



P U T U S A N

No.2352 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. H. MOHAMMAD RAIS BIN LIKAM disebut/ditulis juga MATRAIS/MADRAIS,
2. ACHMAD NACHROWI BIN H. MOHAMMAD RAIS,
3. MAISURI RAIS BINTI H.MOHAMMAD RAIS, ketiganya bertempat tinggal di Jalan I Gusti Ngurah Rai No.5 KampungSumur Rt.001/010, Klender, Jakarta Timur,
4. RAHMAWATI RAIS BINTI H. MOHAMMAD RAIS, bertempat tinggal di Kampung Rawa Badung, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,
5. NASRUDDIN RAIS BIN H.MOHAMMAD RAIS, bertempat tinggal di Jalan I Gusti Ngurah Rai No.5 KampungSumur Rt.001/010, Klender, Jakarta Timur,
6. AHMAD SYAUGI BIN H.MOHAMMAD RAIS,
7. NURJANAH RAIS BINTI H.MOHAMMAD RAIS, ketiganya bertempat tinggal di Jalan I Gusti Ngurah Rai No.5 KampungSumur Rt.001/010, Klender, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada NIZAMMUDIN, SH.,MH., dan kawan-kawan para Advokat, berkantor di Menara Batavia, Lantai 11, Jalan KH. Mas Mansyur Kav. 126 Jakarta Pusat 10220,

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VII/para Terbanding ;

m e l a w a n :

1. AHLI WARIS Almarhum DJIUN BIN RIKET, (Vide : Akta Pembagian Harta Peninggalan Nomor : 71/P3HP/1998/PA.JT, tanggal 30 Juli 1998 yang dibuat oleh Pengadilan Agama Jakarta Timur), sebagai berikut :
 - 1.1. RINDON BIN DIMAN, atau ahli warisnya MURSYIDIE, bertempat tinggal di Kampung Sumur Rt.008/009, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,

Hal. 1 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.2. Hj. SIMAH BINTI DIMAN, bertempat tinggal di Kampung Pisang Batu Rt.002/001, Kelurahan/Desa Pahlawan Setia, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi,
- 1.3. SOPIAH BINTI KOJAN, bertempat tinggal di Kampung Pisang Batu Rt.002/001, Kelurahan/Desa Pahlawan Setia, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi,
- 1.4. HALIMAH BINTI KOJAN, bertempat tinggal di Kampung Bogor Rt.002/001, Kelurahan/Desa Pahlawan Setia Mulya, Kecamatan Taruma Jaya, Bekasi,
- 1.5. MIAH BINTI KOJAN, bertempat tinggal di Kampung Kemang Utara Rt.002/004, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan,
- 1.6. M. SAMIN BIN TAIH, bertempat tinggal di Kampung Kongsu Rt.001/002, Kelurahan Cikarang, Kecamatan Cikarang, Bekasi,
- 1.7. LAMIN BIN MAJA dan LANIH BINTI MAJA, bertempat tinggal di Kampung Bojong Rt.002/006, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur,
- 1.8. ABD. RAHMAN BIN ASMAR, THOLIB BIN ASMAR dan MUSTHOFA BIN ASMAR, bertempat tinggal di Kampung Setia Asih Rt.001/001, Kecamatan Taruma, Bekasi,
- 1.9. SUMIARTI BINTI H. DJUNAIDI, bertempat tinggal di Kampung Kongsu Rt.001/002, Kelurahan Cikarang Baru, Kecamatan Cikarang, Bekasi,
- 1.10. MARDJUKI BIN HASYIM, bertempat tinggal di Kampung Cilungup Rt.009/010, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur,
- 1.11. MUHANI BINTI DJAMHIR dan M. YASIN BIN DJAMHIR, bertempat tinggal di Kampung Rawa Bambu Rt.008/002, Kelurahan Kalibaru, Kecamatan Medan Satria, Kabupaten Bekasi,
- 1.12. MARNAH BINTI NADJIR, NAWAWI BIN NADJIR, NASTI BINTI NADJIR, DJUMAR BIN NADJIR dan SYAMSUDDIN BIN NADJIR, bertempat tinggal di

Hal. 2 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kampung Lontar V Rt.014/004, Kelurahan Tugu Utara,
Kecamatan Koja, Jakarta Utara,

- 1.13. MISAR BIN NOGIN, MAN BINTI NOGIN dan TASURAH BINTI NOGIN, bertempat tinggal di Kampung Buaran II Rt.009/013, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Utara,
- 1.14. MURYADI BIN DJAHIR, BASRI BIN DJAHIR, NASRIH BINTI DJAHIR, NAODA BIN DJAHIR, ADANG BIN DJAHIR dan DARUSSALAM BIN DJAHIR, bertempat tinggal di Kampung Lio Rt.008/004, Kelurahan Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur,
- 1.15. AMSAH BINTI GAMING dan SYAMSUDDIN BIN GAMING, bertempat tinggal di Kampung Pedurenan Rt.011/006, Kelurahan Rawa Terate, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,
- 1.16. H. SANUSI BIN AKUB, bertempat tinggal di Kampung Rawa Terate Rt.004/006, Kelurahan Jatinegara, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,
- 1.17. ENAH BINTI DEMANG, BANJIR BINTI DEMANG, dan KELANG BINTI DEMANG, bertempat tinggal di Kampung Geger Rt.002/001, Kelurahan Suka Asih, Kecamatan Sukatani,

Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding II,

2. ALFRETS J. TOLOLIU, bertempat tinggal di Jalan Tanah Mas II No.45, Rt002/001, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Utara,

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding V,

3. SARDJIO, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Gading Barat, Rt.001/013, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Timur,

Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III/Turut Terbanding I,

4. Ahli Waris Almarhum SUKMAWIJAYA BIN SUMITRO (vide Berita Acara Nomor : 08/BA.Pdt.P/1996/PA.Krw, tanggal 4 Desember 1996 yang diperbuat oleh Pengadilan Agama Karawang) :

Hal. 3 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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

- 4.1. KARMINI BINTI ERAS, bertempat tinggal di Kampung Sinarsari, Desa Mekarjaya, Kecamatan Cikalong Kulon, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat,
 - 4.2. RASMI BINTI SUMITRO, bertempat tinggal di Dusun Babakan Koe Rt.40/03, Desa Lemah Makmur, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Jawa Barat,
 - 4.3. SUTINAH BINTI SUMITRO, bertempat tinggal di Kampung Sinarmulya, Rt.03/04, Kelurahan Adiarsa, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang, Jawa Barat,
 - 4.4. SUGANDA BIN SUMITRO, bertempat tinggal di Kampung Tanjung Utara Rt.03/05, Desa Kalisari, Kecamatan Telagasari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat,
 - 4.5. SUKATMA BIN SUMITRO, bertempat tinggal di Dusun babakan Hoe Rt.10/03, Desa Lemah Makmur, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Jawa Barat,
 - 4.6. RIYANTO MATIKA BIN RAHMAT, bertempat tinggal di Kampung Sinarmulya Rt.03/04, Kelurahan Adiarsa, Kecamatan Karawang, Kabupaten Karawang, Jawa Barat,
 - 4.7. AME BIN SAMITRA, bertempat tinggal di Dusun Wagirserut Rt.11/06 Desa Pagadungan, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Jawa Barat,
- Para Termohon Kasasi IV dahulu para Tergugat IV/para Pembanding I dan IV,
5. Drs. SUDIBYO, bertempat tinggal di Jalan Anggrek No.82 RT.003/006, Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat,
Termohon Kasasi V dahulu Tergugat V/Pembanding III ;
d a n :
 1. BONAR SIHOMBING, SH., Notaris di Jakarta, bertempat tinggal di Jalan Otista Raya No.15 Kampung Melayu, Jakarta Timur 13310,
Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding III,

Hal. 4 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. INDAH FATMAWATI, SH., dalam hal ini sebagai Notaris Pengganti POERBANINGSIH ADI WARSITO, SH., bertempat tinggal di Jalan Panglima Polim VF No.11 Jakarta Selatan, Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat II/Terbanding II,
3. GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, berkedudukan di Jalan Merdeka Selatan No.8-9 Jakarta Pusat, Turut Termohon Kasasi III dahulu Turut Tergugat III/Turut Terbanding III,
4. WALIKOTAMADYA JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Sentra Primer Baru Timur, Jakarta 13950, Turut Termohon Kasasi III dahulu Tergugat IV/Turut Terbanding IV,
5. KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Matraman Raya No.43, Jakarta Timur, Turut Termohon Kasasi V dahulu Turut Tergugat V/Turut Terbanding V,
6. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru No.1 Jakarta, Turut Termohon Kasasi VI dahulu Turut Tergugat VI/Turut Terbanding VI,
7. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Sentra Primer Baru Timur, Jakarta Timur, Turut Termohon Kasasi VII dahulu Turut Tergugat VII/Turut Terbanding VII ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I sampai dengan VII/para Terbanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I sampai dengan V/para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Timur pada pokoknya atas dalil-dalil :

Hal. 5 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



1. Bahwa Penggugat mempunyai/memiliki beberapa bidang tanah yang semula terletak di Kampung Sumur, Kelurahan/Desa Kampung Sumur, Kecamatan Pulogadung, Kewedanaan Matraman, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, kemudian setempat dikenal juga terletak di Kampung Sumur, Kelurahan/Desa Klender, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dan selanjutnya sekarang setempat dikenal sebagai Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, tanah-tanah mana diperoleh Pengugat I secara bertahap dengan rechtstitel jual-beli dari :
 - 1.1. Mугeni bin Simban berdasarkan Akta Jual Beli No.0436/1964 tanggal 31 Desember 1964 yang diperbuat oleh/di hadapan R. Slamet Soedarsono sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) Kecamatan Pulogadung seluas \pm 2.000 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan Jalan DKAI, Timur dengan sawah Kimin, Selatan dengan pekarangan Mualih, Barat dengan pekarangan Dechir ;
 - 1.2. Jurosunih binti H. Alijan berdasarkan Akte Jual Beli No. 15/DB/1966 tanggal 14 Desember 1966 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai PPAT Kecamatan Jatinegara, seluas 5000 m², dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Kiman, Timur dengan sawah Tasmin, Selatan dengan sawah Kien dan H. Minin dan Barat dengan sawah Pr. Siti ;
 - 1.3. Dulhamit bin Kilit berdasarkan Akte Jual Beli No. 25/DB/1967 tanggal 1 Juli 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 1000 m², dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Manih, Timur dengan Kebun Mat Rais, Selatan dengan sawah Ulil, Barat dengan sawah Duloh ;
 - 1.4. Tolib bin Muhammad berdasarkan Akta Jual Beli No. 41/DB/1967 tanggal 7 Agustus 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A bagai (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 750 m², dengan batas-batas sebelah Utara dengan kebun Pr. Baros, Timur dengan kebon Idjo ;
 - 1.5. Pr. Mani binti Dulhamit berdasarkan Akta Jual Beli no. 45/DB/1967 tanggal 21 Agustus 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 300 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Kiman, Timur dengan kebun Mat Rais, Selatan dengan sawah Mat Rais, Barat dengan sawah Duloh ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.6. Kani bin Bulus berdasarkan Akte Jual Beli No. 46/DB/1967 tanggal 05 September 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 250 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah pekarangan Mat Rais, Timur dengan tanah pekarangan Mat Rais, Selatan dengan tanah pekarangan Basar, Barat dengan sawah ;
- 1.7. Idjo bin Kirin berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/DB/1967 tanggal 14 November 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 600 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan saluran air/selokan, Selatan dengan kebun Mamat, Selatan dengan kebun Botong, Barat dengan kebun Mat Rais ;
- 1.8. Salbiah binti Sadah berdasarkan Akta Jual Beli No. 77/DB/1968 tanggal 18 Mei 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 1500 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan Jalan kereta api, Timur dengan sawah Djirin, Selatan dengan tanah/kebun Muallili, Barat dengan tanah/kebun Salmunih ;
- 1.9. H. Manin bin Lilian berdasarkan Akta Jual Beli No.174/DB/1968 tanggal 18 Oktober 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 5930 dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Lijang, Timur dengan sawah H. Simin, Selatan dengan pekarangan H. Soaip, Barat dengan sawah Asjid ;
- 1.10. H. Imin bin Bijan berdasarkan Akte Jual Beli No. 194/DB/1968 tanggal 18 November 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas ± 10000 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Salam, Timur dengan tanah pekarangan Mat Rais, Selatan dengan sawah Mat Rais, Barat dengan sawah Mat Rais ;
- 1.11. Kusen bin Djirin berdasarkan Akte Jual Beli No. 202/DB/1969 tanggal 30 November 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 2500 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan Jalan Kereta Api, Timur dengan pekarangan Pr. Munah, Selatan dengan sawah Batjur, Barat dengan kebun Mat Rais ;

