



PUTUSAN

Nomor 1770 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

OPSAH, bertempat tinggal di KP. Kelapa Dua RT.022/007, Pedurenan, Mustika Jaya Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Achmad Marhaen SP, S.H., Advokat, berkantor di Permata Kemang Blok A.2 Nomor 2 Rawalumbu, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2012;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

M e l a w a n :

SETIAN TAMA CAHYADI, bertempat tinggal di KP. Teluk Pucung Rt.02/01 Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bekasi pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 22/BKS/1980 tanggal 4 Januari 1980 yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Bekasi Utara Bapak Hasan Soekawedjaja, H. Atin telah menghibahkan kepada Opsah bin Atin (Penggugat) sebidang tanah terletak di Desa Perwira (yang sejak pemekaran pada tahun 1983 menjadi terletak di wilayah Kelurahan Teluk Pucung), Kecamatan Bekasi Utara - Kota Bekasi - Jawa Barat seluas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah milik Ringgit;
- Sebelah Timur tanah milik Zazang;
- Sebelah Setatan Jalan Raya Bekasi – Babelan;

Hal. 1 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat Tanah pecahannya;

Bahwa oleh karena hal tersebut di atas, telah diterbitkan Buku Ketetapan luran Pembangunan Daerah atau Buku Penetapan Huruf C Nomor 787 atas nama Penggugat, atas sebidang tanah dengan luas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) terletak di Kp. Teluk Pucung, Desa Perwira Nomor 3A Kecamatan Bekasi - Jawa Barat, yang sekarang setelah terjadi pemekaran wilayah sebagaimana dimaksud angka 1 di atas menjadi terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara - Kota Bekasi - Jawa Barat. (bukti P-2);

Bahwa sehingga oleh karena hal-hal tersebut angka 1 dan 2 di atas, maka sebidang tanah dimaksud secara hukum telah sah beralih kepemilikannya dari pemilik awal H. Atin kepada Penggugat;

Bahwa kepemilikan atas sebidang sebidang tanah dengan luas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) terletak di Kp. Teluk Pucung, Desa Perwira Nomor 3A Kecamatan Bekasi Jawa Barat tersebut di atas oleh Penggugat, telah dipertegas dan diperkuat oleh dan dengan adanya Surat Pernyataan tertanggal 10 Juli 1986 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan diketahui dan turut ditandatangani oleh Kepala Desa, yang berisi:

- a. Pernyataan tidak pernah sengketa baik hak maupun batas-batasnya;
- b. Pernyataan tidak pernah dijual belikan kepada orang lain;
- c. Pernyataan tidak pernah menjaminkan;

(bukti P-3)

Bahwa kepemilikan atas sebidang sebidang tanah dengan luas 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) terletak di Kp. Teluk Pucung, Desa Perwira Nomor 3A Kecamatan Bekasi Jawa Barat tersebut di atas oleh Penggugat, telah dipertegas dan diperkuat oleh dan dengan adanya Surat Pernyataan Pemilikan Tanah tertanggal 15 April 1988 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan disaksikan serta turut ditandatangani selaku saksi oleh Ketua RT. 03 dan Ketua RW. 0111 serta diketahui dan turut ditandatangani selaku dan oleh Kepala Desa (bukti P-4);

Bahwa pengalihan kepemilikan atas sebidang tanah *a quo* kepada Penggugat pula telah dikuatkan dengan dikeluarkannya Surat Keterangan Kepala Desa Teluk Pucung yang dikuatkan oleh Camat Bekasi Utara tanggal 15 Juni 1988. (bukti P-5);

Hal. 2 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012

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

Bahwa kepemilikan tanah *a quo* oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, juga telah dikuatkan dan dibuktikan dengan dikeluarkannya Surat Keterangan dan Riwayat Tanah oleh Kepala Desa/Kelurahan Teluk Pucung dan telah dikuatkan dan diketahui oleh Camat Bekasi Utara, dengan Nomor 16/SK/IX/TP/1988 tanggal 10 September 1988. (bukti P -6) ;

Bahwa hingga dibuat dan diajukannya gugatan ini, Penggugat sama sekali belum pernah menjual atau memindahkan kepemilikan atas sebidang tanah *a quo* dengan cara apapun kepada siapapun;

