebut maka para Penggugat telah membuat pengaduan tertulis kepada Suku Dinas Tata Kota Pemerintah Kotamadya Jakarta Barat sebagaimana perihal surat Sudin Tata Kota Pemerintahan Kotamadya Jakarta Barat Nomor 333/1.74 bulan Juli 1996 yang ditujukan kepada Walikotamadya Jakarta Barat ;

Bahwa kemudian Sekretaris Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta membuat 2 kali undangan rapat tertanggal 4 Juli 1996 dengan suratnya nomor 1288/Und/Sekwilda/VII/96 dan tertanggal 21 Agustus 1996 dengan nomor surat 1730/Und/Sekwilda/VIII/1996 kemudian ditindak lanjuti oleh Asisten Ketataprajaan juga dengan suratnya nomor 286/Und./As.Tapraja/XI/ 96 pada tanggal 7 Nopember 1996 atas pengaduan terhadap hambatan proses sertifikasi tanah dan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan milik para Penggugat yang dikenal dengan tanah girik C. Nomor 1570 P.68 S.II seluas 7.500 meter persegi yang berada di RT.012/RW.013 Kelurahan Duri, Kepa Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

Bahwa atas pengaduan tersebut oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta membentuk Team Penelitian Masalah Tanah DKI Jakarta yang dipimpin oleh Moh. Suryono Saleh (Kolonel CHB Nrp. 19465) dan Asisten Ketataprajaan

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No. 1103 K/Pdt/2011



Maskup Ustianto (NIP. 470019776) dimana team terdiri dari Irstans dpb Gubernur DKI Jakarta (diwakili oleh Kol. Tjoek Soektino), Walikotamadya Jakarta Barat (dari kantor Bapak diwakili oleh Nana Atmadja), Tergugat III tidak hadir dalam penelitian tersebut tanpa alasan yang jelas (wakilnya Iman,SH.), Biro Hukum (diwakili oleh Noerwenda,SH.), Kantor Pelayanan PBB Jakarta Barat (diwakili oleh Sugiono), Itwilprop DKI Jakarta (diwakili oleh Drs. Zaenal Mussapa), Staf Wagub Bidang Pemerintahan (diwakili oleh Soemartono), Staf Sekwilda DKI Jakarta (diwakili oleh Hasan Mulia H,SH.), Staf Astatapraja (diwakili oleh Hanif BA), Kecamatan Kebon Jeruk (diwakili oleh H. Alex Munadi), Sekkel Kel. Duri Kepa (diwakili oleh Sakri) dan Lurah Kedoya Utara (diwakili oleh H. Rois Entong) ;

Bahwa berdasarkan kertas kerja hasil penelitian masalah tanah girik C.Nomor 1570 P.68 S.II seluas  $\pm$  7.500 meter persegi atas nama H. Sanusi B. Taming terletak di Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kodya Jakarta Barat tertanggal 12 Desember 2006 disimpulkan :

- Girik C 1570 P.68 S.II seluas  $\pm$  7.500 meter persegi atas nama H. Sanusi B. Taming terletak di RT. 012/RW. 013 Kelurahan Duri Kepa secara administratif dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya karena masih tercatat pada buku C Kelurahan Duri Kepa dan Buku C yang ada pada Kantor Pelayanan PBB Jakarta Barat dan secara fisik dikuasai hingga saat ini oleh pemilik terakhir yaitu para Penggugat ;
- Sertifikat Hak Milik nomor 1385 dan 1386/Duri Kepa diterbitkan oleh Tergugat III hasil konversi dari Girik C 1446 b P.68 S.II atas nama Ratnaningsih Lilik Maulany adalah cacat hukum, karena girik yang dikonversi tersebut tidak tercatat di Kelurahan Duri Kepa maupun di Kantor Pelayanan PBB Jakarta Barat (yang tercatat atas nama N. Lilik Maulan), demikian pula lokasinya berada di RT.04/RW.04 sedangkan fisik tanah menunjuk tanah Girik C 1570 yang lokasinya berada di RT.012/RW.013 Kelurahan Duri Kepa ;
- Sertifikat HGB Nomor 3755/Duri Kepa seluas 4.235 meter persegi atas nama PT. Dwi Putra Metropolitan yang diterbitkan atas pemberian hak berdasarkan Girik C 4629 P.6 b S.II adalah cacat hukum, karena lokasi tanahnya menunjuk pada lokasi tanah Girik C 1570 yang terletak di RT.012/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.013 Kelurahan Duri Kupa, sedangkan Girik 4629 P.6 b S.II tersebut tegas berada di Kelurahan Kedoya ;

