



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**RUDY KARTADINATA**, bertempat tinggal di Jalan Lontar Barat V/20 RT 15 RW 6 Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada L. Supandi Suardi, S.H., dan Shendy P. Nyomansyah, S.H., Advokat berkantor di Kawasan CBD Pluit Blok B-01 Jalan Pluit Selatan, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **KRIS WANDI alias KRIS CHONG**, bertempat tinggal di Sunrise Garden Blok V-X Nomor 5 dan 6, RT 12 RW 5 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat;
2. **EDI**, bertempat tinggal di Sunrise Garden Blok V-X, RT 12 RW 5, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
3. **KHO GOAN SOEY**, bertempat tinggal di Sunrise Garden Blok V-X, RT 12 RW 5, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat;

Ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Arnold V. Purba, S.H., dan Abdul Salam, S.H., Para Advokat berkantor di Apartement Kalibata City, Tower Ebony Lantai 9 CG Jalan Taman Makam Pahlawan Kalibata Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2017; Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Terbanding;

D a n:

1. **SYARIF HALIM dan TONNY LATIF DHYWANTARA**, terakhir bertempat tinggal di Green Ville Blok E/8, RT 2 RW 9 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya di mana baik di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia;
2. **Ny. NAPIJAH binti DJIMUN**, terakhir bertempat tinggal di Kampung Bali RT 5 RW 5, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan

Halaman 1 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
keperadaannya di mana baik di dalam maupun di luar wilayah negara Republik Indonesia;

**3. PT SUNRISE GARDEN**, terakhir berkedudukan dan berkantor di Perumahan Sunrise Garden Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi kantornya di mana;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II, III/  
Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III/Para Terbanding dan Turut Tergugat I, II, III/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berupa Girik Nomor 3618 Kohir Nomor C.24/Duri Kepa Persil Nomor 42.D.II seluas  $\pm 360 \text{ M}^2$  terletak di Sunrise Garden Blok W, RT 12, RW 5, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Kho Goan Soey (Tergugat III);
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tembok Perumahan Green Ville dahulu tanah Syarief Halim & Tonny L.D;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mad Upi/Toko Bangunan;
  - Sebelah Selatan jalan;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 64 tanggal 19 November 2007 yang dibuat oleh Notaris Abdul Salam, S.H;
3. Bahwa sebelumnya Turut Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari Turut Tergugat II (Ny. Napijah binti Djimun) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 217/224/Kebon Jeruk/X1/1989 tanggal 3 November 1989 yang dibuat oleh PPAT Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H;
4. Bahwa selain memiliki bidang tanah Girik Nomor 3618 Kohir Nomor C.24/Duri Kepa Persil Nomor 42.D.II seluas  $\pm 360 \text{ M}^2$ , Turut Tergugat I juga pernah memiliki tanah SHM Nomor 1658/Duri Kepa atas nama Tonny Latif dan Syarif Halim. Namun tanah tersebut sekarang sudah dijual ke Perumahan Green Ville dan sekarang tanah tersebut telah menjadi pembatas tanah sebelah timur yaitu tembok Perumahan Green Ville;
5. Bahwa bidang tanah Girik Nomor 3618 Kohir Nomor C.24/Duri Kepa Persil

Halaman 2 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan bersama-sama dengan hak dan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II

dan Tergugat III karena di atas tanah sengketa tersebut Tergugat I telah mendirikan/membuat bangunan garasi mobil dan mendirikan bangunan rumah tinggal yang saat ini juga telah ditempati oleh Tergugat II. Sedangkan Tergugat III juga telah melakukan perbuatan memagar untuk membuat taman yang letaknya berada disebelah barat tanah sengketa;

6. Bahwa jelas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan yang telah merugikan hak Penggugat dikarenakan Penggugat tidak bisa menguasai, menempati dan menikmati apa yang sudah menjadi hak Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 64 tanggal 19 November 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tanggal 3 November 1989, sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diberikan hukuman untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;
8. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan atas perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diberikan hukuman secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pada saat putusan perkara ini sudah memperoleh kekuatan hukum pasti (*in kracht*) sebagai akibat dari penguasaan dan penempatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap tanah sengketa tersebut dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng supaya membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;
9. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan autentik, maka sudah selayaknya jika putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 64 tanggal 19 November 2007 yang dibuat oleh Notaris Abdul