Hal. 7 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



- 1.12. Emi binti Sanen berdasarkan Akte Jual Beli No. 83/DB/1969 tanggal 10 Juni 1969 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 750 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah, Timur dengan Kebun, Selatan dengan sawah Pr. Kisa, Barat dengan sawah Duloh ;
- 1.13. Surbih, sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari Mat Rais atas pembayaran tanah seluas 500 m² ex. Daftar 548 Kampung Sumur No.4, Kelurahan Kelender, bertanggal 10 November 1969 ;
- 1.14. Salam bin almarhum Rochim Mail berdasarkan Surat Dijual Beli Tanah Sawah tanggal 27 April 1970 yang diperbuat oleh Salam Bin Almarhum Rochim Mail selaku Penjual dan Matrais Lisam selaku Pembeli yang diketahui oleh Lurah Klender dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah H. Saperin/Tasenim, Timur dengan tanah sawah Saanih, Barat dengan tanah sawah/kebun Mat Rais, dengan tanah sawah Lijang ;
- 1.15. Pr. Saripah binti Musa berdasarkan Surat Dijual Beli Tanah Sawah tanggal 24 Juli , yang diperbuat oleh Pr. Saripah binti Musa selaku Penjual dan Matrais Bin Likam selaku Pembeli yang diketahui oleh Lurah Klender dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah Mat Rais, Selatan dengan tanah sawah Pr. Bun, Barat dengan tanah sawah Ali, Timur dengan tanah sawah Madjid ;
- 1.16. Pr. Sanih binti Ijan berdasarkan Akta Jual Beli No. 09/DB/1971 tanggal 14 Januari 1971 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 400 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah Taanim, Timur dengan tanah sawah Sukir, Selatan dengan tanah sawah Abdurachman, Barat dengan tanah sawah Mat Rais ;
- 1.17. Musa bin Saiman berdasarkan Akta Jual Beli No. 37/DB/1971 tanggal 3 Februari 1971 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 1.040 m² ;
- 1.18. Salmunih sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari Mat Rais atas pembayaran tanah seluas 1800 m² di Kampung Sumur, Kelurahan Klender, bertanggal 4 Juni 1971 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.19. Saadah bin Umar berdasarkan Akta Jual Beli No. 219/DB/1971 tanggal 18 Juni 1971 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, B.A sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 1.800 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah P.N.K.A, Timur dengan tanah Mat Rais, Selatan dengan tanah Paima, Barat dengan tanah Sadji ;
- 1.20. Abdul Madjid bin Hali sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M Rais atas pembayaran tanah seluas 3.239 m² Girik No. 346 Persil No. Jatinegara, bertanggal 28 April tahun 1974 ;
- 1.21. Abd. Rahman bin Liang, sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M. Rais atas pembayaran tanah seluas ± 1.500 m² Girik No.346 Persil No.618/6/III/S yang terletak di Kampung Sumur Timur, Kelurahan Klender, Kecamatan Jatinegara, bertanggal 28 April 1974 ;
- 1.22. Abd. Rahman bin Liang, dibeli pada tanggal 2 Juni tahun 1974 dengan bukti pembelian berdasarkan Segel atas nama pembeli H.M. Rais Lisa (Matrais bin H. Likam). Bukti lainnya berupa Girik No. 751 atas nama Abd. Rahman bin Liyang, serta Surat Kuasa Mutlak dari Abdurrahman bin Liyang, seluas 2.000 m² ;
- 1.23. H. Hasbullah, berdasarkan Akta Jual Beli No. 914/DB/1983 tanggal 23 Oktober 1983 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 933 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah HM. Rais, Timur dengan tanah sawah H. Sidik, Selatan dengan HM. Rais, Barat dengan tanah sawah HM. Rais ;
- 1.24. H. Maanib binti Maih, berdasarkan Akta Jual Beli No. 981/DB/1983 tanggal 21 November 1983 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 1982 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Mat Rais, Timur dengan tanah Soemono, Selatan dengan tanah H. Madrais, Barat dengan tanah H. Madrais ;
- 1.25. H. Haidar Hidayat, sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M Rais atas pembayaran tanah seluas 700 m² di Rt. 010/010 Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Jatinegara, bertanggal 24 Desember 1983 ;
- 1.26. H. Abd. Hadi berdasarkan Akta Jual Beli No. 226/1.711.1/1984 tanggal 14 Maret 1984 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. Selaku

Hal. 9 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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)



Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 1635 m² dengan batas-batas sebelah sawah H.M Rais/Saudi, Timur dengan tanah sawah H.M Rais, pekarangan, Barat dengan tanah pekarangan H. Hayar ;

1.27. Munadi bin Gendel berdasarkan Akta Jual Beli No. 1021/1.711.1/1986 tanggal 27 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 2900 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan H.M Rais, Timur dengan Soesmono, Selatan dengan Soesmono, Barat dengan Soesmono ;

2. Bahwa Penggugat II mempunyai tanah berdasarkan jual beli dari :

2.1. Kirmadi (Kurnadi Wirasuwarna), berdasarkan Akta Jual Beli No. 396/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 4015 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah H.M Rais, Timur dengan Soesmono, Selatan dengan tanah H.M Rais, Barat dengan tanah H.M Rais ;

2.2. Kirmadi (Kurnadi Wirasuwarna), berdasarkan Akta Jual Beli No. 397/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 4290 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan H. Sidik, Timur dengan tanah H.M Rais, Selatan dengan H.M Rais, Barat dengan H. M Rais ;

2.3. Abdul Razak Ibrahim berdasarkan Akta Jual Beli No. 332/1.711.1/1988 tanggal 6 Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 582 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah HM Rais) sebelah Timur dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah H. Hatali) sebelah Selatan dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah H. Usman) sebelah Barat dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah Mahdum);

2.4. Haji Matalih bin Lijang berdasarkan Akta Jual Beli No. 336/1.711.1/1988 tanggal 9 Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 120 m² dengan batas sebelah Utara dengan tanah Rodjak, Timur dengan tanah Haji Matali (sisanya), Selatan dengan Jalan, Barat dengan tanah Tani Hartati dan Lukman ;



- 2.5. Ny. Parmi sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Mei 1990 dengan luas tanah \pm 60 m² dengan batas-batas sebelah Timur dengan tanah H.M Rais, Barat dengan rumah Sanusi, Selatan dengan rumah Mahdum, Utara dengan tanah HM. Rais ;
3. Bahwa Penggugat III mempunyai tanah berdasarkan jual beli dari :
Haji Samsuddin bin H. Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1666/Duren Sawit/1996 tanggal 30 Desember 1996 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Nurmatyas Rachman selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas 1714,55 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah pecahannya, Timur dengan tanah H. Matrais, Selatan dengan tanah Maesaroh, Mani, Barat dengan tanah Ust. Rochili ;
4. Bahwa Penggugat IV mempunyai tanah berdasarkan jual beli dari :
Kamal bin H. Mardjuki berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/Duren Sawit/1995 tanggal 2 Januari 1995 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ismet Sadeli Hasan selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas 400 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Haji Rais, Timur dengan tanah Haji Nur Ali, Selatan dengan tanah Kamal/Purbah, Barat dengan tanah Haji Abdul Rachman ;
5. Bahwa Penggugat V mempunyai tanah berdasarkan jual beli dari :
 - 5.1. Kirmadi (Kurnadi Wirasuwarna) berdasarkan Akta Jual Beli No. 395/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani SH. selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 3.670 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan Jalan SS, Timur dengan Soesmono, Selatan HM Rais, Barat dengan tanah Haji Sidik ;
 - 5.2. Mansur bin Tjebong berdasarkan Akta Jual Beli No. 1189/1.711.1/1987 tanggal 31 buat Akta tanah (PP AT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 3.280 m² dengan batas-sebelah Utara dengan tanah Nasrudin, Timur dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah Soesmono, Barat dengan tanah Soderi ;
 - 5.3. H. Mansur bin Tjebong berdasarkan Akta Jual Beli No.189/1.711.1/1988 tanggal 5 Maret 1988 yang buat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 4170 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Soesmono, Timur dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah Achmad Baidowi, Barat dengan tanah Sadri ;
 - 5.4. Tety Heriati berdasarkan Akta Jual Beli No. 337/1.711.1/1988 tanggal 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas 299 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Rodjak, Timur dengan rencana Jalan, Selatan dengan tanah Lukman, Barat dengan tanah ;

6. Bahwa Penggugat VI mempunyai tanah berdasarkan jual beli dari :
Haji Samsuddin bin H. Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1668/Duren Sawit/1996 tanggal 30 Desember 1996 yang dibuat oleh/ di hadapan Drs. H. Nurmatyas Rachman selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas 1306 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Wahyu, Jupri, Timur dengan H. Mat Rais, Selatan dengan tanah pecahannya, Barat dengan tanah Matsani ;
7. Bahwa Penggugat VII mempunyai tanah berdasarkan jual beli dari :
H. Samsuddin bin H. Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1667/Duren Sawit/1996 tanggal 30 Desember 1996 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Nurmatyas Rachman selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas 1021 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah H. Armain/pecahannya, Timur dengan tanah H. Mat Rais, Selatan dengan tanah Musholla Al Ridho, Barat dengan tanah Gunadi/Sukri ;
8. Bahwa keseluruhan perolehan tanah-tanah Para Penggugat tersebut pada point-1 sampai dengan point-7 di atas diploting dalam kondisi sekarang, setempat dikenal sebagai Jalan I Gusti Ngurah Rai Rt.001/010 dan Rt.010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :
Sebelah Utara : dengan Jalan I Gusti Ngurah Rai ± 381 m ;
Sebelah Selatan : dengan tanah Machdum, Agus/Badong, Otib, H. Matalih alias H. Boyo, Hasibuan, H. Abdul Rahman, H. Nurali, Suratnai, Amat, Widodo, RS Yanti, Perumahan Komplek, ukuran 381 m² ;
Sebelah Timur : dengan tanah PT. Jakarta Intiland, ukuran 276 m² ;
Sebelah Barat : dengan tanah Ny. Napsiah, Sobari, Sanawi, Amanih/ Almarhum Djufi, Ny. Asmaroh, Marsudi (Mamak), H. Suherman, H. Nur Alih, Neni Rohayani, Ati Nurhayati, Fatimah Binti Saut, Royani Binti Saut, Matnasir/Ahmad Bin Saut, Ayat Bin Saut, Matalih/Romanih Binti Maliki, Robbani, Hj. Siam, H. Romli Siim, Rochimi, Rochilah.