Bahwa lebih lanjut dalam kertas hasil penelitian tersebut juga diberikan saran kepada Tergugat III agar :

- Permohonan pensertifikatan tanah yang diajukan para Penggugat dengan melampirkan Girik C 1570 seluas 7.500 meter persegi atas nama H. Sanusi b. Taming dapat dipertimbangkan untuk diproses menjadi sertifikat sekaligus melakukan peninjauan terhadap keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 dan Nomor 1386/Duri Kupa serta HGB Nomor 3755/Duri Kupa, karena terdapat kekeliruan baik mengenai data girik yang menjadi dasar konversi dan pemberian hak maupun letak tanah sertifikat dimaksud ;
- Hasil penelitian ini disampaikan ke Tergugat III sebagai bahan pertimbangan dalam rangka peninjauan kembali ke 3 sertifikat dimaksud ;

Bahwa atas temuan tersebut maka oleh bapak Idroes, Wakil Gubernur Bidang Pemerintahan DKI Jakarta pada tanggal 12 Maret 1997 telah menyampaikan hasil penelitian tersebut kepada atasan Tergugat III dengan surat Nomor 573/-1.711.9 ;

Bahwa akan tetapi hingga saat ini Tergugat III tetap tidak memproses pensertifikasian tanah milik para Penggugat dengan alasan yang tidak jelas ;

Bahwa terbukti dengan tidak ditanggapinya surat kuasa hukum para Penggugat Nomor 69/E/GP-DJ/XI/2006 tanggal 28 Nopember 2006 kepada Tergugat III perihal pengurusan untuk memproses sertifikat tanah milik para Penggugat sebagaimana mestinya/secara prosedural padahal selaku instansi pemerintah yang resmi untuk menerbitkan hak/ kepemilikan atas tanah warga negara Indonesia seharusnya Tergugat III dapat memproses permohonan para Penggugat berdasarkan acuan temuan team penelitian tanah tersebut sebagaimana poin 9 sampai dengan 11 diatas ;

Bahwa hal ini bertentangan dengan surat Tergugat III menjawab Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tanggal 23 Juni 1999 dengan suratnya Nomor 796/03/IV/HAT/1.711.5/1999 telah menjelaskan posisi kasus ketiga sertifikat tersebut asalnya adalah tanah milik adat Girik C. Nomor 530 P.68. S.II bukan Girik C 1570 P.68. S.II dengan demikian tidak ada tumpang tindih kepemilikan dan seharusnya Tergugat III bisa segera memproses permohonan sertifikasi para Penggugat ;

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 1103 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat tidak diprosesnya sertifikat para Penggugat sehingga gugatan ini diajukan maka Tergugat I dan Tergugat II telah menggunakan sertifikat-sertifikat bermasalah tersebut untuk dijadikan agunan ke Bank BRI Cabang Veteran sebagaimana yang dilakukan Tergugat I masing-masing menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 mendapat fasilitas kredit sebesar Rp 317.000.000,00 dan untuk sertifikat Nomor 1386/Duri Kepa kredit sebesar Rp 527.000.000,00 (lima ratus dua puluh tujuh juta Rupiah) sedangkan Tergugat II menggunakan HGB 3755/ Duri Kepa mendapat fasilitas kredit dari BSB Bank sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah) ;