Bahwa sehingga apabila ada peristiwa pengalihan tanah *a quo* yang tanpa ijin dan tidak diketahui Penggugat secara sadar dan suka rela, baik hingga timbulnya bukti kepemilikan baru atas nama siapapun adalah cacat hukum dan batal demi hukum karena tidak mempunyai daya ikat dan akibat hukum apapun bagi Penggugat;

Bahwa sejak bulan Desember 1994 Setian Tama Cahyadi (Tergugat) secara paksa dan tanpa seijin Penggugat telah menduduki, menguasai dan mengambil manfaat tanah *a quo* (selanjutnya mohon disebut sebagai tanah sengketa), dan oleh karenanya Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa selama tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat, Penggugat telah melakukan upaya-upaya penyelesaian sengketa tersebut secara musyawarah, baik yang difasilitasi oleh pihak-pihak dari Pemda Bekasi maupun pihak lainnya;

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut di atas telah mengakibatkan kerugian yang diderita oleh diri Penggugat;

Bahwa adapun kerugian tersebut berupa, bahwa Penggugat kehilangan haknya untuk mengambil manfaat dari tanah sengketa selama dikuasai secara paksa oleh Tergugat. Adapun kerugian yang diderita Penggugat karena tidak dapat memanfaatkan tanah sengketa adalah rata-rata sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap tahunnya terhitung sejak bulan Desember 1994 hingga dibuat dan diajukannya gugatan ini, yaitu selama 15 (lima belas) tahun 6 (enam) bulan, sehingga kerugian tersebut secara keseluruhan sebesar Rp1.550.000.000,00 (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka Tergugat wajib membayar ganti rugi yang diderita Penggugat tersebut di atas;

Hal. 3 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat tersebut jelas-jelas dan nyata adalah perbuatan melawan hukum, karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi untuk:

- Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa *a quo*;
- Dengan ketentuan apabila Tergugat tidak melaksanakan perintah tersebut di atas, sebagaimana mestinya agar dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari terhitung semenjak putusan ini dibacakan;

Bahwa mengingat adanya kekhawatiran Tergugat akan mengalihkan atas tanah sengketa *a quo*, maka dapatlah kiranya Pengadilan untuk melakukan *Revindicatoir Beslag* atas tanah sengketa *a quo*;

Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana diisyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa *a quo* yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara - Kota Bekasi - Jawa Barat dan mengembalikan kepada Penggugat dalam keadaan baik setelah putusan ini diucapkan/dibacakan;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, karena lalai melaksanakan putusan ini;
- Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperoleh putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;

Hal. 4 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan *revindicatoir beslag* atas tanah yang terletak di Kp.Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara - Kota Bekasi - Jawa Barat adalah sah dan berharga;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat, karena lalai melaksanakan putusan ini;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan atau memperoleh apa yang menjadi haknya sebesar sebesar Rp1.550.000.000,00 (satu miliar lima ratus lima puluh juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara seluruhnya;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun bantahan, banding ataupun kasasi.

Subsida:ir: Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

I. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*error in persona*);

Bahwa, Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat telah menduduki, menguasai, dan mengambil manfaat tanah milik Penggugat seluas 1.500 M² yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Desa Perwira Nomor 3A Kecamatan Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Buku Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atau Buku Penetapan Huruf C Nomor 787 atas nama Penggugat;

Bahwa, dalil Penggugat tersebut di atas sangat tidak berdasar karena Tergugat tidak pernah menduduki, menguasai, dan mengambil manfaat tanah milik Penggugat *a quo*, melainkan Tergugat memiliki dan menguasai tanah yang berbeda, yaitu tanah seluas 9.418 M² yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, semula berdasarkan Buku C Nomor 26 atas nama Tjibih bin H. Atin Persil 2 D.I. yang kini semuanya telah bersertifikat hak milik, yaitu SHM Nomor 393/Teluk Pucung, SHM Nomor 2181/Teluk Pucung, dan SHM Nomor 2182/Teluk Pucung, kesemuanya atas nama Tergugat;

Hal. 5 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Dengan demikian gugatan Penggugat yang mengajukan Tergugat selaku pihak terhadap objek perkara *a quo* adalah sangat tidak berdasar dan salah alamat;

II. Gugatan Kurang Pihak (*ekseptio plurium litis consortium*);

Bahwa, Penggugat dalam gugatannya menyatakan memperoleh hibah dari H. Atin atas sebidang tanah yang terletak di Desa Perwira, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat, dengan luas 1.500 M², berdasarkan Akta Hibah Nomor 23/HS/BKS/1980 tanggal 4 Januari 1980;