Hal. 12 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Musholla Al Ridha, Wawan, H. Masrih, Yasin,
Musa/Sarimah, ukuran 276 m² ;

9. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan dan hukum adat perolehan Para Penggugat terhadap tanah-tanah tersebut di atas adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena telah dilakukan dengan akta (PPAT) dan telah berdasarkan asas kontante handeling ;
10. Bahwa sejak Para Penggugat membeli tanah tersebut terhitung mulai tahun 1964, Para Penggugat secara terus-menerus telah menguasai, mengusahakan dan merawat tanah tersebut, sebagian dari tanah tersebut yang merupakan tanah persawahan, diusahai oleh Para Penggugat dan orang-orang yang mendapat izin dari Para Penggugat untuk bertani/menanam padi, menggali dan membuat kobakan (sebagai tampungan air), membuat empang (tempat memelihara ikan), sedangkan tanah-tanah yang merupakan tanah darat Penggugat usahai dengan bercocok tanam seperti menanam pohon rambutan, cabai, singkong, pepaya dan lain sebagainya ;
11. Bahwa sekitar tahun 1975-1976 Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta melakukan pembangunan sarana Jalan Raya untuk perluasan kawasan kota Jakarta Timur, yang menghubungkan Jalan bekas Timor/Cipinang Penjara sejajar dengan rel kereta api menuju Perumnas Klender/Pondok Kopi, sehingga sebahagian tanah Penggugat terkena proyek pembuatan jalan dimaksud, yang sekarang diberi nama Jalan I Gusti Ngurah Rai, dan pada waktu itu Penggugat I menerima uang kompensasi dari Pemerintah untuk tanah milik Penggugat I sebatas tanah yang terkena proyek pembuatan Jalan I Gusti Ngurah Rai ;
12. Bahwa setelah pembukaan Jalan I Gusti Ngurah Rai tersebut menjadi Jalan umum, maka sekitar tahun 1980 beberapa pedagang besi tua dan kayu bekas dari kalangan suku Madura datang menemui dan meminta kepada Penggugat I agar mereka diberi tempat di atas tanah kepunyaan Penggugat I sebagai tempat berjualan dan tinggal dengan cara mengontrak, yang kemudian para Pengontrak tanah berjumlah 26 orang Penggugat I tempatkan di atas tanah seluas 2.500 m² yang dibeli Penggugat dari Kusen Bin Jirin (ex. Akta Jual Beli.No. 202/DB/I968 jo. Girik No. 257, vide: point-1.11.), dan merupakan sebahagian dari tanah milik Para Penggugat seperti disebut pada point-8 gugatan, sedangkan sejumlah pengontrak lainnya Penggugat I tempatkan di bidang tanah yang lain di sisi/sebelah Utara tanah yang menghadap ke Jalan Gusti Ngurah

Hal. 13 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Rai ;

13. Bahwa hingga tahun 1995/1996 sejumlah 65 orang telah mengontrak tanah di atas yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, dan antara para Pengontrak dengan Penggugat I selaku pemilik tanah telah membuat Surat Perjanjian Kontrak/Surat Perjanjian Kontrak Tanah Kosong Dan tanah Bangunan/Kios dengan jangka waktu I (satu) tahun (Kontrak Tahunan) dan dapat diperpanjang kembali dengan kesepakatan para pihak. Surat Perjanjian tersebut ditandatangani oleh masing-masing Pengontrak dan Penggugat I selaku pemilik tanah yang sah serta disaksikan oleh Kepala Kelurahan Klender, Ketua Rt. dan Ketua Rw ;
14. Bahwa semula hubungan sewa-menyewa tanah antara Pengontrak dengan Penggugat I selaku pemilik tanah berjalan harmonis dan para Pengontrak tersebut secara tertib membayar uang kontrakan yang besarnya bervariasi sesuai luas tanah yang dikontrak, kemudian dapat memperpanjang kembali Perjanjian Kontrak apabila masa kontrak habis, demikian seterusnya terhitung mulai tahun 1980 sampai dengan tahun 1996 ;
15. Bahwa pada tahun 1996 Penggugat I bermaksud untuk menjual tanah seluas 2.5000 m² (ex. Akta Jual Beli No. 202/DB/1968 jo. Girik No. 257, vide : point-1.11.) kepada Sdr. Agus Makmur (pemilik Toserba Ramayana) dan selanjutnya dalam proses serah terima tanah dimaksud Penggugat I akan mengosongkan tanah tersebut dari pengontrak yang jumlahnya 26 orang, sedangkan pengontrak lainnya yang tidak berada di atas tanah seluas 2.500 m² (ex. Akta Jual Beli No. 202/DB/1968 jo. Girik No. 257, vide: point-1.11.) itu, tidak pernah dipermasalahkan Penggugat I, dengan kata lain antara Penggugat I dengan pengontrak (selain yang 26 orang tersebut) masih terikat dengan Surat Perjanjian Kontrak yang telah disepakati ;
16. Bahwa dalam musyawarah, 26 orang Pengontrak tanah tersebut pada prinsipnya mereka setuju untuk mengosongkan tanah (ex. Akta Jual Beli No. 202/DB/1968 jo. Girik No. 257, vide: point-1.11) yang akan dijual Penggugat I tersebut dengan pemberian pesangon, akan tetapi kemudian dengan berbagai dalih pengontrak tersebut malah ingkar janji tidak mau untuk mengosongkan tanah seluas ± 2.500 m² (ex. Akta Jual Beli 202/DB/1968 jo. Girik No. 257, vide : point-1.11.) itu, malahan ke-26 orang Pengontrak tersebut dan juga pengontrak tanah milik Para Penggugat yang lainnya ikut terprovokasi, dan melalui kuasa hukum telah membuat

Hal. 14 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



dan mengirimkan surat kepada Walikotaamadya Jakarta Timur (Turut Tergugat IV) dengan maksud Mohon Perlindungan Hukum dan Penjelasan Status Tanah dan secara *implicit* para Pengontrak tidak mau membayar uang kontrak atas tanah kepada Penggugat I karena menurut mereka tanah yang dikontrak mereka adalah masih dalam sengketa ;

17. Bahwa dengan kondisi yang demikian Penggugat I melalui kuasa hukum Amir Syamsuddin & Partner juga mengajukan permohonan kepada Walikotaamadya Jakarta urut Tergugat IV) untuk melakukan penertiban dan pengosongan tanah yang masih dihuni oleh Pengontrak, akan tetapi pada kenyataannya pihak Walikotaamadya Timur dan instansi perlengkapannya tidak mampu menyelesaikan masalah pengosongan tanah milik Penggugat I tersebut secara tuntas sejak tahun 1926 hingga saat ini, dan demikianpun sejak tahun 1996 tersebut hingga saat ini para Pengontrak yang berjumlah 65 orang masih terus mendiami/menghuni tanah kontrakan di atas tanah milik Para Penggugat dan tidak pernah/mau membayar uang kontrakan kepada Penggugat I. Bahkan jumlah orang-orang yang menempati tanah Para Penggugat tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan/izin dari Penggugat dan tidak membayar uang kontrak atas tanah tersebut, saat ini diperkirakan sudah sekitar 120 orang ;
18. Bahwa seiring dengan pertemuan-pertemuan yang dimediasi oleh Turut Tergugat IV dalam upaya penyelesaian masalah pengosongan para Penyewa/Pengontrak dari tanah milik Para Penggugat, pihak Turut Tergugat IV menginformasikan bahwa di atas tanah milik Para Penggugat seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$, ada juga pihak lain yang mengaku sebagai pemilik tanah tersebut, yaitu :
 - Tergugat I dengan berdasarkan bukti kepemilikan Girik No. 207 dengan luas tanah yang diklaim seluas 13,5 Ha, dan ;
 - Tergugat IV dengan berdasarkan bukti kepemilikan Girik No. 119 dengan luas tanah yang diklaim seluas 9,5 Ha ;
19. Bahwa penguasaan Para Penggugat atas tanah-tanah tersebut dengan cara digarap untuk pertanian, bercocok tanam tanaman keras/palawija, pembuat tempat pemeliharaan ikan, dan menyewakan tanah-tanah tersebut kepada pedagang besi tua dan kayu bekas asal Madura dan kepada pihak lain yang hingga kini sebahagian masih mengakui dan tidak mau membayar uang sewa/kontrak kepada Para Penggugat, serta upaya-upaya Para Penggugat untuk mempertahankan hak milik Para Penggugat atas tanah-tanah tersebut dari gangguan pihak lain, membuktikan bahwa



tanah-tanah tersebut masih dikuasai secara fisik dan nyata (*factual possession*) dan penguasaan itu memperlihatkan kesungguhan (*intention to* atau *Animus Possidendi*);

20. bahkan hingga saat ini di atas tanah seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$ yang dimiliki oleh Penggugat tersebut, selain seperti yang tersebut di atas pada point-10, point-13 dan 9, Para Penggugat juga mendirikan beberapa bangunan rumah sewa, rumah yang ditempati anak Penggugat I/ Saudara Penggugat II sampai dengan Penggugat VII) dan tempat/kandang pemeliharaan dan penjualan kambing yang telah ada sejak tahun 1979 sebagai usaha dan mata pencaharian Penggugat I;
21. Bahwa demikianpun sebagai pemilik tanah yang sah Penggugat I selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut hingga tahun 1992 dengan Nomor SPPT 2-0507-01-04152/00000, akan tetapi kemudian sejak tahun 1993 Turut Tergugat V tidak pernah lagi memberikan dan menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atas tanah tersebut kepada Penggugat I, sehingga Penggugat I dapat menunaikan kewajiban untuk membayar Pajak atas tanah dimaksud;
22. Bahwa oleh karena penguasaan fisik (*factual possession*) dan penguasaan tersebut menunjukkan adanya kesungguhan yang berkesinambungan/kelanjutan tanpa pernah Para Penggugat terlantarkan (*intention to possess* atau *Animus Possidendi*), maka penguasaan dan hak-hak Para Penggugat atas tanah dimaksud dari sejak dibeli tahun 1964 hingga saat ini tahun 2005 (± 41 tahun) harus dilindungi secara hukum (perhatikan : Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
Tentang Status Kepemilikan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Atas Tanah Seluas 13,5 Ha. yang Diakui Terletak Di Lokasi Yang Sama Di Atas Tanah Penggugat;
23. Bahwa Tergugat I mengaku merasa memiliki tanah terperkara berdasarkan Girik C.207. Adapun Girik C 207 yang tercatat atas nama Djiun Bin Riket sangat diragukan kebenaran dan keabsahannya secara hukum, sebab berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur, No. 155/78 G tanggal 4 Desember 1978 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 198/1979/PT.DKI tanggal 24 November 1980 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara perdata antara Waja Bin Kojan, Binti Kojan, Semar Binti Kojan, Samin Bin Toih, Sopiha Binti Kojan dan Halimah ojan (incasu ahli waris Alm. Djiun Bin



Riket) melawan Haji Ahyar dan kawan-kawan, telah diputus bahwa Haji Ahyar/Hajar bin Kecil adalah yang berhak atas tanah Girik Daftar 207 (Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi) seluas 10000 m² itu ;

24. Bahwa dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Utara-Timur dengan Reg. No.155/78G jo. Perkara di Pengadilan Tinggi Jakarta No. 198/1979/PT.DKI tersebut, telah terungkap bahwa Surat Bukti Girik C. 207 yang tercatat atas nama HAJAR KETJIT tersebut diajukan oleh pihak Haji Ahyar/Hajar sebagai alat bukti yang sah terhadap kepemilikannya atas tanah tersebut, sedangkan pihak Waja Bin Kojan III. (incasu pihak Tergugat I) sama sekali tidak dapat mengajukan bukti Surat GIRIK C.207 atas nama Djiun Bin Riket dan atau atas nama Kojan Bin Jiun di dalam acara pembuktian pada perkara perdata di atas ;
25. Bahwa oleh karenanya jika kemudian pada tahun 1996 kembali muncul atau ada Surat Girik C. 207 atas nama Djiun Bin Riket dan atau nama lainnya, maka Girik C. 207 demikian adalah Girik C. 207 yang sangat diragukan kebenarannya dan atau dapat dikwalifikasi sebagai Girik C. 207 palsu ;
26. Bahwa di samping itu diketahui bahwa Djiun Bin Riket telah meninggal dunia pada tahun 1920 dalam usia 60 tahun, sedangkan Girik C.207 tersebut tidak diketahui secara pasti kapan terbitnya, akan tetapi memperhatikan dan menilik secara seksama Form Girik C. 207 atas nama Djiun Bin Riket tersebut jelas bahwa Girik C.207 tersebut terbit/ada sesudah Djiun Bin Riket meninggal dunia, sehingga dengan demikian menurut logical-yuridis sangat tidak mungkin Djiun Bin Riket mempunyai dan mengusahai tanah terperkara padahal Djiun Bin Riket sendiri telah meninggal dunia. Lagipula sepengetahuan tahun-tahun sebelum 1920 sama sekali tidak dikenal/tidak ada bentuk Girik C untuk membuktikan adanya ketetapan/pembayaran pajak atas tanah yang dikuasai atau dikuasai oleh seseorang, sehingga dengan demikian Girik C 207 atas nama Djiun Bin Riket tersebut jelas sangat diragukan kebenaran dan keabsahaannya ;
27. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.4 tanggal 13 Desember 2004 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat I, ahli waris Tergugat I askan haknya atas tanah Girik C 207 seluas 70.000 m² kepada Tergugat II, dan berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.6 tanggal 13 Desember 2004 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat I, Tergugat I telah melepaskan haknya atas tanah Girik C 207 seluas 35.000 m² kepada Tergugat III, akan tetapi Akta-Akta Perjanjian Pelepasan Hak tersebut mengandung cacat hukum, karena selain Tergugat I tidak berhak untuk



melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut, juga karena didasarkan Surat Girik C. 207 yang diduga palsu ;