Bahwa selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II juga membuat surat permohonan berdasarkan sertifikat-sertifikat bermasalah tersebut kepada kantor Walikotamadya Jakarta Barat untuk melakukan pembongkaran atas bangunan pagar dan rumah milik para Penggugat ;

Bahwa dengan adanya permohonan Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengakibatkan pada tanggal 23 April 2007 diterbitkan Surat Perintah Bongkar Nomor 2346/1.711 yang dikeluarkan oleh Walikotamadya Jakarta Barat atas property milik para Penggugat yang ada diatas tanah Girik C 1570 P.68. S.II terletak pada RT.012/RW.013 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

Bahwa akibat tindakan klaim Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memiliki dasar hukum tersebut mengakibatkan kerugian materil bagi para Penggugat sebesar Rp 317.000.000,00 + Rp 527.000.000,00 + Rp 400.000.000,00 = Rp 1.244.000.000,00 (satu milyar dua ratus empat puluh empat juta Rupiah) dimana Tergugat I dan Tergugat II telah mendapat manfaat langsung dari fasilitas kredit Bank tersebut atas jaminan tanah milik para Penggugat yang dijadikan obyek agunan ;

Bahwa padahal Tergugat I dan Tergugat II mengetahui atau setidaknya dapat mengetahui perbuatan mereka bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas mengetahui sertifikat-sertifikat tersebut adalah cacat hukum namun tetap dipergunakan sehingga memperkosa hak orang lain yang menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi para Penggugat ;

Bahwa disamping itu juga Tergugat I dan Tergugat II juga menimbulkan kerugian imaterial berupa kecemasan dan khawatir atas hilangnya hak para Penggugat dengan adanya upaya pembongkaran atas pagar diatas tanah milik



mereka. Dan untuk memudahkan perhitungan kerugian imaterial tersebut maka dapat ditentukan sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah). Sehingga total kerugian para Penggugat adalah sebesar Rp 2.244.000.000,00 (dua milyar dua ratus empat puluh empat juta Rupiah) ;

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jikalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi para Penggugat ;

Bahwa agar tuntutan para Penggugat tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangkaan beralasan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan tanah yang terletak di Rt.013/012 Kelurahan Duri Kepa yang dikenal dengan girik 1446 b Persil 68 S.II seluas 5.380 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah para Penggugat ;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Ratu Melati I ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Ratu Melati II ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Ratu Melati Raya ;

mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat I dan Tergugat II yaitu sebidang tanah yang terletak di Jalan Melati Rt.013/012 Kelurahan Duri Kepa yang dikenal dengan girik 1446 b Persil 68 S.II seluas 5.380 meter persegi ;

Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan para Penggugat dalam perkara ini adalah merupakan bukti Otentik dan untuk menghindarkan kerugian yang berlarut-larut bagi para Penggugat beralasan hukum untuk mengabulkan gugatan para Penggugat dengan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan pihak ke-3 untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang



melanggar hukum terhadap milik Penggugat I dan Penggugat II diatas, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara ;