Halaman 3 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dibuat oleh PPAT Ny. Sitti Marjami Soepangat, S.H.;

3. Menyatakan tanah Girik Nomor 3618 Kohir Nomor C.24/Duri Kepa Persil Nomor 42.D.II seluas  $\pm 360 \text{ M}^2$  terletak di Sunrise Garden Blok W, RT 12, RW 5, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan batas-batas:
    - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah Kho Goan Soey (Tergugat III);
    - Sebelah Timur berbatasan dengan tembok Perum. Green Ville dahulu tanah Syarief Halim & Tonny L.D;
    - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mad Upi/Toko bangunan;
    - Sebelah Selatan jalan;adalah tanah milik/kepunyaan Penggugat.
  4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat.
  5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari tanah sengketa tersebut untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah Girik Nomor 3618 Kohir Nomor C.24/Duri Kepa Persil Nomor 42.D.II seluas  $\pm 360 \text{ M}^2$  terletak di Sunrise Garden Blok W, RT 12, RW 5, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membangkang agar supaya dikosongkan dan diserahkan secara paksa dengan menggunakan alat negara;
  6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng agar supaya membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) pada saat putusan perkara ini sudah memperoleh kekuatan hukum pasti (*in kracht*);
  7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng agar supaya membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;
  8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
  9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III agar supaya mematuhi atau menaati putusan perkara ini;
  10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar supaya membayar biaya perkara;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III

Halaman 4 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

Tergugat I, II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh tergugat dalam Eksepsi; Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

1. Bahwa senyatanya perkara ini pernah diajukan Penggugat beberapa kali di Pengadilan Negeri Jakarta Barat:
  - a) Pertama kali diajukan di PN Jakarta Barat, terdaftar di dalam register perkara Nomor 380/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt., dalam putusan mana gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);
  - b) Berdasarkan adanya putusan dalam Perkara 380/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt., *a quo*, kemudian Penggugat mengajukan kembali Gugatan dan terdaftar dalam register perkara Nomor 190/Pdt.G/2014/PN Jkt.Brt., dalam putusan mana gugatan Penggugat juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk veerklaard*);
  - c) Bahwa berdasarkan adanya putusan dalam Perkara 190/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt., *a quo*, kemudian Penggugat mengajukan kembali Gugatan dan terdaftar dalam register perkara Nomor 122/Pdt.G/2015/PN Jkt.Brt., yang sekarang sedang diperiksa dan diadili oleh Majelis Hakim sekarang ini;
2. Bahwa meskipun putusan tersebut belum memasuki pokok perkara, namun beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat I, II dan III menyampaikan bahwa Gugatan Penggugat ini adalah *nebis in idem* sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1917 KUH Perdata;
3. Bahwa Menurut Ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata menentukan bahwa unsur *nebis in idem* adalah:
  - a) Objek Tuntutan sama;  
Yang dimaksud bahwa objek atau soal dari gugatan terdahulu, baik Perkara Nomor 380/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt., maupun 190/Pdt.G/2014/PN Jkt.Brt., adalah sama dengan yang digugat sekarang;
  - b) Alasan yang sama;  
Syarat kedua untuk adanya *nebis in idem* adalah alasan gugatan dan tuntutan adalah sama. Ini berarti dasar dari gugatan yang telah divonis adalah sama dengan alasan yang diajukan sekarang dalam perkara ini. Yaitu sama-sama merupakan gugatan perbuatan melawan hukum;
  - c) Subyek gugatan sama;  
Adapun yang dimaksud dengan subyek gugatan yang sama adalah para pihak dalam perkara tersebut sama, Penggugat Rudy Kartadinata sedangkan Tergugat adalah Kris Wandu alias Kris Chong dan kawan-