28. Bahwa dengan demikian bukti atas hak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah perkara adalah batal demi hukum (*null and void*) dan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) (vide : Pasal 1471 jis. Pasal 1328 dan Pasal 1335 KUHPerduta) ;

Tentang Status Kepemilikan Tergugat IV dan Tergugat Atas Tanah Seluas 9,5 Ha. Yang Diakui Terletak Di Lokasi Yang Sama Di Atas Tanah Penggugat ;

29. Bahwa Tergugat IV mengaku merasa memiliki tanah perkara berdasarkan Girik C.119. Adapun Girik C.119 yang tercatat atas nama Sukmawijaya Bin Sumitro diragukan kebenaran dan keabsahannya secara hukum, sebab Soerat Padjeg Boemi Nomor 119 persil 185 Kelurahan Klender/Kampung Sumur yang seolah-olah dikeluarkan pada tahun 1938/1939 itu, bukan bertempat di lokasi tanah milik/kepunyaan Para Penggugat yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai Rt. 001/010, Rt. 02/010 dan Rt. 010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dan lagipula Surat Pajak Bumi yang demikian itu pada tahun tersebut tidak dikenal sama sekali ;

30. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143 tanggal 26 Agustus 1997 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat II, KARMINI BINTI ERAS dan AWAN SUKMAWIJAYA atau disebut juga AWAN SUKMAWIJAYA BIN SUKMAWIJAYA yang bertindak selaku ahli waris Almarhum Sukmawijaya Bin Sumitro ERAS dan AWAN SUKMAWIJAYA atau disebut juga AWAN SUKMAWIJAYA BIN SUKMAWIJAYA yang bertindak selaku ahli waris Almarhum Sukmawijaya Bin Sumitro tidak mengalihkan/melepaskan hak atas tanah Girik C 119 S III Persil 18 seluas 9,050 Ha kepada Tergugat V ;

31. Bahwa akan tetapi menurut hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No.143 tanggal 26 Agustus 1997 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat II, antara KARMINI BINTI ERAS dan AWAN SUKMAWIJAYA atau disebut juga AWAN SUKMAWIJAYA BIN SUKMAWIJAYA yang bertindak selaku ahli waris Almarhum Sukmawijaya Bin Sumitro dengan Tergugat V adalah mengandung cacat hukum dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum, karena KARMINI BINTI ERAS dan AWAN SUKMAWIJAYA tidak berwenang/berhak melepaskan hak atas tanah tersebut, sebab berdasarkan Berita Acara No. 08/BA.Pdt.P/1996/PA.Krw tanggal 4 Desember 1996 yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama



Karawang masih ada ahli waris Almarhurn Sukmawijaya Bin Sumitro lainnya yang tidak ikut sebagai pihak yang melepaskan hak atas tanah. Sedangkan AWAN SUKMAWIJAYA tidak tercantum dalam Berita Acara tersebut sebagai ahli waris dari Almarhum Sukmawijaya Bin Sumitro ;

32. Bahwa oleh karenanya bukti-bukti alas hak Tergugat IV dan Tergugat V atas tanah perkara tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I ;

33. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, klaim Tergugat I atas tanah perkara baru muncul pada tahun 1996 ketika Penggugat I bermaksud untuk mengosongkan tanah milik Penggugat I dari Para Penyewa/ Pengontrak tanah sehubungan Penggugat I akan menjual tanah seluas 2.500 m² (tanah ex. Akta Jual Beli No. 202/DB/1968 jo. Girik No. 257, vide : point-1.11.) kepada Agus Makmur ;

34. Bahwa klaim Tergugat I atas tanah milik/kepunyaan Para Penggugat yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai Rt.001/010, Rt.02/010 dan Rt.010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, karena telah ternyata selama ini secara 'factual possession' dan 'intention to possession' para Penggugatlah yang mengusahai dan menguasai tersebut, sedangkan baik Almarhum Djiun Bin Riket yang meninggal dunia pada tahun 1920 maupun Ahli warisnya (in cassu Tergugat I) tidak pernah diketahui sama sekali ada menguasai tanah dan menguasai tanah perkara tersebut, baik sebelum maupun dalam rentang waktu sejak tahun 1920 sampai dengan tahun 1996 dan atau hingga saat ini ;

35. Bahwa seperti Para Penggugat kemukakan dalam dalil posita gugatan a quo pada point-23 sampai dengan point-26, telah ternyata bahwa alas hak kepemilikan Tergugat I atas tanah yang diklaim Tergugat I di lokasi yang sama dengan tanah Para Penggugat, adalah sangat diragukan kebenaran dan validitasnya secara hukum, sehingga karenanya segala perbuatan Tergugat I yang berkaitan dengan tanah Para Penggugat yang diklaim sebagai kepunyaan Tergugat I berdasarkan Girik C. 207 itu adalah tidak sah secara hukum ;

36. Bahwa belakangan ini, keterlibatan Tergugat II dan atau Tergugat III sangat intens mengurus dan mewakili Tergugat I dalam pertemuan yang diperantarai oleh Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV maupun instansi



lainnya sehubungan dengan masalah tanah terperkara, bahkan diketahui baru-baru ini Tergugat II juga mewakili Tergugat I untuk mengajukan permohonan hak atas tanah terperkara kepada Turut Tergugat VII sebagaimana ternyata dari isi surat Turut Tergugat VII dan Turut Tergugat VI masing-masing No. 309/09.04/PT/2005 tanggal 28 April 2005 perihal : Permohonan pengukuran dan Surat Tugas No. 118/PT 1ST 12005 tanggal 4 Mei 2005 ;

37. Bahwa seperti diuraikan terdahulu ternyata Tergugat II dan Tergugat III telah mendapatkan hak atas tanah terperkara berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.4 dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.6 masing-masing bertanggal 13 Desember 2004 yang dibuat oleh Turut Tergugat I, dimana akte-akte tersebut mengandung kecacatan hukum karena Girik C. 207 sebagai alas bukti awal tanah adalah mengandung kecacatan, juga karena diragukan keabsahannya menurut hukum ;
38. Bahwa karena alas hak kepemilikan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara hukum mengandung keraguan dan kecacatan, maka segala perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah terperkara adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, namun demikian baik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III meskipun telah nyata-nyata tidak berhak secara hukum atas tanah terperkara, tetap saja melakukan tindakan yang bertujuan untuk dapat menguasai dan memperoleh hak atas tanah terperkara ;
39. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang demikian adalah merupakan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan hak-hak subjektif (*subjektief recht*) Para Penggugat yang merupakan perbuatan atau sikap yang *onrechtmatig* dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat karena dengan adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut Para Penggugat tidak dapat menikmati dan atau menjadi terhalang menikmati *vermogensrechten-Para* Penggugat atas tanah terperkara ;
40. Bahwa demikianpun dengan Turut Tergugat I, sebagai seorang pejabat resmi (*public officium*) dan profesional Turut Tergugat I mestinya bertindak hati-hati dan teliti dalam pembuatan/penerbitan Akte Perjanjian Pelepasan Hak No.4 dan Akte Perjanjian Pelepasan Hak No.6. Turut Tergugat I berdasarkan *professional behavior* dan *van algemene bekendheid* (suatu yang umum diketahui) selayaknya Turut Tergugat I harus menolak/tidak menerbitkan akta-akta tersebut karena atas tanah objek peralihan itu



sedang dan masih dalam sengketa dengan pihak lain (incasu Penggugat), dan di samping itu peralihan hak atas tanah tersebut jelas tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian perbuatan Turut Tergugat I dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya (*rechtsplicht*) yang termasuk dari *onrechtmatige daad* ;

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II :

41. Bahwa Tergugat IV dan Tergugat V juga mengakui bahwa tanah terperkara adalah kepunyaannya, dan hal ini diwujudkan oleh Tergugat IV dan Tergugat V yang membuat tembok di atas tanah dan mengukur/meratakan tanah terperkara dengan bulldozer pada tahun 1996/1997 dan memasang papan Plank yang isinya berbunyi : " TANAH INI DENGAN GIRIK NO C 119 PERSIL S III SELUAS ± 95.000 m² ATAS NAMA SUKMAWIJAYA BERADA DI BAWAH PENGAWASAN KANTOR PENGACARA DAN KONSULTAN HUKUM AMIR INDAH & PARTNERS WIJAYA GRAHA PURI BLOK C-12B JALAN WIJAYA KEBAYORAN BARU JAKARTA 12160" dan papan Plank yang isinya berbunyi : "TANAH INI SELUAS ± 9,5 Ha BERDASARKAN GIRIK C NO. 119 PERSIL 18 MILIK KOL (PURN) TNI AD DRS SUDIBYO";
42. Bahwa atas perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V tersebut, Para Penggugat sungguh merasa keberatan, sehingga Para Penggugat telah mengadukan perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V tersebut kepada pihak Mabes Polri qq. Direktorat Reserse Umum Polri sesuai dengan Laporan Polisi No.Pol. LP/400/XII/1998/Siaga-1 tanggal 1 Desember 1998 ;
43. Bahwa perbuatan Tergugat IV dan Tergugat V yang demikian, jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan telah mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat menikmati *vermogensrechten* atas tanah terperkara secara leluasa dan nyaman ;
44. Bahwa sebagaimana dikemukakan terdahulu bahwa Tergugat V memperoleh haknya atas tanah terperkara dari Tergugat IV berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143 tanggal 26 Agustus 1997 yang diperbuat oleh Turut Tergugat II ;
45. Bahwa sebagai seorang pejabat resmi dan profesional ternyata Turut Tergugat II telah bertindak tidak hati-hati dalam pembuatan/penerbitan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143, karena sepatutnya sesuai



dengan *professional behavior* Turut Tergugat II harus menolak/tidak menerbitkan akta tersebut, karena peralihan hak atas tanah tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian perbuatan Turut Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya (*rechtsplicht*) yang termasuk genus dari *onrechtmatige daad*);

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV ;

46. Bahwa permasalahan klaim Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V atas tanah di lokasi tanah kepunyaan/milik Para Penggugat yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Rt. 001/010, Rt. 02/010 dan Rt. 010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur a quo, baru muncul ketika Penggugat I bermaksud untuk mengosongkan tanah milik Penggugat I (tanah ex. Akta Jual Beli No. 202/DB/1968 jo. Girik C.257, vide : dalil gugatan point-1. 11.) dari para Pengontrak sejumlah 26 orang, akan tetapi selanjutnya masalah pengosongan tanah terpekarra dari penghunian para Pengontrak tersebut menjadi berkembang untuk meneliti dan menilai bukti-bukti alas hak atas tanah terpekarra yang dipunyai oleh Para Penggugat dan para pengklaim tanah (*incasu* Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Tergugat IV dan Tergugat V), dan sampai akhirnya para pihak yang bersengketa diminta untuk melakukan pengukuran dan penunjukan batas-batas tanah terpekarra ;

47. Bahwa Turut Tergugat IV qq. Suku Dinas Tata Kota telah melakukan pengukuran dengan penunjuk batas dari pihak Para Penggugat pada tahun 1997, dan untuk pengukuran tanah tersebut Para Penggugat telah membayar biaya pengukuran sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dibayar dengan Cek BTN atas nama PT. Cipta Nusa yang ditandatangani oleh Maisuri Rais (Penggugat III), akan tetapi ternyata hingga saat ini gambar/peta hasil pengukuran atas tanah dengan batas-batas yang ditunjuk oleh Para Penggugat tersebut tidak pernah diterbitkan, melainkan yang diterbitkan adalah atas nama Tergugat I, padahal Hasil pengukuran yang diterbitkan atas nama Tergugat I tersebut dari penunjukan batas-batas yang ditunjukkan oleh Para Penggugat ;