2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini masing-masing kepada para Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya ;
2. menguatkan putusan provisi dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebuah tanah di Jalan Melati Rt.013/012 Kelurahan Duri Kepa yang dikenal dengan girik 1446 b Persil 68 S.II seluas 5.380 meter persegi milik Tergugat I dan Tergugat II ;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat I dan Penggugat II ;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Pelepasan Hak Tanah antara Haji Soleh b. H. Sanusi dengan H. Sanusi bin Taming atas tanah milik adat yang dikenal dengan Girik C. Nomor 1570 Persil.68. S.II seluas 7.500 meter persegi yang terletak di RT.12 RW.13 Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat sebagaimana Surat Pelepasan Hak Tanah tertanggal 21 Maret 1983 ;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Haji Soleh b. H. Sanusi berdasarkan akta jual beli yang diperbuat oleh PPAT Linda Ibrahim, SH. dengan akta perjanjian Nomor 30 dan 31/Kebon Jeruk 1996 tanggal 14 Juni 1996 ;
7. Menyatakan demi hukum Penggugat I dan Penggugat II adalah satu-satunya pemilik yang sah atas bangunan rumah beserta tanah pertapakannya seluas 3.000 meter persegi dan seluas 4.591 meter persegi yang dikenal dengan tanah milik adat Girik C. Nomor 1570 Persil.68. S.II terletak di RT.012/ RW.013 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;
8. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 dan sertifikat Nomor 1386/Duri Kepa milik Tergugat I serta HGB Nomor 3755/Duri Kepa milik Tergugat II yang berasal dari girik 1446 b Persil 68 S.II diatas lokasi tanah milik Penggugat I dan Penggugat II yang dikenal dengan Girik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. Nomor 1570 Persil.68. S.II seluas 7.500 meter persegi berada di RT.12 RW.13 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kotamadya Jakarta Barat ;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian materil yang diderita oleh para Penggugat sebesar Rp 1.244.000.000,00 (satu milyar dua ratus empat puluh empat juta Rupiah) ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi imateril sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) kepada para Penggugat ;
11. Menghukum Tergugat III mentaati keputusan ini dan dengan segera melakukan permohonan sertifikasi kepemilikan tanah atas nama Penggugat I dan Penggugat II serta meninjau kembali keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1385 dan Nomor 1386/Duri Kepa serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3755/Duri Kepa ;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi ;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan dalam perkara ini masing-masing kepada Penggugat I dan Penggugat II ;
14. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Atau : Mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*) ;

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

- Kewenangan Mengadili (Kompetensi) ;
  1. Bahwa para Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan yang intinya meminta agar suatu Putusan yang dikeluarkan oleh Tata Usaha Negara yaitu sertifikat, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan suatu akta jual beli dinyatakan mempunyai kekuatan hukum ;
  2. Bahwa sesuai dengan Pasal 47 dan Pasal 53 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka seseorang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 1103 K/Pdt/2011

#### 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

Usaha Negara dapat mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara ;

3. Bahwa karena obyek yang dipermasalahkan adalah Keputusan Tata Usaha Negara maka yang berwenang mengadili gugatan ini bukanlah Pengadilan Negeri tetapi merupakan wewenang mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa karena gugatan Penggugat bertentangan dengan Kompetensi Absolut-nya maka gugatan sedemikian seyogianya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

- Gugatan Kurang Pihak ;

5. Bahwa dalam gugatannya, para Penggugat mengaku telah membeli Tanah dari H. Soleh bin H. Sanusi dan meminta kepada Majelis agar Pelepasan Hak Tanah dari H. Soleh kepada para Penggugat adalah dinyatakan berkekuatan hukum ;
6. Bahwa namun dalam gugatannya para Penggugat tidak memasukkan Penjual Tanah yaitu H. Soleh sebagai Tergugat meskipun pokok yang dipermasalahkan adalah perolehan hak tanah dari H. Soleh, maka gugatan ini adalah gugatan yang kurang para pihaknya ;
7. Bahwa oleh karenanya gugatan sedemikian seyogianya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

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

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Jawaban Konvensi diatas, mohon pula seluruhnya dicatat telah dikemukakan dalam Gugatan Rekonvensi ini ;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah membeli dan memiliki tanah yang terletak di RW.013, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Ratu Melati I ;  
Sebelah Timur : Tanah Kompleks Green Ville ;  
Sebelah Selatan : Jalan Ratu Melati II ;  
Sebelah Barat : Tanah HGB Nomor 3754/Duri Kepa ;



3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki tanah tersebut diatas dengan bukti-bukti yang keseluruhannya berupa akta otentik, dengan menempuh prosedur dan ketentuan sebagaimana yang telah ditetapkan Peraturan Perundangan, yaitu :

Bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi (PR) : PR - 1 = Bukti T II - 3 ;