Halaman 5 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.maj. Bahwa Gugatan Penggugat *a quo* telah memenuhi unsur *nebis in idem*, oleh karena itu, cukup beralasan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menolak pemeriksaan perkara ini;

Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*);

- a) Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III menolak gugatan Penggugat pada poin ke 7: "bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan atas perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya dan seterusnya" yang antara lain menyangkut permohonan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat I, II dan III;
- b) Bahwa permohonan ganti rugi tersebut tidak diuraikan secara terperinci oleh Penggugat baik mengenai jumlah tuntutan, maupun rincian apa saja yang menjadi alasan Penggugat mengalami kerugian, maka gugatan Penggugat tidak jelas, tidak cermat. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, permohonan ganti rugi harus dibuat secara terperinci;
- c) Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat Poin ke-6 dan Poin ke-10 tertera: "Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III supaya membayar biaya perkara" bahwa apabila dicermati gugatan Penggugat dari Posita poin ke-1 sampai dengan point ke-8, tidak ada satupun yang menjelaskan terlebih dahulu tentang adanya alasan, dasar dan permohonan agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II supaya mengosongkan atau membayar biaya perkara;
- d) Bahwa oien karena daiam posita tidak dijelaskan, adanya alasan dan permohonan agar membayar biaya perkara, maka petitum point ke-10 *a quo* telah melanggar hukum acara, karena permohonan Penggugat tersebut tersebut bertentangan dan melanggar asas "*ultra petita petitum*";
- e) Bahwa uraian dalam posita dan petitum tidak sinkron dan tidak saling berkaitan dan inkonsisten, sehingga gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas maka gugatan menjadi kabur (*obscure*) dan oien karena gugatan Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan kabur maka Tergugat I, II, III memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;
- f) Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan cermat mengenai kualifikasi perbuatan masing-masing pihak, peran masing-masing tergugat, turut tergugat, mengenai seberapa jauh perbuatan masing-masing tergugat, turut tergugat, mengenai seberapa jauh perbuatan masing-masing yang dapat dikualifikasi sebagai suatu perbuatan hukum, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (eksepsi *plurium litis consortium*);

1. Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan

Halaman 6 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada poin ke-2: "bahwa sebelumnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah memperoleh tanah tersebut dari Ny. Napijah Binti Djimun berdasarkan Akta Jual Beli di Notaris dengan Nomor 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tertanggal 3 November 1989 yang dibuat oleh PPAT Ny. Siti Marjani Soepangat, SH";
3. Bahwa dalam proses terjadinya hak kepemilikan suatu benda, melalui prosedur dan turut serta dikuatkan oleh pihak-pihak terkait yang berwenang untuk melakukan itu, oleh karenanya dalam gugatan *a quo*, harus pula ditarik dalam gugatan ini pihak-pihak terkait tersebut agar gugatan memenuhi syarat formil guna kelengkapan gugatan;
4. Bahwa seharusnya ada pihak-pihak yang ditarik masuk dalam perkara ini, mengingat dalam proses terbitnya hak kepemilikan yang didalilkan Penggugat terkait dengan Jual Beli antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memperoleh tanah tersebut dari Ny. Napijah Binti Djimun, maka ada hubungan hukum antara Penggugat, Turut Tergugat dan Ny. Napijah Binti Djimun. Sehingga oleh karenanya Ny. Napijah Binti Djimun haruslah ditarik sebagai Pihak dalam Perkara ini;
5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak menarik dan memasukkan Pihak-pihak dimaksud yakni Ny. Napijah Binti Djimun dalam gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi kekurangan pihak;

Gugatan Penggugat Salah Alamat (*error in objekto*);

1. Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat, terutama yang menyangkut obyek tanah sengketa, karena gugatan salah alamat dan salah sasaran (obyek);
2. Bahwa yang dimaksud dan diklaim oleh Penggugat adalah tanah obyek Sengketa milik Tergugat I, II dan Tergugat III tidak ada hubungannya dengan tanah milik Penggugat karena dasar kepemilikan yang berbeda;
3. Bahwa Letak tanah yang dimaksud Penggugat sebagaimana di dalam Akta Jual Beli terletak di Rt.02 Rw.04, Kelurahan Duri Kepa sedangkan tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Rt.012 Rw.05, sebelumnya Rt.012 Rw.05 Kelurahan Duri Kepa Jakarta Barat. Bahwa Tergugat I, II dan III yang berdomisili di wilayah tanah sengketa juga belum pernah mengalami perubahan administrasi wilayah dan administrasi kependudukan karena dari dahulu sampai dengan saat ini nama wilayah (wilayah administrasi yang sekarang disengketakan Penggugat adalah masih Rt.02 Rw. 05 Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon jeruk jakarta Barat;
4. Bahwa tanah yang dimohon (tanah sengketa) adalah bukan berasal dari

Halaman 7 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id proses haknya keatas nama pemohon Tonny Latip Dhywantara (Turut Tergugat I) dan Syarip Halim (Turut Tergugat II) karena data yuridis tidak cocok dengan data phisiknya;

5. Bahwa tanah sengketa (obyek sengketa) yang dimaksud oleh Penggugat adalah Tanah Sawah, sedangkan yang digugat adalah tanah darat, sehingga dengan demikian obyek sengketa dalam perkara ini adalah salah;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Para Tergugat menegaskan bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Eksepsi, Jawaban Dalam Pokok Perkara dianggap juga termuat dalam Rekonvensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III selanjutnya akan mengajukan Gugatan Balik (Gugat Rekonvensi) Tergugat I, II dan Tergugat III sebagai Penggugat I, II, III (Para Penggugat) Rekonvensi selanjutnya disebut Para Penggugat dalam rekonvensi (dr) dan Penggugat dalam Konvensi selanjutnya akan disebut Tergugat dalam rekonvensi (dr) dan Turut Tergugat I, II, dan III masing-masing disebut Turut Tergugat I, II, III dalam rekonvensi (dr);

Latar Belakang Riwayat Tanah (sengketa);

1. Bahwa pada tahun 1981 kondisi persil tanah sengketa adalah masih berupa rawa-rawa dan empang, dipergunakan sebagai WC Umum tempat pemancingan dan bahkan sebagai tempat pembuangan sampah;
2. Bahwa tahun 1982, Penggugat dr membeli yang berada disebelah tanah sengketa untuk rumah tinggal Penggugat dr, yaitu beralamat di Jalan Sunrise Garden, Blok 5X Nomor 05 dan 06 Kelurahan Duri Kepa Rt.012 Rw.05 Jakarta Barat dari Pengembang (*developer*) PT Multiplaza yang kemudian menjadi PT Sunrise Garden (saat ini sudah tutup/tidak ada kegiatan lagi);
3. Bahwa tahun 1983 dikarenakan kondisi persil tanah sengketa menimbulkan polusi dan ketidaknyamanan dikarenakan sampah yang berserakan dan kondisi yang kumuh, maka dengan kondisi tersebut, Penggugat I dr menata dengan biaya sendiri berupa: Pembuatan selokan, pengurukan rawa-rawa, lalu dipaving dengan conblok yang selanjutnya Penggugat I dr memanfaatkan sebagai Garasi mobil, sesuai surat Pernyataan warga Rt.02 Rw.05 sebelumnya adalah Rt.012/Rw.05 dan Pemberitahuan ke PT Sunrise Garden Nomor 03/Dir/SG/VII tanggal 28 Juli 2006 (Bukti Ti-9) (Bukti T2-9);
4. Bahwa selanjutnya pada tahun 1989, 1990 Turut Tergugat dr II dan Turut Tergugat I dr yang berdomisili satu RW dengan Tergugat I yaitu RW.05 yang merupakan tetangga dan kerabat satu perumahan mengaku telah melakukan transaksi jual-beli dengan Napsijah Binti Jimun;  
Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 3 November 1989 Nomor 217/224/Kebon