48. Bahwa Hasil pengukuran atas nama Tergugat I tersebut telah dikirimkan oleh Turut Tergugat IV kepada Turut Tergugat III, dan berdasarkan hasil pengukuran itu Turut Tergugat III mengirimkan surat kepada Kepala Dinas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Provinsi DKI Jakarta gall Nomor : 2798/-1.711 tanggal 18 Oktober 2004 perihal : Tanah di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Klender Kotamadya Jakarta Timur yang terkena Penguasaan perencanaan rumah susun berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No. 1263/2002, tanggal 24 Juli 2002, surat mana yang pada pokoknya menerangkan bahwa :

- Bahwa sesuai dengan data *tanah seluas 105.000 m terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai Klender, Kotamadya Jakarta Timur adalah tanah ahli waris Djiun bin Riket berdasarkan Girik C 207 Persil 18 S II dan Persil 1016 D.II* (cetak tebal miring oleh Para Penggugat) ;
- Mengingat tanah dimaksud berdasarkan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 1263/2002, tanggal 24 Juli 2002 terkena penguasaan peruntukan bidang tanah untuk pembangunan Rumah Susun Sewa dan fasilitasnya, maka agar Saudara *menyelesaikan kepada ahli waris Djiun bin Riket* sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (cetak tebal miring oleh Para Penggugat) ;

49. Bahwa sebelumnya Turut Tergugat IV juga telah membuat surat-surat antara lain :

- Surat No. 1882/1.711 tanggal 30 Juli 1998, perihal : Tanah girik C 207 persil 18 dan persil 1016 atas nama Djiun bin Riket seluas ± 15,655 Ha. Terletak di Rt.008/012 dan Rt.001/010 Jalan I Gusti Ngurah Rai Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit Kotamadya Jakarta Timur ;
 - Surat No. 1991/1.711 tanggal 2 September 1998 perihal : Tanah Girik C. 207 Djiun bin Riket seluas ± 15,655 Ha. terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit Kotamadya Jakarta Timur ;
 - Surat No. 2517/1.719 tanggal 16 Desember 1998 perihal : Pembayaran Atas Tunggakan PBB ;
 - Surat No. 1827/1.711.2 tanggal 27 Mei 1999 perihal : Penangguhan dan Pemblokiran terbitan Sertifikat Tanah dan Perijinan lainnya ;
- yang pada pokoknya surat-surat tersebut secara langsung maupun tidak langsung sudah mengungkapkan bahwa tanah terperkara adalah kepunyaan Tergugat I ;

50. Bahwa padahal jika Turut Tergugat IV mau secara teliti dan arif memperhatikan surat dari :

- Turut Tergugat IV sendiri No. 7134/1.711 tanggal 10 Desember 1997

Hal. 23 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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)



perihal : Penertiban Bangunan di atas tanah di Jalan I Gusti Ngurah Rai Rt. 008/012 Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur, yang antara lain menerangkan bahwa berdasarkan dokumen-dokumen yang diteliti diketahui bahwa sampai saat ini tanah tersebut tercatat atas nama H. Matrais (incasu Penggugat I) sesuai Akte Jual beli PPAT Camat Jatinegara Nomor : 202/D.B/1968 tanggal 30 November 1968 luas ± 2.500 m² sampai dengan, berasal dari Girik C 257 Blok S. III terletak di Rt. 008/012 Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur ;

- Camat Jatinegara, Pemerintahan Kotamadya Jakarta Timur Bo. 37/1.711.03 tanggal 12 Februari 1998 perihal : Penjelasan Akta Jual Beli Nomor 202/DB/1968 tanggal 30 November 1968 yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV yang pada pokoknya menjelaskan bahwa menurut catatan dan arsip benar tanah Girik C 257 Persil 307 Blok S. III atas nama Kusen Bin Djirin terletak di Kelurahan Klender Kecamatan Jatinegara (sekarang Kecamatan Duren sawit) Kotamadya Jakarta Timur. Dan benar pacta tahun 1968 tanah Girik tersebut telah dijual kepada Penggugat I sebagaimana dijelaskan dalam surat akta jual beli nomor : 202/DB/1968 tanggal 30 November 1968 (*incasu tanah seluas ± 2.500 m² yang dihuni/dikontrak 26 orang Para Pengontrak pedagang besi tua dan kayu bekas*) ;
- Notulen Rapat tanggal 29 April 2004 yang diperbuat oleh Kepala Seksi Pemerintahan Kotamadya Jakarta Timur Kecamatan Duren Sawit, yang antara lain memberi kesimpulan bahwa "Pihak Kelurahan Jatinegara yang kebetulan berbatasan dengan tidak menerbitkan surat-surat yang tersebut pacta point-48/49 di atas, yang mengakui dan menyatakan tanah perkara adalah kepunyaan Tergugat I ;

Maka berdasarkan keterangan-keterangan tersebut, semestinya Turut Tergugat IV dan turut Tergugat III tidak menerbitkan surat-surat yang tersebut pada point 48/49 di atas, yang mengakui dan menyatakan tanah perkara adalah kepunyaan Tergugat I ;

51. Bahwa berdasarkan surat Turut Tergugat III dan surat-surat Turut Tergugat IV tersebut telah nyata-nyata, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah memberi keputusan dan mengakui bahwa tanah perkara adalah milik Tergugat I ;
52. Bahwa semestinya Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV melakukan



kewajibannya (*rehtspflicht*) untuk memperhatikan kepentingan diri/harta Para Penggugat (*indruist regen de zorgvuldigheid; welke in her maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van eens anderspersoon of goed*) sehubungan dengan terjadinya perselisihan antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V di sisi yang lain, dengan kata lain Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV tidak diperkenankan untuk menetapkan tanah terperkara adalah milik Tergugat I secara sepihak tanpa adanya putusan pengadilan yang *inkracht van gewijsde* yang menyatakan secara hukum siapa pemiliknya, karena tanah tersebut masih menjadi sengketa diantara para pihak yang mengklaimnya ;

53. Bahwa akan tetapi ternyata dalam penyelesaian dan musyawarah tentang status kepemilikan atas tanah terperkara, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah tidak bertindak secara *equal treatment* bagi para pihak, khususnya kepada Para Penggugat sebagai orang yang tidak mempunyai daya (*powerless*), sampai kemudian tanpa memperhatikan dan menilai dengan arif terhadap bukti alas hak kepemilikan Para Penggugat atas tanah terperkara, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV membuat kesimpulan dan menetapkan secara sepihak bahwa yang berhak atas tanah terperkara adalah Tergugat I ;
54. Bahwa perbuatan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sebagaimana para Penggugat uraikan di atas, jelas bertentangan dengan subjektiefrecht para Penggugat dan di samping itu juga Turut Tergugat III telah melampaui kewenangannya (*detournement de pouvoir*) karena menyatakan bahwa tanah terperkara adalah kepunyaan Tergugat I, sedangkan kewenangan yang demikian haruslah di putus oleh Peradilan Umum terlebih dahulu, demikian pula perbuatan/sikap Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang tidak melakukan kewajibannya untuk memperhatikan kepentingan diri/harta Para Penggugat (*indruist tegen de zorgvuldigheid welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van eens anderspersoon of goed*) dalam perselisihan atas tanah perkara, adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang jelas-jelas mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, karena dengan perbuatan dan atau dengan adanya surat Turut Tergugat III tanggal 18 Oktober 2004 tersebut Para Penggugat akan kehilangan hak miliknya atas tanah terperkara tanpa melalui proses pemeriksaan sengketa hak milik yang menjadi kewenangan peradilan umum ;

Hal. 25 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



55. Bahwa dengan demikian perbuatan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sebagaimana diuraikan terdahulu adalah perbuatan yang dapat dikualifikasi sebagai *'onrechtmatige overheids daad'* yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat ;

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat V ;

56. Bahwa Penggugat I secara rutin tetap membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah terperkara terakhir pada tahun 1992 sesuai dengan SPPT No. 2-0507-01-04152/00000 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat V, SPPT mana didasarkan kepada Peta Lokasi yang diterbitkan oleh Direktorat PBB Dirjen Pajak Departemen Keuangan RI Tahun 1992-1993, akan tetapi dihitung mulai tahun 1993 Turut Tergugat V tidak pernah lagi menerbitkan dan menyerahkan SPPT kepada Penggugat I agar Penggugat I dapat melunasi kewajibannya membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah terperkara, sedangkan Penggugat I tidak mengetahui secara pasti apakah alasan Turut Tergugat V tidak menerbitkan SPPT atas nama Penggugat I dihitung mulai tahun 1993 tersebut ;

57. Belakangan Penggugat I mendapat informasi bahwa menurut Turut Tergugat V data PBB tahun 1992 atas nama HM Rais (Penggugat I) No. SPPT 2-0507-01-0000 yang terletak di Kampung Sumur No.4 Rt.001/010 Kelurahan Klender Kecamatan Duren Sawit tidak dapat dilacak data PBB-nya. Data Base yang ada di Kantor Pelayanan PBB Jakarta Timur, atas obyek pajak yang terletak di Kampung Sumur Rt.001/010 tidak ditemukan nama Wajib Pajak atas nama HM. Rais (vide : Surat Turut Tergugat V No. 3.291/WPJ 06 KB.04/1999 tanggal 30 Maret 1999) ;

58. Bahwa pernyataan Turut Tergugat V demikian itu jelas sangat bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, karena berdasarkan Peta Wilayah Tahun 1992/1993 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V masih tercatat Wajib Pajak HM Rais (Penggugat I) di dalamnya dengan objek pajak No. 507, dengan demikian Turut Tergugat V telah dengan sengaja menghilangkan data objek pajak dan Wajib Pajak atas nama Penggugat I tersebut, dan selanjutnya ternyata Turut Tergugat V telah dengan sengaja menerbitkan SPPT atas objek pajak yang sama dengan tanah Penggugat I dengan Nomor Objek Pajak 31.72.03732007-0559.0 atas nama Djiun Bin Riket dengan tahun pembayaran dimulai pada tahun 1994. Hal ini membuktikan bahwa Turut Tergugat V sengaja telah tidak menerbitkan lagi SPPT atas nama Penggugat I pada tahun 1993 dan selanjutnya telah menerbitkan SPPT atas nama Djiun Bin Riket sejak tahun 1994, dan ini

Hal. 26 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



baru diketahui Para Penggugat setelah timbulnya Klaim yang diajukan oleh Tergugat I serta Tergugat IV dan Tergugat V atas tanah perkara pada tahun 1996 ;

59. Bahwa di samping itu terdapat keganjilan terhadap penerbitan SPPT atas nama pihak lain selain dari Penggugat I atas objek pajak yang sama, yang terletak di Kampung Sumur Rt. 001/010 Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur. Keganjilan tersebut dapat terlihat jelas dengan terbitnya Surat Turut Tergugat V No. S.116/WPJ.06/ KB.0405/2001 tanggal 21 Mei 2001, perihal : Himbauan Atas Tunggakan PBB yang ditujukan kepada Djiun Bin Riket yang jumlah pajak terhutanganya tidak sinkron atau uraian dengan Surat dari Turut Tergugat IV No. 251771.719 tanggal 16 Desember perihal : Pembayaran Atas Tunggakan PBB yang ditujukan kepada Djiun Bin Riket, dengan demikian SPPT atas nama Djiun Bin Riket tersebut sangat diragukan kebenarannya ;
60. Bahwa perbuatan Turut Tergugat V yang tidak menerbitkan SPPT atas nama Penggugat I dan menghilangkan data objek pajak dan wajib pajak atas nama Penggugat I pada sistem Data Base Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Jakarta Timur, tanpa alasan hukum yang jelas, sementara objek pajak secara faktual tetap dikuasai oleh Penggugat I adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I/Para Penggugat ;

Tentang Perbuatan Melawan Hukum Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII ;