PR - 2 = Bukti T II - 4 ;

PR - 3 = Bukti T II - 5 ;

PR - 4 = Bukti T II - 6 ;

PR - 5 = Bukti T II - 7 ;

PR - 6 = Bukti T II - 8 ;

4. Bahwa meskipun tanah yang dimiliki Penggugat Rekonvensi dilengkapi dengan bukti-bukti yang otentik dan dilindungi oleh hukum, namun para Tergugat Rekonvensi telah melakukan penyerobotan tanah dan melakukan penguasaan secara paksa dengan cara membongkar pagar batas tanah serta kemudian memagari dan menguasainya ;

Tindakan ini jelas merupakan tindakan main hakim sendiri yang sangat melawan hukum (*onrechtmatig daad*) dan merupakan perbuatan yang tercela terhadap martabat hukum dan kewibawaan Pemerintah Indonesia ;

5. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian secara materil yang besarnya tidak kurang dari Rp 2.400.000.000,00 (10 x 12 x Rp 20.000.000,00), akibat tidak dapat dimanfaatkannya tanah oleh Penggugat Rekonvensi dan kerugian immaterial yang jumlahnya tidak kurang dari Rp 2.000.000.000,00 ;

Jadi total jumlah kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 4.400.000.000,00 (empat milyar empat ratus juta Rupiah) ;

6. Bahwa karena tindakan para Tergugat Rekonvensi jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang tercela terhadap martabat hukum dan kewibawaan Pemerintah Indonesia, maka Pemerintah Daerah Walikotamadya Jakarta Barat telah mengeluarkan Surat Perintah Bongkar Nomor 2346/-1.711 pada tanggal 23 April 2007 tentang Pembongkaran Bangunan/pagar tembok tanpa IMB kepada para Tergugat Rekonvensi ;



Namun Surat Perintah Bongkar ini tidak dipatuhi oleh para Tergugat Rekonvensi, tanpa alasan yang jelas sehingga sangat merugikan hak Penggugat Rekonvensi ;

7. Bahwa oleh karena perbuatan para Tergugat Rekonvensi telah nyata-nyata menimbulkan kerugian yang tidak sedikit kepada Penggugat Rekonvensi dan dikhawatirkan para Tergugat Rekonvensi menghindari dari kewajiban membayar tuntutan ganti rugi, serta agar Putusan Pengadilan yang mengabulkan tuntutan Penggugat Rekonvensi dapat dilaksanakan maka Penggugat Rekonvensi mohon agar kiranya terhadap harta kekayaan berupa rumah tinggal para Tergugat Rekonvensi diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yaitu :

1. Sebuah rumah tinggal atas nama Tergugat Rekonvensi I (Yusuf Samsudin Djaja) yang terletak di Taman Ratu Indah Blok D - IX Nomor 24 RT.002/013 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;
2. Sebuah rumah tinggal atas nama Tergugat Rekonvensi II (Ryamizard) yang terletak di Jalan Flamboyan F - 71, RT.12/RW.004 Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur ;

8. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi didukung dengan bukti-bukti kepemilikan berupa akta otentik, maka telah memenuhi persyaratan Pasal 180 HIR untuk meminta Putusan agar dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau perlawanan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat Rekonvensi yang telah menduduki, memagari dan menguasai tanah milik Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi dan atau orang-orang yang mendapat hak/kuasa daripadanya untuk membongkar pagar dan mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 7.500 M<sup>2</sup> yang terletak di RW.013 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat tersebut dan menyerahkan kembali kepada Penggugat Rekonvensi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus sebesar Rp 4.400.000.000,00 (empat milyar empat ratus juta Rupiah), selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengenai perkara ini ;
5. Menyatakan Sita Jaminan terhadap harta para Tergugat Rekonvensi adalah sah dan berharga ;
6. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada banding, kasasi, maupun perlawanan ;
7. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos-ongkos dalam perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 268/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar., tanggal 27 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;
- Membebani para Penggugat untuk membayar ongkos sebesar Rp 5.139.000,00 (lima juta seratus tiga puluh sembilan ribu Rupiah) secara tanggung renteng ;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;
- Menetapkan ongkos perkara nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/ Pembanding-Terbanding dan para Penggugat/para Terbanding-para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 1103 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 126/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 21 Juli 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding-Terbanding pada tanggal 26 Agustus 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding-Terbanding dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 September 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 268/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 September 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding-para Pembanding yang pada tanggal 7 Maret 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II/Pembanding-Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 28 Januari 2011 ;