Bahwa, apabila yang Penggugat maksud objek perkara *a quo* adalah merupakan bagian dari tanah milik Tergugat seluas 9.418 M² yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, maka gugatan Penggugat yang hanya menjadikan Tergugat saja selaku pihak dalam perkara *a quo* tanpa mengikutsertakan para Ahli Waris (Alm.) H. Atin, para ahli waris (Alm.) Tjibih bin H. Atin, H. Jusuf, PPAT Camat Bekasi Utara, serta Kantor Pertanahan Bekasi sebagai pihak, menjadikan gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa, sebagaimana dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2438 K/SIP/1980 antara La Terrang Cs. melawan H. Muh. Nur, menyatakan:

"gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara";

Bahwa, gugatan menjadi kurang pihak karena tidak mengikutsertakan H. Jusuf sebagai pihak karena Tergugat membeli tanah seluas 8.515 M² yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, dari H. Jusuf, berdasarkan Perikatan Akta Jual Beli Nomor 1384/JB/15/IX/1994 tanggal 27 September 1994, dibuat di hadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H. M. Ichsan Said, sebelumnya H. Jusuf membeli tanah tersebut dari para ahli waris (Alm.) Tjibih bin H. Atin sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 1380/JB/15/IX/1994, dibuat di hadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H.M. Ichsan Said;

Bahwa, gugatan kurang pihak dengan tidak mengikutsertakan para ahli waris (Alm.) Tjibih bin H. Atin sebagai pihak karena tanah-tanah yang dikuasai Tergugat saat ini adalah dibeli dari ahli waris (Alm.) Tjibih bin H. Atin yaitu:

Hal. 6 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, pada tanggal 23 Desember 1994 Tergugat telah membeli sebidang tanah seluas 580 M², yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, dari Sanih, Cinah, Lenih, Nasep, dan Linah yang kesemuanya merupakan para Ahli Waris dari (Alm.) Tjibih bin H.Atin, berdasarkan Perikatan Akta Jual Beli Nomor 1888/Bekasi Utara/1994 tanggal 23 Desember 1994, dibuat di hadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H. M. Ichsan Said;
- Bahwa, pada tanggal 23 Januari 1995 Tergugat telah membeli sebidang tanah seluas 491 M², yang terletak di Kp. Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, dari Sanih, Cinah, Lenih, Nasep, dan Linah yang kesemuanya merupakan para Ahli Waris (Alm.) Tjibih bin H.Atin, berdasarkan Perikatan Akta Jual Beli Nomor 125/Bekasi Utara/1995 tanggal 23 Januari 1995, dibuat di hadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H. M. Ichsan Said;

Bahwa, sebagaimana dalam uraian butir 3 dan 4 di atas disebutkan bahwa semua perikatan jual beli terhadap tanah-tanah tersebut dilakukan di hadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H. M. Ichsan Said, sehingga PPAT Camat Bekasi Utara juga harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa, terhadap tanah-tanah milik Tergugat seluas 9.418 M² *a quo* telah diterbitkan 3 (tiga) buah Sertifikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan Bekasi, yaitu SHM Nomor 393/Teluk Pucung, SHM Nomor 2181/Teluk Pucung, dan SHM Nomor 2182/Teluk Pucung, kesemuanya atas nama Tergugat, sehingga Kepala Kantor Pertanahan juga harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas, jelaslah gugatan Penggugat yang tidak mengikutsertakan para Ahli Waris (Alm.) H. Atin, para ahli waris (Alm.) Tjibih bin H.Atin, H.Jusuf, PPAT Camat Bekasi Utara, serta Kantor Pertanahan Bekasi sebagai para pihak dalam perkara *a quo* menjadikan gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) karenanya harus ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

III. Gugatan Kabur (*ekseptio obscur libel*);

Bahwa, gugatan Penggugat dalam posita maupun petitum disebutkan mengenai kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp100.000.000,00

Hal. 7 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012

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)



(seratus juta rupiah) setiap tahunnya, dan total kerugian seluruhnya adalah sebesar Rp1.550.000.000,00 (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa, dalil gugatan Penggugat tersebut di atas adalah kabur dan tidak jelas, karena Penggugat tidak merinci secara jelas mengenai kerugian yang dimaksud dan tidak menyebutkan secara jelas mengenai jenis kerugian apa diderita, hal ini sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI tahun 1970 menyatakan:

"ganti kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan adalah tidak jelas/semipurna";

Bahwa, Penggugat juga telah salah dan keliru dalam meletakkan tuntutan pengosongan objek perkara *a quo* serta *dwangsom* ke dalam tuntutan *provisionil*, yang seharusnya merupakan bagian dari pokok perkara sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI Nomor 1070 K/Sip/1972 tanggal 7 Mei 1973 yang menyatakan:

"Tuntutan *provisionil* yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan *provisionil* yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima.";

Berdasarkan uraian tersebut adalah berdasar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

IV. Objek Sengketa tidak jelas;

Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan Tergugat telah menguasai, menduduki dan memanfaatkan tanah milik Penggugat seluas 1.500 M² yang terletak di Desa Perwira, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, Jawa Barat, dengan batas-batas:

- Utara tanah milik Ringgit;
- Timur tanah milik Zazang;
- Selatan tanah pecahannya;
- Barat jalan raya Bekasi - Babelan;

Bahwa, dalil gugatan Penggugat tersebut di atas adalah tidak berdasar karena Tergugat tidak pernah menguasai, menduduki, dan memanfaatkan tanah milik Penggugat dengan batas-batas tersebut diatas, melainkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat memiliki dan menguasai tanah seluas 9.418 m² *a quo* dengan batas-batas sebagai berikut:

- Terhadap tanah seluas 8.515 m², SHM Nomor 393/Teluk Pucung, batas-batasnya:
- Utara Tanah Didi, Bachtiar dan H. Ma'rup;
- Timur Tanah Pakin dan tanah Pengairan;
- Selatan Tanah Remin, Rohim dan Asan;
- Barat Tanah Pr.Opsah dan jalan;

Terhadap tanah seluas 580 m², SHM Nomor 2181/Teluk Pucung, batas-batasnya:

- Utara Tanah Pakin;
- Timur Tanah Pengairan (Kali Alam);
- Selatan Tanah Romin;
- Barat Tanah Setian Tama Cahyadi;

Terhadap tanah seluas 491 m², SHM Nomor 2182/Teluk Pucung, batas-batasnya:

- Utara Tanah Drs. Kayah;
- Timur Tanah Setian Tama Cahyadi;
- Selatan Tanah Setian Tama Cahyadi;
- Barat Jalan;

Bahwa, sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI Nomor 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 menyatakan:

"Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."

Oleh karena batas-batas objek sengketa tidak jelas adalah berdasar menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa, berdasarkan uraian dalam eksepsi tersebut di atas maka adalah berdasar agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

Hal. 9 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012

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

Bahwa, mohon segala sesuatu yang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi uraikan diatas untuk mudah dan ringkasnya mohon dianggap merupakan satu-kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi berikut ini;

Bahwa, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 9.418 m², yang terletak di Kp Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, sebelumnya berdasarkan Buku C Nomor 26 atas nama Tjibih bin H. Atin Persil 2 D.I yang kini semuanya telah bersertifikat hak milik, yaitu SHM Nomor 393/Teluk Pucung (vide bukti T-1), SHM Nomor 2181/Teluk Pucung (vide bukti T-2), dan SHM Nomor 2182/Teluk Pucung (vide bukti T-3), kesemuanya atas nama Tergugat;

Bahwa, terhadap tanah seluas 9.418 M² milik Penggugat Rekonvensi a quo telah dibeli Penggugat Rekonvensi secara sah yaitu:

- Pada tanggal 27 September 1994 Penggugat Rekonvensi telah membeli sebidang tanah seluas 8.515 m², yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, dari H. Jusuf dengan harga Rp171.000.000,00 (seratus tujuh puluh satu juta rupiah), berdasarkan Perikatan Akta Jual Beli Nomor 1384/JB/15/IX/1994 tanggal 27 September 1994, dibuat di hadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H. M. Ichsan Said (vide bukti T-4). Sebelumnya H. Jusuf membeli tanah tersebut dari ahli waris Tjibih bin H. Atin sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 1380/JB/15/IX/1994, dibuat di hadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H.M. Ichsan Said (vide bukti T-5);
- Pada tanggal 23 Desember 1994 Penggugat Rekonvensi telah membeli sebidang tanah seluas 580 m², yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, dari Sanih, Cinah, Lenih, Nasep, dan Linah yang kesemuanya merupakan para Ahli Waris dari (Alm.) Tjibih bin H. Atin, seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah), berdasarkan Perikatan Akta Jual Beli Nomor 1888/Bekasi Utara/1994 tanggal 23 Desember 1994, dibuat di hadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H.M. Ichsan Said. (vide bukti T-6);
- Pada tanggal 23 Januari 1995 Penggugat Rekonvensi telah membeli sebidang tanah seluas 491 m², yang terletak di Kp. Pucung, Kelurahan