61. Bahwa Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII turut digugat dalam perkara a quo, karena masing-masing Turut Tergugat VII telah meminta pengukuran bidang tanah perkara atas permohonan Tergugat I qq. Tergugat II dalam rangka permohonan hak atas tanah sebagaimana terurai dalam Surat Turut Tergugat VII No. 309/09.04/PT/2005 tanggal 28 April 2005 perihal : Permohonan pengukuran dan selanjutnya Turut Tergugat VI telah melakukan pengukuran atas tanah perkara pada tanggal 9 Mei 2005 ;
62. Bahwa perbuatan Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII yang demikian berarti Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah melakukan proses awal pemberian hak atas tanah perkara kepada Tergugat I qq. Tergugat II berdasarkan permintaan Permohonan Hak Tergugat I terdaftar dalam D.I.302/175/2005, padahal menurut hukum Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII tidak semestinya melakukan dan atau mengabdikan suatu



permohonan hak, bait dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V maupun pihak lain yang mengaku mempunyai hak atas tanah terperkara, dikarenakan atas tanah yang dimohonkan haknya tersebut masih ada sengketa/perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas tanah tersebut (vide : Pasal 3 ayat (5) dan ayat (6) Peraturan Pemerintah No.10/1961 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 30 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) ;

63. Bahwa perbuatan Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII yang menerima permohonan pengukuran atas tanah terperkara incasu, adalah perbuatan yang bertentangan kewajiban hukumnya (*rechtsplicht*) ;
64. Bahwa atas perbuatan Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII yang telah melakukan proses pemberian hak kepada Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, Turut Tergugat VI dan kepada Turut Tergugat VII dengan surat Para Penggugat bertanggal 12 Mei 2005 dan tanggal 2 Juni 2005 ;
65. Bahwa sejak tahun 1996 hingga saat ini Para Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum dalam penyelesaian masalah penguasaan pihak lain atas tanah milik Para Penggugat incasu, meskipun Para Penggugat telah meminta penyelesaian secara musyawarah dan mufakat melalui Komnas HAM, DPR RI, Bakorstanasda Jakarta Raya, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV maupun instansi dan badan lainnya, ? dalam musyawarah-musyawarah yang dilakukan Para Penggugat merasa ada kecenderungan pihak-pihak tertentu yang akan mengkaburkan dan atau menghilangkan hak-hak kepemilikan Para Penggugat atas tanah terperkara, sehingga oleh karenanya cukup beralasan jika Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memeriksa, mengadili dan memutus siapakah yang sesungguhnya berhak atas tanah terperkara agar mendapat kepastian hukum yang dilandasi dengan kebenaran dan keadilan ;
66. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana Para Penggugat uraikan di atas, Para Penggugat telah mengalami kerugian materil dan immateril yang dapat Para Penggugat uraikan sebagai berikut :
 - 66.1. Bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum Tergugat-Tergugat tersebut, Para Penggugat tidak lagi dapat menikmati uang sewa tanah dari para Pengontrak yang semula berjumlah 65, di mana para Penggugat pada tahun 1965/1996 dapat memperoleh



uang sewa sebesar Rp.300.000.000,-/tahun dari 65 orang pengontrak tersebut, maka apabila dihitung sejak tahun 1996 yang hingga saat ini dihuni oleh sekitar 120 orang, maka dengan jumlah penyewa 120 orang per tahun para Penggugat dapat memperoleh uang sewa sebesar Rp.6000.000.000,- per tahun terhitung sejak 1997 ;

Bahwa dengan demikian cukup beralasan hukum jika Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang kontrak tanah tersebut sebesar Rp.600.000.000,- setiap tahunnya terhitung sejak tahun 1997 hingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar kerugian ini sesuai dengan keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

66.2. Bahwa dari perolehan uang sewa tersebut semestinya Para Penggugat dapat menikmati keuntungan yang diharapkan dihitung sesuai dengan bunga moratoir yakni Rp. 600.000.000,- x 6 % = Rp.36.000.000,- setiap tahunnya ;

Bahwa secara hukum Para Penggugat juga berhak menuntut keuntungan yang mestinya dapat diperoleh (*gederfdewinst, expected profit*) sebesar Rp. 36.000.000,- setiap tahunnya terhitung sejak tahun 1997 hingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar kerugian ini sesuai dengan keputusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

66.3. Bahwa untuk menyelesaikan permasalahan in casu Para Penggugat telah mengeluarkan biaya-biaya seperti :

- Biaya pengukuran tanah pacta tahun 1997, sebesar Rp.50.000.000,- ;
- Biaya/ongkos Jasa Pengacara sebelum gugatan diajukan kepengadilan, sebesar Rp. 200.000.000,- ;
- Biaya/ongkos Jasa Advokat/Pengacara dalam mengajukan gugatan ini sebesar Rp. Rp. 200.000.000,-;
- Dan biaya-biaya transportasi, admulistrasi/surat, pengurusan lainnya, sebesar Rp. 100.000.000,- ;

66.4. Bahwa selama masalah klaim dan penguasaan tanah terperkara oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat



V ini, Para Penggugat sangat tertekan dan mengalami tekanan mental yang sangat dalam, sehingga Para Penggugat tidak dapat lagi mencari nafkah dengan tenang dan layak dan kehidupan Para Penggugat senantiasa tidak tenang, nyaman dan selalu gelisah, karena mendapat ancaman dari pihak-pihak tertentu secara psikhis, dan sebagainya, dan ini semua adalah kerugian immateril yang tidak temilai, namun untuk mudahnya ditaksir sebesar Rp.10.000.000.000,- atau sejumlah yang patut menurut pertimbangan Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur in casu ;

67. Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V yang mengklaim dan atau bernaksud untuk menguasai tanah terperkara secara tidak sah dan berdasarkan hukum serta yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat tersebut, menjadikan alasan hukum bagi Para Penggugat untuk menuntut tanggung jawab (*aansprakelijkheid*) agar Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng bersama-sama untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Para Penggugat ;

68. Bahwa selama proses pemeriksaan perkara a quo, Para Penggugat mempunyai sangkaan yang sangat beralasan Tergugat-Tergugat tetap akan melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan Para Penggugat sehingga Para Penggugat terganggu dalam menikmati hak-hak atas tanah terperkara dan atau kehilangan hak-hak atas tanah tersebut, sehingga karenanya cukup beralasan jika Para Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk terlebih dahulu memberikan putusan Provisionil, yang pada pokoknya memerintahkan/menghukum agar Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan sesuatu perbuatan hukum apapun terhadap tanah terperkara ;

Bahwa untuk itu mohon perkenannya memberikan putusan Provisionil, yang pada pokoknya sebagai berikut :

PUTUSAN PROVISIONIL :

- Menerima dan Mengabulkan tuntutan Para Penggugat dalam Provisi seluruhnya ;
- Menghukum/memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tidak menguasai/mengusahakan



dan atau mengalihkan/memindahtangankan hak-hak atas tanah terperkara kepada pihak lain sampai putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;

- Menghukum/memerintahkan kepada Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun dan atau menerbitkan sesuatu surat/keputusan apapun sehubungan dengan tanah terperkara sampai putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap ;
- Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan provisi ini ;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- setiap harinya apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat lalai dan ingkar memenuhi isi putusan dalam provisi ;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;

69. Bahwa Para Penggugat khawatir baik terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maupun terhadap Tergugat IV dan Tergugat V dengan segala daya upaya akan berusaha mengalihkan dan atau memindahtangankan hak atas tanah seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$) milik Para Penggugat setempat dikenal sebagai Jalan I Gusti Ngurah Rai Rt.001/010, Rt.02/010, Rt. 10/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, sehingga Para Penggugat akan kehilangan hak atas tanah Para Penggugat tersebut, dan cukup beralasan apabila Para Penggugat mohon kepada Ketua/Majelis Hakim lan Negeri Jakarta Timur berkenan untuk meletakkan sita revindicatoir atau sita conservatoir atas tanah tersebut ;

70. Bahwa Para Penggugat juga khawatir Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V tidak mau dengan suka rela untuk memenuhi putusan dalam perkara ini yang mewajibkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng bersama-sama untuk membayar seluruh ganti kerugian yang diakibatkan perbuatan *onrechtmatig* yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga oleh sebab itu sangat beralasan pula menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harinya secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V ingkar/lalai memenuhi isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (inkraar Van gewijsk) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Timur agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV dan Tergugat V, baik atas harta bergerak maupun harta tidak bergerak (yang akan disebutkan secara terperinci dalam permohonan tersendiri) dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

DALAM PROVISIONIL :

- Menguatkan putusan provisionil yang telah dijatuhkan dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita revindicatoir (*revindicatoir beslag*) dan atau sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bukti-bukti perolehan Para Penggugat atas tanah seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$ setempat dikenal terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Rt. 001/010, Rt. 02/010 dan Rt. 010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur (incasu tanah terperkara) sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan point-1 sampai dengan point- 7 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan tanah seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$ setempat dikenal terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai Rt. 001/010, Rt. 02/010 dan Rt. 010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : dengan Jalan I Gusti Ngurah Rai, ukuran $\pm 381 \text{ m}^2$;
 - Sebelah Selatan : dengan tanah Machdum, Agus/Badong, Otib, H. Matalih alias H. Boyo, Hasibuan, H. Abdul Rahman, H. Nurali, Suratman, Amat, Widodo, RS Yanti, Perumahan Komplek, ukuran $\pm 381 \text{ m}^2$;
 - Sebelah Timur : dengan tanah PT. Jakarta Intiland, ukuran $\pm 276 \text{ m}^2$;
 - Sebelah Barat : dengan tanah Ny. Napsiah, Sobari, Sanawi, Amanih/Almarhum Djufri, Ny. Asmaroh, Marsudi Mamak), H. Suherman, H. Nur Alih, Neni Rohayani,

Hal. 32 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Ati Nurhayati, Fatirnah Binti Saut, Royani Binti Saut, Matnasir/Ahmad Bin Saut, Ayat Bin Saut, Matalih/Romanih Binti Maliki, Robbani, Hj. Siam, H. Rohili Bin Siim, Rochimi, Rochilah, Musholla Al Ridha, Wawan, H. Masrih, Yasin, Musa/Sarimah, ukuran \pm 276 m² secara hukum adalah milik Para Penggugat ;

secara hukum adalah milik para Penggugat ;

5. Menyatakan bukti-bukti perolehan tanah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berupa :
 - Girik C. 207 atas nama Djiun Bin Riket ;
 - Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.4 tanggal 13 Desember 2004 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat I ;
 - Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.6 tanggal 13 Desember 2004 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat I; dan
 - Seluruh Akta/surat-surat lainnya yang terbit dan lahir karenanya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menyatakan bukti-bukti perolehan tanah Tergugat IV dan Tergugat V berupa :
 - Girik C. 119 atas nama Sukrnawijaya Bin Sumitro ;
 - Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143 tanggal 26 Agustus 1997 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat II; dan
 - Seluruh Akta/surat-surat lainnya yang terbit dan lahir karenanya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat V yang secara tidak sah mengklaim/menguasai tanah terperkara tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*) ;
8. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*) ;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun di atasnya ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat



V secara tanggung renteng untuk membayar kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika :

10.1. Uang kontrak tanah tersebut sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) setiap tahunnya dihitung sejak tahun 1997 hingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar keputusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

10.2. keuntungan yang mestinya dapat diperoleh (*gederfdewinst expected profit*) sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) setiap tahunnya dihitung sejak tahun 1997 hingga Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar kerugian ini sesuai dengan keputusan dalam perkara ini yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

10.3. penggantian ongkos/biaya untuk menyelesaikan permasalahan incasu Para Penggugat yakni :

- Biaya pengukuran tanah pada tahun 1997, sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
- Biaya/ongkos Jasa Pengacara sebelum gugatan diajukan kepengadilan, sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

10.4. seluruh ganti kerugian immateril sebagaimana disebutkan dalam gugatan point-66.4 sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tunai dan seketika membayar kepada Para Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ingkar/lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

12. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini (te gehengen en te gedogen) ;

13. Menyatakan bahwa putusan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan/dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya ;

14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;



SUBSIDAIR : Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono, naar redelijkheid en billijkheid*) ;

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

Bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yaitu dengan cara memungut/meminta uang sewa atau kontrak di atas tanah yang secara hukum bukan haknya terhadap 120 kepala keluarga warga terhitung tahun 1980 sampai dengan tahun 1996, dengan uang sewa/kontraknya sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah)/tahunnya untuk 1 (satu) kepala keluarga warga apabila diperhitungkan dengan jumlah uang yang sudah Para Tergugat Rekonvensi terima dari ke 120 kepala keluarga warga Madura adalah sebagai berikut : Rp.300.000,- x 16 tahun x 120 Kepala Keluarga = Rp. 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, maka. Penggugat I Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengalami kerugian sebesar Rp. 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena itu secara hukum Penggugat Rekonvensi berhak menuntut kepada Para Tergugat Rekonvensi agar menyerahkan uangnya sejumlah Rp. 576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) yang didapat dari 120 kepala keluarga Madura kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara Tunai ;