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

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

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat :

Telah Salah Menerapkan Hukum Dan Hukum Tidak Diterapkan Sebagaimana Mestinya ;

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonvensi pada halaman 48 alinea 2 Putusan yang menyebutkan :

“Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Rekonvensi adalah berkaitan langsung bahkan bersesuaian dengan dalil pokok dalam gugatan Konvensi, dimana terhadap gugatan Konvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), maka Pengadilan berpendapat bahwa terhadap gugatan Rekonvensi tersebut pun haruslah dinyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat diterima, sebab materi pokok gugatan Konvensi belum dapat diperiksa dan diputus, maka materi pokok gugatan Rekonvensi pun tidak dapat diperiksa dan diputus” ;

2. Bahwa padahal sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1057 K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1975 secara tegas telah dinyatakan :

“karena gugatan dalam Rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam Konvensi tidak dengan sendirinya gugatan dalam Rekonvensi ikut tidak dapat diterima” ;

3. Bahwa dengan Yurisprudensi yang sedemikian jelasnya, maka Pertimbangan Hukum dari Judex Facti dalam Rekonvensi adalah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, sehingga seyogianya dibatalkan dalam tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung ;

4. Bahwa dalam proses persidangan perkara Nomor 268/Pdt.G/2007/PN.JKT.BAR dalam Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan dan telah dijawab oleh Termohon Kasasi dalam Rekonvensi/ Terbanding Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Bukti-bukti dan Saksi-saksi dalam perkara Nomor 268/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Bar dalam Rekonvensi telah diajukan oleh Pembanding Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi dan juga telah diperiksa didalam persidangan ; (mohon periksa Bukti-bukti yang seluruhnya merupakan bukti otentik dalam bukti PR - 1 sampai dengan PR - 6) ;

Bahwa meskipun seluruh proses persidangan telah dilaksanakan dan diperiksa pada tingkat Judex Facti, namun Majelis Hakim menyatakan Gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus maka ini menunjukkan hukum telah tidak diterapkan sebagaimana mestinya oleh Judex Facti sehingga seyogianya dibatalkan oleh Mahkamah Agung ;

5. Bahwa Gugatan Rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam Konvensi, juga ternyata dalam Jawaban/Duplik dari Tergugat III Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang secara jelas mengatakan bahwa penerbitan sertifikat yang dijadikan bukti PR - 1 sampai PR - 6 sudah benar dan sesuai dengan prosedur sebagaimana diharuskan dalam Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu :

- 5.1. Bahwa terbitnya sertifikat Tergugat II telah memenuhi :

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No. 1103 K/Pdt/2011



Syarat Subyek Hak, Syarat Obyek Hak, Syarat Alas Hak, Syarat Administrasi, Syarat Penguasaan, Syarat Tidak Sengketa, Syarat Koordinasi, Syarat Penggunaan Tanah, Syarat Ketentuan Peraturan. Dengan demikian telah dipenuhi seluruh asas-asas dalam Hukum Pertanahan Indonesia yaitu asas-asas Publisitas dan asas Contradiktur Delimitasi sehingga baik proses maupun implementasi aturan-aturan serta syarat-syarat administrasi dapat dipertanggung jawabkan ;

(Mohon periksa : Duplik/Jawaban Tergugat III halaman 15-17) ;