Halaman 8 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





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

5. Bahwa dari Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 3 November 1989 Nomor 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989, dengan alamat Rt.02 Rw.04 antara Turut Tergugat II dr dengan Napsijah binti Jimun yang dilakukan dihadapan Notaris disertai surat keterangan dari Lurah Setempat tanpa ada giriknya;
6. Bahwa selang sebelas bulan kemudian tanggal 30 Juni 1990 baru Tergugat dr melapor kehilangan di Polres Jakarta Barat dan pada hari yang sama dibuat girik pecahan dari laporan hilang seluas 970 m<sup>2</sup> dasar Darat (D.II) sedangkan persil yang sebenarnya Rawa Eks S.II (sawah);
7. Bahwa Berdasarkan penelitian asal-usul tanah yang menjadi batas-batas tanah sebagaimana tersebut pada Akta Jual-Beli, adalah tanah yang sudah diterbitkan haknya yaitu sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SHM 1658/Duri Kepa atas nama Tonny Latip Dhywantara dan Syarip Halim yang berasal dari Girik C.3522 Persil 17 a Blok S.IV (sawah), sebelah Barat dan Selatan berbatasan dengan tanah SHGB 1865/Duri Kepa yang berasal dari beberapa tanah Girik milik adat dengan Blok S.II (sawah dan tidak ada yang berasal dari C.24 seb Persil (blok) darat;
8. Bahwa Dari hasil penelitian tersebut diatas, maka secara teknis dapat diketahui bahwa tanah yang dimohon adalah bukan berasal dari Persil/Blok Darat melainkan Persil/Blok Sawah, sehingga tanah tersebut tidak memenuhi syarat diproses haknya keatas nama pemohon Tonny Latip Dhywantara dan Syarip Halim (Turut Tergugat I dan II dr) karena data yuridis tidak cocok dengan data phisiknya;
9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat dr diatas, maka sudah jelas bahwa tanah sengketa yang dimaksudkan oleh Tergugat dr adalah hak Penggugat dr, sehingga dengan demikian, perbuatan Tergugat dr yang mengklaim hak Penggugat dr adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedads*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
10. Bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat dr tersebut, menimbulkan kerugian bagi Penggugat dr, baik kerugian materil maupun kerugian moril. Kerugian materil adalah kerugian akibat Perbuatan tergugat dr yang berakibat langsung hilangnya hak-hak Penggugat dr, terhambatnya aktifitas bisnis dan terganggunya waktu bekerja karena timbulnya perkara ini adalah pantas dan memadai bila dinilai dengan uang yakni sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
11. Bahwa sedangkan kerugian moril adalah kerugian yang diakibatkan tersitanya pikiran dan emosional, hiiangna kepercayaan dan peluang-peluang bisnis dari para relasi Penggugat dr, kerugian moril ini tidak dapat

Halaman 9 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Tergugat dr dihukum untuk membaar kerugian moril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

12. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) bilamana nantinya Tergugat dr tidak dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, maka mohon agar Tergugat dr dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat dr melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
13. Bahwa gugatan Penggugat dr ini didukung oleh alat-alat bukti yang kuat dan otentik, maka mohon agar kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat dr;
14. Bahwa oleh karena Tergugat dr telah melakukan perbuatan meiwawan hukum sehingga timbul sengketa ini, maka mohon kiranya agar Tergugat dr dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
15. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini dapat dilaksanakan dengan baik, kiranya Turut Tergugat I, II dr dan Turut Tergugat III dr agar dihukum untuk dapat mematuhi isi putusan ini;

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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi dari Tergugat I, II dan Tergugat III;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan seluruh dalil-dalil Jawaban Tergugat I, II, III;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah yang berhak atas tanah sengketa;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.idRp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

b) Kerugian Immateril Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

**Total Kerugian Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);**

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat dr meaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
  6. Menghukum Turut Tergugat I dr dan Turut Tergugat II dr untuk patuh dan taat pada isi putusan ini;
  7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
  8. Menghukum Turut Tergugat I Rekonvensi, Turut Tergugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat III rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada isi putusan;
- Subsida: apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 122/Pdt.G/2015/PN Jkt.Brt., tanggal 10 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

"Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat I, II dan III";

Dalam Pokok Perkara:

"Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya";

Dalam Rekonvensi:

"Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya";