Bahwa Para Tergugat Rekonvensi terbukti secara hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan suatu kerugian besar bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik secara materil maupun immateril, karena kehidupannya merasa terganggu, sangat tertekan dan mengalami suatu tekanan mental yang sangat dalam terhitung sejak tahun 1980 sampai dengan sekarang dan apabila kerugian tersebut diperhitungkan dengan nilai uang sekarang adalah sebagai berikut :

1. Kerugian Materil sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;
2. Kerugian Immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
3. Bahwa oleh karena gugatan balas Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi didasarkan oleh bukti-bukti yang sah yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini telah memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Para Tergugat



Rekonvensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM REKONVENSİ :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
2. Menyatakan Surat Girik C.207 persil 18 dan persil 1016 D.III dengan luas tanah 13.422 Ha, yang terletak di RT. 008/RW. 012 dan RT.001/010 yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, a/n. DJIUN BIN RIKET adalah sah dan berdasarkan hukum ;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan/membayar uang sejumlah Rp.576.000.000,- (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi secara tunai ;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian Penggugat Rekonvensi baik secara materil maupun immateril, karena kehidupannya merasa terganggu, sangat tertekan dan mengalami suatu tekanan mental yang sangat dalam sejak tahun 1980 sampai dengan sekarang dan apabila kerugian tersebut diperhitungkan dengan nilai uang sekarang adalah sebagai berikut :
 - 4.1. Kerugian materil sebesar Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;
 - 4.2. Kerugian immateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
5. Menyatakan seluruh harta-harta yang diperoleh oleh Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari hasil jual-beli seperti terurai di bawah ini :
 - 5.1. Mugeni Bin Simhan berdasarkan Akta Jual Beli No. 0436/1964 tanggal 31 Desember 1964 yang dibuat oleh/di hadapan R. Slamet Soedarsono sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Pulogadung, seluas ± 2000 m² dengan batas-batas sebelah Utara Jalan DKAI, Timur dengan sawah Kimin, Selatan dengan pekarangan Mualih, Barat dengan pekarangan Dechir ;
 - 5.2. Jurosunih Binti H. Alijan berdasarkan Akte Jual Beli No.15/DB/1966 tanggal 14 Desember 1966 yang dibuat oleh/di hadapan R.Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai PPAT, Kecamatan Jatinegara,

Hal. 36 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



seluas ± 5000 m², dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Kiman, Timur dengan Tasmin, Selatan dengan sawah Kien dan H. Minin dan Barat dengan sawah Pr. Siti ;

- 5.3. Dulhamit bin Kilit berdasarkan Akte Jual Beli No. 25/DB/1967 tanggal 1 Juli 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai PPAT Kecamatan Jatinegara, seluas ± 1000 m², dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Manih, Timur dengan kebun Mat Rais, Selatan dengan sawah Ulil, Barat dengan sawah Duloh ;
- 5.4. Tolib Bin Muhammad berdasarkan Akte Jual Beli No.41/DB/1967 tanggal 7 Agustus yang dibuat oleh/di hadapan R.Moh.Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 750 m², dengan batas-batas sebelah Utara dengan kebun Pr. Baros, Timur dengan kebun Idjo ;
- 5.5. Pr. Mani binti Dulhamit berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/DB/1967 tanggal 21 Agustus 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 300 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Kiman, Timur dengan kebun Mat Rais, Selatan dengan sawah Mat Rais, Barat dengan sawah Duloh ;
- 5.6. Kani bin Bulus berdasarkan Akte Jual Beli No. 64/DB/1967 tanggal 05 September 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 250 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan pekarangan Mat Rais, Timur dengan tanah pekarangan Mat Rais, Selatan dengan tanah pekarangan Basar, Barat dengan sawah ;
- 5.7. Idjo bin Kirin berdasarkan Akta Juat Beli No. 64/DB/1967 tanggal 14 November 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R.Moh.Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 600 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan saluran air/selokan, Selatan dengan kebun Mamat, Selatan dengan kebun Botong, Barat dengan kebun Mat Rais ;
- 5.8. Salbiah binti Sadah berdasarkan Akta Jual Beli No. 77/DB/1968 tanggal 18 Mei 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kertanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas : ± 1500 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan jalan kereta api, Timur dengan sawah Djirin,



Selatan dengan tanah/kebun Mualih, Barat dengan tanah/kebun Salmunih ;

- 5.9. H.Manin bin Lihan berdasarkan Akta Jual Beli No. 174/DB/1968 tanggal 18 Oktober 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R.Moh.Ismaoen Kartanegara,BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 5930 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Lijang, Timur dengan sawah H. Simin, Selatan dengan pekarangan H. Soaip, Barat dengan sawah Asjid ;
- 5.10. Simin bin Bijan berdasarkan Akta Jual Beli No. 194/DB/1968 tanggal 18 November 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, Timur dengan tanah pekarangan Mat Rais, Selatan dengan sawah Mat Rais, Barat dengan sawah Mat Rais ;
- 5.11. Kusen bin Djirin berdasarakan Akta Jual Beli No. 202/DB/1969 tanggal 30 Nopember 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R.Moh.Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas \pm 2.500 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan jalan kereta api, Timur dengan pekarangan Pr. Munah, Selatan dengan sawah Batjur, dengan kebun Mat Rais ;
- 5.12. Emi binti Sellen berdasarkan Akta Jual Beli No. 83/DB/1969 tanggal 10 Juni 1969 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 750 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah, Timur dengan kebun, Selatan dengan sawah Pr. Kisa, Barat dengan sawah Duloh ;
- 5.13. Surbih, sesuai dengan Kwitansi tanda penerimaan uang dari Mat Rais atas pembayaran tanah seluas \pm 500 m² ex. Daftar 548 Kampung Sumur No.4, Kelurahan Klender bertanggal 10 November 1969 ;
- 5.14. Salam bin almarhum Rochim Mail berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Sawah tanggal 27 April 1970 yang diperbuat oleh Salam bin almarhum Rochim Mail selaku Penjual dan Matrais Lisam selaku Pembeli yang diketahui oleh Lurah Klender dengan batas-batas sebelall Utara dengan tanah sawah H. Saperin/Tasenim, Timur dengan sawah Saanah, Barat dengan sawah/kebun Mat Rais, Selatan dengan tanah sawah Lijang ;
- 5.15. Pr.Saripah binti Musa berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Sawah tanggal 24 Juli 1970, yang diperbuat oleh Pr. Saripah binti Musa selaku penjual dan Matrais Bin Hadji Likam selaku Pembeli yang diketahui oleh Lurah Klender dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah



sawah Mat Rais, Selatan dengan tanah sawah Pr. Bun, Barat dengan tanah sawah Ali, Timur dengan tanah sawah Madjid ;

- 5.16. Pro Sanih binti Ijatl berdasarkan Akta Jual Beli No. 09/DB/1971 tanggal 14 Januari 1971 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Penjabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 400 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah Taanim, Timur dengan tanah sawah Sukir, Selatan dengan tanah sawah Abdurachman Barat dengan tanah sawah Mat Rais ;
- 5.17. Musa bin Saiman berdasarkan Akta Jual Beli No. 37/DB/1971 tanggal 03 Februari 1971 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 1.040 m ;
- 5.18. Salmunih sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari Mat Rais atas pembayaran tanah seluas ± 1.800 m² di Kampung Sumur, Kelurahan Klender, bertanggal 4 Juni 1971 ;
- 5.19. Saadah bin Umar berdasarkan Akta Jual Beli No. 219/DB/1971 tanggal 18 Juni 1971 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 1.800 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah P.N.K.A, Timur dengan tanah Mat Rais, Selatan dengan tanah Paima, Barat dengan tanah Sadji ;
- 5.20. Abdul Madjid bin Haji sesuai Kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M. Rais atas pembayaran tanah seluas ± 3.239 m² Girik No.346 Persil No.618/6/111/S yang terletak di Kampung Sumur Selatan, Kelurahan Klender, Kecamatan Jatinegara, bertanggal 25 Maret 1974 ;
- 5.21. Abd. Rahman bin Liang, sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M Rais atas pembayaran tanah seluas \pm lebih 1.500 m² Girik No.21 Persil No.268/III/S yang terletak Kampung Sumur Timur, Kelurahan Klender, Kecamatan Jatinegara, bertanggal 28 April 1974 ;
- 5.22. Abd.Rahman bin Liang, dibeli pada tanggal 2 Juni 1974 dengan bukti pembelian berdasarkan Segel atas nama pembeli H.M Rais Lisa (Matrais bin Likam). Bukti lainnya berupa Girik No. 751 atas nama Abd. Rahman bin Liang, serta Surat Kuasa Mutlak dari Abdurahrnan bin Liang seluas ± 2.000 m² ;
- 5.23. Hasbullah, berdasarkan Akta Jual Beli No.914/DB/1983 tanggal 23 Oktober 1983 yang di buat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku



Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas \pm 933 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah H.M Rais, Timur dengan tanah sawah H. Sidik, Selatan dengan tanah H.M Rais, Barat dengan tanah sawah H.M Rais ;

- 5.24. Manih binti Maih, berdasarkan Akta Jual Beli No. 9981/DB/1983 tanggal 21 November 1983 yang di buat oleh/di hadapan Haji Tabrani SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 1982 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Mat Rais, Timur dengan tanah Soemono, Selatan dengan tanah H. Mad Rais, Barat dengan tanah Mad Rais ;
- 5.25. H.Haidar Hidayat dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M. Rais atas pembayaran tanah seluas \pm 700 m² di RT. 010/010, Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Jatinegara, bertanggal 24 Desember 1983 ;
- 5.26. H. Abd. Hadi berdasarkan Akta Jual Beli No.226/1.711.1/1984 tanggal 14 Maret 1984 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 1.635 m² dengan batas-batas tanah sawah H.M Rais/Saudi, Timur dengan tanah sawah H.M.Rais, Selatan dengan tanah pekarangan, Barat dengan tanah pekarangan H. Hayar ;
- 5.27. Murari bin Gandel berdasarkan Akta Jual Beli No. 1021/1.711.1/1986 tanggal 27 Desember 1986 yang di buat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 2.900 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan H.M Rais, Timur dengan Soesmono, Selatan dengan Soesmono, Barat dengan Soesmono ;
- 5.28. Kirmadi (Kurnadi Wirasuwarna) berdasarkan Akta Jual Beli No. 396/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH.selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 4.01 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah H.M Rais, Timur dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah H.M Rais, Barat dengan tanah H.M Rais ;
- 5.29. Kirmadi (Kurnadi Wirasuwarna) berdasarkan Akta Jual Beli No. 397/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 4.290 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah H. Sidik, Timur dengan tanah H.M Rais, Selatan



dengan tanah H.M Rais, Barat dengan tanah H.M Rais ;

- 5.30. Abdul Rajak Ibrahim berdasarkan Akta Jual Beli No. 332/1.711.1/1988 tanggal 6 Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi selaku Eigendom Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas $\pm 582 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Eigendom 5331 sebagian (tanah H. Hatali), sebelah Selatan dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah H. Usman), sebelah Barat dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah Mahdum) ;
- 5.31. H. Matalih bin Lijang berdasarkan Akta Jual Beli No. 336/1.711.1/1988 tanggal 9 Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas $\pm 120 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Rodjak, Timur dengan tanah H. Matali (sisanya), Selatan dengan jalan, Barat dengan tanah Tani Harta dan Lukman ;
- 5.32. Ny. Parmi sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Mei 1990 dengan luas tanah $\pm 60 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebelah Timur dengan tanah H.M Rais, Barat dengan rumah Sanusi, Selatan dengan rumah Mahdum, Utara dengan tanah H.M Rais ;
- 5.33. Haji Samsudin bin Haji Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1666/Duren Sawit/1996 tanggal 30 Desember 1996 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Nurmatyas selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas $\pm 1.714,55 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah pecahannya, Timur dengan tanah H.M Matrais, Selatan dengan tanah Maesaroh, Barat dengan tanah Ust. Rochili ;
- 5.34. Kamal bin Haji Mardjuki berdasarkan Akta Jual Beli No. 06/Duren Sawit/1995 tanggal 2 Januari 1995 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ismet Sadeli Hasan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ dengan batas-batas Sebelah Utara tanah Haji Rais, Timur dengan tanah Haji Nur A.H., Selatan dengan tanah Kamal/Purbah, Barat dengan tanah Haji Abdul Rachman ;
- 5.35. (Kumadi Wirasuwarna) berdasarkan Akta Jual Beli No.395/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan haji Tabrani, SH., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas $\pm 3670 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebelah Utara dengan Jalan SS, Timur dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah H.M Rais, Barat



dengan tanah H. Sidik ;