Hal. 10 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012

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

Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, dari Sanih, Cinah, Lenih, Nasep, dan Linah yang kesemuanya merupakan para Ahli Waris (Alm.) Tjibih bin H.Atin, seharga Rp11.047.500,00 (sebelas juta empat puluh tujuh ribu lima ratus rupiah), berdasarkan Perikatan Akta Jual Beli Nomor 125/Bekasi Utara/1995 tanggal 23 Januari 1995, dibuat dihadapan PPAT Camat Bekasi Utara Drs. H. M. Ichsan Said. (vide bukti T-7);

Bahwa, kepemilikan tanah seluas 9.418 m² milik Penggugat Rekonvensi *a quo* juga dipertegas oleh Inspektorat Wilayah Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, yang menyatakan bahwa benar terhadap tanah seluas 9.418 m² adalah merupakan milik Penggugat Rekonvensi yang dibeli secara sah sesuai perundangan yang berlaku, sesuai dengan Surat Nomor 5437/67/Itwil tanggal 25 Januari 1997, perihal Laporan Hasil Pengecekan dan Penelitian Terhadap Masalah Tanah Pro Opsah Letak Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara. (vide bukti T-9);

Bahwa, oleh karena terbukti Penggugat Rekonvensi telah membeli tanah seluas 9.418 m² *a quo* secara sah sesuai dengan ketentuan perundangan, maka adalah berdasar menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah secara hukum terhadap sebidang tanah seluas 9.418 M² *a quo*;

Bahwa, tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengaku-ngaku memiliki tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi *a quo* dengan mengajukan gugatan *a quo* serta telah melaporkan Penggugat, Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ke Kantor Inspektorat Wilayah Pemerintah Kota Bekasi dan mengajukan Laporan Pengaduan ke Kepolisian RI, dan oleh Pengadilan Negeri Bekasi diputuskan melepaskan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dari segala tuntutan hukum vide bukti T-10), adalah merupakan tindakan yang merugikan dan mengganggu Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi, sehingga dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa Tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas sudah memenuhi kriteria sebagai perbuatan melawan hukum seperti yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdato jo. Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus perkara Lindenbaum vs Cohen, yang memutuskan bahwa:

Hal. 11 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Perbuatan Melawan Hukum juga termasuk mengenai perbuatan yang memperkosa suatu hak hukum orang lain atau yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan kepatutan dalam masyarakat dalam hal memperhatikan kepentingan orang lain";

Bahwa, dengan demikian adalah berdasar apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar lunas kerugian yang telah dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yaitu:

Kerugian Materiil:

Penggantian biaya yang dikeluarkan dalam mengurus perkara ini termasuk membayar biaya jasa pengacara sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Kerugian Imateriil:

Berupa tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran yang pada dasarnya tidak dapat dinilai dengan apapun, namun apabila dihitung dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 9.418 m² yang terletak di Kp. Teluk Pucung, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi, berdasarkan SHM Nomor 393/Teluk Pucung, SHM Nomor 2181/Teluk Pucung, dan SHM Nomor 2182/Teluk Pucung, kesemuanya atas nama Tergugat;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar lunas kerugian yang telah dialami Penggugat Rekonvensi, yaitu:

Kerugian Materiil:

Penggantian biaya yang dikeluarkan dalam mengurus perkara termasuk membayar biaya jasa pengacara sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Hal. 12 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian Imateriil:

Berupa tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran yang pada dasarnya tidak dapat dinilai dengan apapun, namun apabila dihitung dengan uang adalah sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh ongkos perkara yang timbul;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 396/Pdt.G/2010/PN.Bks tanggal 28 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.091.000,00 (Satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 20/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 22 Pebruari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 28 Juni 2011 Nomor 396/Pdt.G/2010/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan yaitu tambahan amar putusan di dalam Rekonvensi yang amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi/Terbanding untuk sebahagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.500 m² (seribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kp. Teluk Pucung Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Kota Bekasi;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/Terbanding selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2012) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 April 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 396/Pdt.G/2010/PN.Bks jo. 20/Akta.K/2012/PN.Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Mei 2012;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 1 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 7 Mei 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam

Hal. 14 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012

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

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

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

1. Bahwa *Judex Facti* dalam perkara yang sekarang putusannya dimohonkan kasasi ini telah memberikan putusan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau tidak menerapkan ketentuan hukum yang berlaku atau setidaknya-tidaknya telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum atau setidaknya-tidaknya lagi telah memberikan pertimbangan hukum tidak cukup, sehingga keputusan yang diberikan menjadi tidak adil dan sangat merugikan Pemohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding), dengan alasan sebagaimana tersebut di bawah ini.;
2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Banding yang sekarang dimohonkan kasasi ini telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 28 Juni 2011 Nomor 396/Pdt/G/2010/PN.Bks dengan perbaikan berupa tambahan putusan dalam Rekonvensi. Artinya pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bekasi dalam bagian pokok perkara halaman 43,44 dan 45 telah diambil alih seluruhnya dan dijadikan pertimbangan hukumnya sendiri oleh Pengadilan Tinggi Banding dalam perkara yang sekarang putusannya dimohonkan kasasi ini;

Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bekasi bagian pokok perkara halaman 43, 44 dan 45 tersebut telah diberikan dengan melanggar hukum pembuktian acara perdata yang berlaku. Dimana menurut ketentuan hukum harus dapat membuktikan dalilnya. Dimana dalam perkara yang sekarang putusannya dimohonkan kasasi ini, Pemohon Kasasi (semula

Penggugat/Pembanding) pada intinya mendalilkan bahwa Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) memiliki tanah seluas 1500 m² (seribu lima ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan, dan tanah milik Penggugat tersebut diperolehnya secara hibah dari orang tuanya bernama H.Atin, yang akta hibahnya dibuat oleh dan di hadapan Camat Bekasi Utara sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan tanah milik

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012

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)



Penggugat tersebut belum pernah Peggugat jual kepada siapapun juga, termasuk kepada Tergugat, akan tetapi tanah Peggugat tersebut telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum dijadikan satu dengan tanah miliknya, karena itu Peggugat (Pemohon Kasasi) menuntut Tergugat (Termohon Kasasi) untuk membayar ganti kerugian kepada Peggugat (Pemohon Kasasi);

Bahwa dari bukti P.1 dan juga didukung dengan bukti P.2, P.3, P.4, P.5, P.6 dan bukti T.5 yang diajukan Tergugat (Termohon Kasasi) yang membuktikan bahwa sebelah Barat tanah milik Tergugat (Termohon Kasasi) yang dibeli dari H. Yusuf adalah merupakan tanah milik Peggugat (Pemohon Kasasi) serta keterangan saksi-saksi yang diberikan dibawah sumpah dipersidangan, antara lain saksi Salam, saksi Fiin, Saksi Suryani, saksi Ganda, Saksi Titin Sumami, Saksi H. Alamsyah HN, Saksi Subeki SH dan Saksi Ahmad Hisyam Dastuari serta Berita Acara hasil pemeriksaan ditempat tanah yang menjadi objek sengketa, Peggugat (Pemohon Kasasi) dapat membuktikan keberadaan tanah milik Peggugat (Pemohon Kasasi) tersebut dan tanah milik Peggugat (Pemohon Kasasi) telah dikuasai oleh Tergugat (Termohon Kasasi) secara melawan hukum;

Oleh karena itu gugatan Peggugat (Pemohon Kasasi) yang menuntut Tergugat (Termohon Kasasi) dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Peggugat (Pemohon Kasasi), harus dikabulkan;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya halaman 44 dan 45 yang mempertimbangkan bahwa meskipun Peggugat dapat buktikan tanah miliknya berdasarkan akta hibah yang diberi tanda P.I, namun bukti Peggugat tersebut dapat dipatahkan dengan adanya bukti T.8 yaitu surat pernyataan tertanggal 14 Desember 1994 serta bukti T.II-a yaitu kwitansi tertanggal 14 Desember 1994 dan bukti II-b yaitu kwitansi tertanggal 14 Januari 1995, Peggugat telah menerima uang sebesar Rp72.500.000,00 (tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagai pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan Peggugat;

3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi tersebut telah diberikan dengan melanggar ketentuan hukum yang berlaku atau setidaknya telah diberikan secara salah atau tidak cukup, dengan alasan:



- 3.1. Surat pernyataan dan kwitansi-kwitansi tersebut adalah dibuat oleh pihak yang tidak dikenal dan tanda tangan diambil dengan cara tekanan, tipu daya dan ditakut-takuti oleh H. M. Nazar SA dan orang yang mengaku laksus, sehingga Penggugat yang tidak berpendidikan dan hanya seorang Ibu rumah tangga biasa serta suaminya bernama Bonin yang juga tidak berpendidikan dan hanya tukang ojek serta secara fisik dan pikirannya lemah, terpaksa menandatangani, karena itu seharusnya kelemahan Penggugat dan suaminya yang demikian ini dapat dipertimbangkan sebagai hal yang harus dibela;
- 3.2. Surat Pernyataan dan kwitansi-kwitansi tersebut di atas disamping bukan merupakan surat jual-beli tanah dan tanda terima uang penjualan tanah seluas 1500 M² yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, juga tidak menyebutkan seluruh luas, letak dan batas-batas tanah yang menjadi objek jual-beli, padahal tanah adalah benda pemakan ruang yang mempunyai dimensi panjang, lebar dan luas, karena itu harus ditentukan batas-batasnya;
- 3.3. Tanah tunduk pada hukum adat, dan menurut hukum adat, jual-beli tanah bersifat terang dan tunai. Dimana terang artinya jual-belinya dibuat dengan surat di hadapan pejabat yang berwenang dan harganya dibayar tunai. Dimana dalam perkara ini disamping tidak ada akta jual-beli tanah seluas 1500 M² antara Penggugat (Pemohon Kasasi) dengan Tergugat (Termohon Kasasi) juga tidak ada pembayaran sama sekali. Jadi demikian tidak ada jual-beli tanah antara Penggugat (Pemohon Kasasi) dengan Tergugat (Termohon Kasasi) atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Dengan demikian jelas bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan dan memutus perkara ini dengan melanggar ketentuan hukum yang berlaku, terutama tentang hukum jual-beli tanah;

Bahwa seandainya Majelis Hakim Agung berpendapat lain dengan Penggugat atas alasan hukum keberatan Penggugat/Pemohon Kasasi tersebut di atas nomor 1, 2 dan 3 angka 3.1,3.2 dan 3.3, Penggugat/Pemohon Kasasi hendak memberikan alasan hukum keberatannya yang ke-4 sebagai berikut dibawah ini;

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



4. Bahwa *Judex Facti* juga telah salah dan tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukum tentang eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa tanah seluas 1500 M² yang digugat oleh Penggugat (Pemohon Kasasi) adalah merupakan bagian dari tanah milik Tergugat (Termohon Kasasi) seluas 9418 M². Dimana tanah tersebut seluas 8515 M² dibeli dari H. Yusuf dan seluas 580 M² dan seluas 491 M² semuanya dibeli dari almarhum Tjibih bin H. Atin yang terdiri dari Cinah, Lenih, Nasep dan Linah. Oleh karena baik H. Yusuf maupun ahli waris almarhum Tjibih bin H. Atin yang terdiri dari Cinah, Lenih, Nasep dan Linah harus digugat;

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi memang tidak turut menggugat H. Yusuf, Cinah, Lenih, Nasep dan Linah yang menjual tanah seluas 9418 M² tersebut di atas kepada Tergugat (Termohon Kasasi) hingga dimohonkan terbitnya 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik, padahal tanah milik Penggugat (Pemohon Kasasi) berada didalamnya, karena itu seharusnya *Judex Facti* memberikan putusan yang menyatakan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi tidak dapat diterima, karena tidak turut digugatnya H. Yusuf, Cinah, Lenih, Nasep dan Linah. Dan karena gugatan Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* sudah tepat dan benar menerapkan hukum, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat dan Penggugat sudah terbukti menerima ganti rugi atas tanah dan bangunan Penggugat, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya

Hal. 18 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas 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 OPSAH 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 dan Undang Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon kasasi: **OPSAH** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **19 Pebruari 2013**, oleh **I Made Tara, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **H. Dr. Habiburrahman M.Hum.**, 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 **Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

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

Ketua Majelis,

Ttd.

I Made Tara, S.H.,

Panitera Pengganti,

Ongkos-ongkos Kasasi :

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00 Victor Togi Rumahorbo,SH.MH.,

Hal. 19 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012

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

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata.

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

Hal. 20 dari 20 hal. Put. No. 1770 K/Pdt/2012