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

"Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini masing-masing untuk seperdua bagiannya, biaya perkara mana hingga saat ini dihitung sebesar Rp8.416.000,00 (delapan juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 508/PDT/2016/PT DKI, tanggal 16 November 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 9 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi pada tanggal 7 Maret 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 16 Maret 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Februari 2017 telah menerima pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 508/PDT/2016/PT DKI, tanggal 16 November 2016, sebagaimana Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 9 Februari 2017;
2. Bahwa Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Februari 2017 telah menyatakan permohonan kasasi, sebagaimana Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 20 Februari 2017, dan kemudian pada tanggal 2 Maret 2017 Pemohon Kasasi telah menyerahkan memori kasasinya, maka dengan demikian pernyataan permohonan kasasi maupun penyerahan memori kasasi yang disampaikan Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;
3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Factie* pada halaman 20 yang berbunyi:  
"Menimbang bahwa setelah pengadilan tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat serta sesama berkas perkara serta turunn resmi putusan pengadilan negeri Nomor 122/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br., tanggal 10 Februari 2016, memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula

Halaman 12 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

### 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 mahkamah agung banding tersebut tidak ada hal-hal baru, yang dapat membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 122/Pdt.G/2015/PN Jkt. Brt., tanggal 10 Februari 2016, oleh karena alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan hakim tingkat pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu, alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hakim pengadilan tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding”;

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* tidak melaksanakan tugas dan fungsi selaku *Judex Facti* secara baik dan benar. Sangat jelas *Judex Facti* mendasarkan pertimbangan hukum dalam memutus perkara *a quo* dengan alasan pada “ada tidaknya hal-hal baru” yang disampaikan para pihak dalam memori banding dan kontra memori banding. Pada dasarnya pemeriksaan tingkat banding adalah upaya hukum “meminta pemeriksaan ulang” terhadap putusan hakim tingkat pertama, sehingga sangatlah wajar apabila terdapat alasan-alasan hukum yang sama (pengulangan) yang disampaikan oleh pihak-pihak yang berperkara di tingkat banding karena tujuannya memang untuk mendapatkan pertimbangan hukum lain terhadap apa yang sudah diputus oleh pengadilan tingkat pertama. Pemeriksaan banding bukanlah seperti pemeriksaan Peninjauan Kembali (PK) yang penekanannya pada hal-hal baru (*novum*) yang dapat menjadi alasan untuk Peninjauan Kembali (PK). Jadi dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menolak *a quo* karena alasan “tidak adanya hal-hal baru”, sangat tidak sesuai dengan ketentuan hukum karena hakim di tingkat *Judex Facti* wajib memeriksa kembali dan memberi pertimbangan terhadap apa yang menjadi alasan keberatan yang dijadikan dalam memori kasasi maupun dalam kontra memori kasasi. Dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

4. Bahwa menurut Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, Pasal 23 disebutkan dengan tegas bahwa: “segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, jua harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atas sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.” Kemudian dipertegas oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1974 yang berbunyi:

”Bersama ini Mahkamah Agung RI, meminta perhatian Saudara mengenai

Halaman 13 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi kadang-kadang tidak disertai pertimbangan yang dikehendaki oleh Undang-Undang;

- b. Seperti diketahui pasal 23 ayat (1), Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang ketentian-ketentuan pokok kekuasaan kehakiman, yang berbunyi:

“Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-lalasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”, menghendaki alasan-alasaan dan pertimbanganpertimbangan yang dijadikan lansdasan bagi putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi tersebut;

- c. Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal denmikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, (“*vormverzuim*”) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;
- d. Mahlkamah Agung minta agar supaya ketentuan dalam Undang-Undang, yang menghendaki atau mewajibkan pengadilan untuk memberikan alasan (“*moterveringplicht*”), dipenuhi oleh Saudara-Saudara untuk mencegah kemungkinan batalnya putusan pengadilan apabila tidak memuat alasasan-alasan atau pertimbangan-pertimbangan;
- e. Kami sertai dengan permintaan pula agar supaya hal ini disampaikan kepada para hakim dan panitera (panitera-panitera pengganti) dalam lingkungan pengadilan yang Saudara pimpin”.