5.2. Bahwa proses penerbitan sertifikat Tergugat II telah sesuai dengan Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Jo PMNA/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1999 dan didukung dengan data autentik karena dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, dengan kata lain tidak ada unsur perbuatan melawan hukum sehingga mempunyai pembuktian yang sempurna ;

(Mohon periksa : Duplik/Jawaban Tergugat III halaman 18) ;

6. Bahwa dengan adanya penegasan dari Kantor Pertanahan Jakarta Barat tersebut, telah terbukti bahwa Pembanding Rekonvensi lah satu-satunya pemegang hak yang sah atas tanah yang dipermasalahkan oleh Terbanding Rekonvensi, namun demikian secara melanggar hukum Terbanding Rekonvensi telah menyerobot tanah milik Pembanding Rekonvensi dengan cara mengurug dan memagari tanah tanpa hak, serta menduduki secara paksa ;

7. Bahwa atas pelanggaran tersebut, Pemohon Kasasi/Pembanding Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan dalam Rekonvensi untuk memperoleh kembali hak tanahnya yang telah diserobot oleh Tergugat Rekonvensi dengan tanpa mengindahkan aturan dan hukum yang berlaku ;

8. Bahwa selain itu ternyata surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi tidak ada satupun yang dapat digunakan untuk membantah secara yuridis formil terhadap bukti otentik dari Penggugat Rekonvensi ;

9. Bahwa oleh karena itu, seyogianya Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri



serta mengabulkan seluruh gugatan dari Pemohon Kasasi/Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya dan menghukum para Tergugat Rekonvensi dan atau orang-orang yang mendapat hak/kuasa daripadanya, untuk membongkar pagar dan mengosongkan tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas 7.500 M<sup>2</sup> yang terletak di RW.013 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat tersebut dan menyerahkan kembali dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi ;

10. Bahwa karena Pemohon Kasasi dalam Rekonvensi/Pembanding Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi didukung dengan bukti-bukti kepemilikan berupa akta otentik, maka telah memenuhi persyaratan Pasal 180 HIR untuk dapat segera dijalankan terlebih dahulu meskipun seandainya ada perlawanan ;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Judex Facti sudah benar dalam mempertimbangkan tidak sempurnanya subjek hukum yang digugat, sehingga gugatan tidak dapat diterima ;
- Bahwa tentang rekonvensi, oleh karena dalam konvensi, pokok perkara belum diperiksa dan diputus, maka gugatan rekonvensi yang menyangkut materi/pokok perkara tidak dapat diperiksa dan diputus ;
- Bahwa putusan Judex Facti (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah tepat dan benar karena "baik dalam gugatan konvensi maupun dalam gugatan rekonvensi" inti permasalahan adalah sama yaitu "perebutan kedua belah pihak atas tanah objek sengketa yang sama" ;

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 1103 K/Pdt/2011



- Bahwa dalam gugatan konvensi “pihak penjual” dari mana para Penggugat memperoleh hak dengan cara jual beli tersebut i.c. Haji Soleh bin Haji Sanusi tidak ikut digugat/serta tidak pula pernah didengar sebagai saksi dalam perkara a quo sehingga gugatan tidak memenuhi syarat formil gugatan karena “kurang pihaknya” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT. WAHYU TATA WAHANA tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 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 :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT. WAHYU TATA WAHANA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **31 Mei 2012** oleh **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. REHNGENA PURBA,SH.,MS.**, dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hj. TENRI MUSLINDA,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./Prof. REHNGENA PURBA,SH.,MS.

MOHDALLY,SH.,MH.

Ttd./Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.

Ketua Majelis,

Ttd./SOLTONI

Panitera Pengganti,

Ttd./Hj. TENRI

Ongkos-ongkos Kasasi :

**MUSLINDA,SH.,MH.**

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 kasasi.....	Rp	489.000.00
Jumlah .....	Rp	500.000,00

UNTUK SALINAN :  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.**

NIP. 19610313 198803 1 003.

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 1103 K/Pdt/2011

**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)