Sesuai dengan salinan putusan perkara *a quo* yang kami terima, dalam memutus perkara *a quo*, *Judex Facti* tidak memberi alasan-alasan (“*moterveringplicht*”) dan apa yang menjadi dasar-dasar putusannya, bahkan tidak memuat pula pasal-pasal tertentu atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili *Judex Facti*. *Judex facti* hanya menyebutkan tidak adanya hal-hal baru sehingga tidak cukup alasan untuk membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama. Dengan demikian patut dikatakan *Judex Facti* tidak punya alasan hukum dan dasar hukum yang jelas dan benar dalam memutus perkara *a quo*;

Menurut Sema 4 Tahun 1974 putusan yang demikian merupakan suatu kelalalain dalam acara (“*vormverzuim*”) akibatnya putusan tersebut dapat dibatikan dalam pemeriksaan ditingkat kasasi;

5. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan keberatan Pemohon Kasasi

Halaman 14 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sesungguhnya dengan asas tunai dan nyata dalam hukum adat yang menjadi dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960), akta pelepasan dan pemindahan hak atas objek sengketa dari Turut Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi walaupun tidak dilaksanakan dihadapan PPAT tetapi dilaksanakan dihadapan Notaris, maka pelepasan dan pemindahan hak dimaksud tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku *cq* Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi dalam akta pelepasan dan pemindahan hak tersebut, syarat-syaratnya yang bersifat material telah terpenuhi, maka berarti akte pelepasan dan pemindahan hak atas objek sengketa dari Turut Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi adalah sah menurut hukum, artinya sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada yang menerima pelepasan dan pemindahan hak, dimana pelepasan dan pemindahan hak tersebut tidak disangkal oleh Turut Termohon Kasasi I, bahwa Turut Termohon Kasasi I telah melepaskan dan memindahkan hak atas objek sengketa kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Akta Peralihan dan Pemindahan Hak Nomor 64 Tanggal 19 November 2007 yang dibuat oleh Notaris Abdul Salam, S.H.,

- b. Bahwa pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak menyebutkan, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar maupun hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, tidak sah, jika tidak dilakukan dengan akta PPAT. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, hanya menyebutkan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, hanya mengatur soal pendaftaran peralihan hak atas tanah saja, tetapi tidak mengatur soal sahnya peralihan hak atas tanah yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, sehingga peralihan hak atas tanah dengan akta dibawah tanganpun menurut hukum tetap sah dan berlaku, karena hak miliknya sudah berpindah dari yang mengalihkan dan memindahkan hak kepada yang menerima pengalihan dan pemindahan hak pada saat terjadinya kesepakatan antara yang mengalihkan dan memindahkan hak kepada yang menerima pengalihan dan pemindahan hak mengenai barang dan harganya;

Halaman 15 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id berbunyi: "Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) hanyalah suatu alat bukti";
7. Bahwa dengan demikian kepemilikan bidang tanah terletak di Sunrise Garden Blok W/13, RT 2 RW 04, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang diperoleh Pemohon Kasasi dari Turtut Termohon Kasasi I berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris Abdul Salam, S.H., Nomor 64 Tanggal 19 November 2007 dengan bukti kepemilikan berupa Girik Nomor 3618 Kohir C.2/Duri Kepa Persil Nomor 42 D.II seluas  $\pm$  360 M2 dengan batas-batas sebagaimana disebutkan diatas adalah sah menurut hukum. Oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 508/PDT/2016/PT DKI, tanggal 16 November 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 122/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br., Tanggal 10 Februari 2016, harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa pelepasan hak atas objek sengketa dari Tergugat I kepada Pengugat oleh karena dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dilakukan tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka peralihan itu tidak sah, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RUDY KARTADINATA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RUDY KARTADINATA**,

Halaman 16 dari 17 hal.Put. Nomor 2048 K/Pdt/2017

#### 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. Mengumumkan Penghoda Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 12 September 2017 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 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 dan 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-biaya 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
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,  
NIP 19630325 198803 1 001