5.36. Mansur bin Tjebong berdasarkan Akta Jual Beli No. 1189/1.711.1/1087 tanggal 31 Desember 1987 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 3.280 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Nasrudin, dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah Soesmono, Barat dengan tanah Soderi ;

5.37. H.Mansur bin Tjebong berdasarkan Akta Jual Beli No. 189/1.711.1/1988 tanggal 5 Maret 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 4.170 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Soesmono, Timur dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah Achmad Baidowi, Barat dengan tanah Sodri ;

5.38. Tety Heriati berdasarkan Akta Jual Beli No. 337/1.711.1/1988 tanggal 9 Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 299 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Rodjak, Timur dengan rencana jalan, Selatan dengan tanah Lukman, barat dengan tanah ;

5.39. Haji Samsudin bin Haju Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No1668/ Duren Sawit/1996 tanggal 31 Desember 1996 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi Rochman selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas \pm 1.306 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Wahyu Jupri, Timur dengan tanah Haji Mat Rais, Selatan dengan tanah pecahannya, Barat dengan tanah Matsani ;

5.40. Haji Samsudin bin H. Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1667/ Duren Sawit/1996 tanggal 30 Desember 1996 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Nurmatyas Rochman selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas \pm 1.021 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah H. Armain/pecahannya, Timur dengan tanah H. Mat Rais, Selatan dengan Musholla Al Ridho, Barat dengan tanah Gunadi/Sukri ;

Oleh karena jual-beli tanah-tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat-Tergugat Rekonvensi seperti terurai di atas tidak sah secara hukum, maka terhadap surat-surat tanah yang dimiliki oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sekarang ini adalah tidak sah, oleh karenanya secara



hukum seluruh jual-beli yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi beserta surat-surat tanahnya tidak berdasarkan hukum (cacat hukum), sehingga dengan sendirinya harus dibatalkan ;

6. Menyatakan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.4 tertanggal 13 Desember 2004 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi antara Ahli Waris DJIUN BIN RIKET dengan Tergugat II Rekonvensi atas tanah Girik C.207 seluas 70.000 m² dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.6 tertanggal 13 Desember 2004 antara Ahli Waris DJIUN BIN RIKET dengan Tergugat III Rekonvensi di hadapan Turut Tergugat I Rekonvensi atas tanah Girik C.207 seluas 35.000 m² adalah sah dan telah mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*Uit Voerbaar oraad*) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi ;

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

Bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi dengan cara telah memungut/mengambil uang sewa/uang kontrak terhadap tanah sengketa dari ke 120 kepala keluarga warga Madura yang sampai dengan sekarang masih menghuni/menempati tanah sengketa ;

Bahwa Para Tergugat Konvensi sejak tahun 1980 sampai dengan tahun 1996 telah memungut/mengambil uang sewa dari ke 120 kepala keluarga warga Madura untuk pertahunnya sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), sehingga kalau dihitung dengan uang kerugian yang diderita oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi adalah : Rp. 600.000.000,- x 16 Tahun = Rp.9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena itu Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi berhak menuntut kepada Para Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan secara tunai dan seketika uang dari hasil sewa/kontrak atas tanah sengketa dari ke 120 Kepala Keluarga warga Madura selama 16 tahun kepada Penggugat II dan Penggugat III sejumlah Rp. 9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi dari Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat Rekonvensi, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*Uit*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat III Rekonvensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM REKONVENSİ :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
2. Menyatakan seluruh Akta jual Beli yang diperoleh dari :
 - 2.1. Mугeni Bin Simhan berdasarkan Akta Jual Beli No. 0436/1964 tanggal 31 Desember 1964 yang dibuat oleh/di hadapan R. Slamet Soedarsono sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Pulogadung, seluas ± 2000 m² dengan batas-batas sebelah Utara Jalan DKAI, Timur dengan sawah Kimin, Selatan dengan pekarangan Mualih, Barat dengan pekarangan Dechir ;
 - 2.2. Jurosunih Binti H. Alijan berdasarkan Akte Jual Beli No. 15/DB/1966 tanggal 14 Desember 1966 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai PPAT, Kecamatan Jatinegara, seluas ± 5000 m², dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Kiman, Timur dengan sawah Tasmin, Selatan dengan sawah Kien dan H. Minin dan Barat dengan sawah Pr. Siti ;
 - 2.3. Dulhamit bin Kilit berdasarkan Akte Jual Beli No. 25/DB/1967 tanggal 1 Juli 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai PPAT Kecamatan Jatinegara, seluas ± 1000 m², dengan batas-batas sebelah Utara sawah Manih, Timur dengan kebun Mat Rais, Selatan dengan sawah, Barat dengan sawah Duloh ;
 - 2.4. Tolib Bin Muhammad berdasarkan Akte Jual Beli No. 41/DB/1967 tanggal 7 Agustus yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai PPAT Kecamatan Jatinegara, seluas ± 750 m², dengan batas-batas sebelah Utara dengan kebun Pro Baros, Timur dengan kebon Idjo ;
 - 2.5. Pr. Mani binti Dulhamit berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/DB/1967 tanggal 21 Agustus 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 300 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Kiman, Timur dengan kebun Mat Rais, Selatan

Hal. 44 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



dengan sawah Mat Rais, Barat dengan sawah Duloh ;

- 2.6. Kani bin Bulus berdasarkan Akte Jual Beli No. 64/DB/1967 tanggal 05 September 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas ± 250 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan pekarangan Mat Rais, Timur dengan tanah pekarangan Mat Rais, Selatan dengan tanah pekarangan Basar, Barat dengan sawah ;
- 2.7. Idjo bin Kirin berdasarkan Akta Jual Beli No. 64/DB/1967 tanggal 14 Nopember 1967 yang dibuat oleh/di hadapan R.Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 600 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan saluran air/selokan, Selatan dengan kebun Mamat, Timur dengan kebun Botong, Barat dengan kebun Mat Rais ;
- 2.8. Salbiah binti Sadah berdasarkan Akta Jual Beli No. 77/DB/1968 tanggal 18 Mei 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kertanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 1500 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan jalan kereta api, Timur dengan sawah Djirin, Selatan dengan tanah/kebun Mualih, barat dengan tanah/kebun Salmunih ;
- 2.9. H. Manin bin Lihan berdasarkan Akta Jual Beli No.174/DB/1968 tanggal 18 Oktober 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 5.930 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Lijang, Timur dengan sawah H. Simin, Selatan dengan pekarangan H. Soaip, Barat dengan sawah Asjid ;
- 2.10. H.Simin bin Bijan berdasarkan Akta Jual Beli No. 194/DB/1968 tanggal 18 November 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R.Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas ± 10.000 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah Salam, Timur dengan tanah pekarangan Mat Rais, Selatan dengan sawah Mat Rais, dengan sawah Mat Rais ;
- 2.11. Kusen bin Djirin berdasar kan Akta Jual Beli No. 202/DB/1969 tanggal 30 November 1968 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas ± 2.500 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan jalan kereta api, Timur dengan pekarangan Pr. Munah,

Hal. 45 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Selatan dengan sawah Batjur, Barat dengan kebun Mat Rais ;

- 2.12. Emi binti Senen berdasarkan Akta Jual Beli No. 83/DB/1969 tanggal 10 Juni 1969 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 1750 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan sawah, Timur dengan kebun, Selatan dengan sawah Pr. Kisa, Barat dengan sawah Duloh ;
- 2.13. Surbih, sesuai dengan Kwitansi tanda penerimaan uang dari Mat Rais atas tanggal 27 April 1970 yang diperbuat oleh Salam bin almarhum Rochim Mail selaku Penjual dan Matrais Lisam selaku Pembeli yang diketahui oleh Lurah Klender dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah H. Saperin/Tasenim, Timur dengan sawah Saanih, Barat dengan sawah/kebun Mat Rais, Selatan dengan tanah sawah Lijang ;
- 2.14. Salam bin almarhum Rochim Mail berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Sawah tanggal 27 Juli 1970, yang diperbuat oleh Salam bin almarhum Rochim Mail selaku Penjual dan Matrais Lisam selaku Pembeli yang diketahui oleh Lurah Klender dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah H. Saperin/Tasenim, Timur dengan sawah/kebun Mat Rais, Selatan dengan tanah sawah Lijang ;
- 2.15. Pr. Saripah binti Musa berdasarkan Surat Jual Beli Tanah Sawah tanggal 24 Juli 1970, yang diperbuat oleh Pr. Saripah binti Musa selaku Penjual dan Matrais Bin Hadji Likam selaku Pembeli yang diketahui oleh Lurah klender dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah Mat Rais, Selatan dengan tanah sawah Pr. Bun, Barat dengan tanah sawah Ali, timur dengan tanah sawah Madjid ;
- 2.16. Pr.Sanih binti IjafI berdasarkan Akta Jual Beli No. 09/DB/1971 tanggal 14 Januari 1971 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 400 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah Taanim, Timur dengan tanah sawah Sukir, Selatan dengan tanah sawah Abdurachman, Barat dengan tanah sawah Mat Rais ;
- 2.17. Musa bin Saiman berdasarkan Akta Jual Beli No. 37/DB/1971 tanggal 03 Februari 1971 yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 1.040 m² ;

Hal. 46 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



- 2.18. Salmunih sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari Mat Rais atas pembayaran tanah seluas $\pm 1.800 \text{ m}^2$ di Kampung Sumur, Kelurahan Kelender, bertanggal 4 Juni 1971 ;
- 2.19. Saadah bin Umar berdasarkan Akta Jual Beli No. 219/DB/1971 tanggal 18 Juni yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Ismaoen Kartanegara, BA. Sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas $\pm 1800 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah P.N.K.A, Timur dengan tanah Mat Rais, Selatan dengan tanah Paima, Barat dengan tanah Sadji ;
- 2.20. Abdul Madjid bin Hali sesuai dengan Kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M Rais atas pembayaran tanah seluas $\pm 3.239 \text{ m}^2$ Girik No. 34 Persil No.618/6/111/S yang terletak di Kampung Sumur Selatan, Kelurahan Klender, Kecamatan Jatinegara, bertanggal 25 Maret 1974 ;
- 2.21. Abd.Rahman bin Liang, sesuai dengan bukti Kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M Rais atas pembayaran tanah seluas $\pm 1.500 \text{ m}^2$ Girik No. 21 Persil No.268/111/S yang terletak Kampung Sumur Timur, Kelurahan Kelender Kecamatan Jatinegara, bertanggal 28 April 1974 ;
- 2.22. Abd.Rahman bin Liang, dibeli pada tanggal 2 Juni 1974 dengan bukti pembelian berdasarkan Segel atas nama pembeli H.M Rais Lisa (Matrais bin Likam). Bukti lainnya berupa Girik No. 751 alas nama Abd. Rahman bin Liang, serta Surat Kuasa Mutlak dari Abdurahman bin Liang seluas $\pm 2.000 \text{ m}^2$;
- 2.23. Hasbullah, berdasarkan Akta Jual Beli No.914/DB/1983 tanggal 23 Oktober 1983 yang di buat oleh/di hadapan Haji Tabrani SH.selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas $\pm 933 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah H.M Rais, Timur dengan tanah sawah H. Sidik, Selatan dengan tanah H.M Rais, Barat dengan tanah sawah H.M Rais ;
- 2.24. Manih binti Maih, berdasarkan Akta Jual Beli No. 9981/DB/1983 tanggal 21 November 1983 yang di buat oleh/di hadapan Haji Tabrani SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas $\pm 1982 \text{ m}^2$ dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Mat Rais, Timur dengan tanah Soemono, Selatan dengan dengan tanah H. Mad Rais, Barat dengan tanah Mad Rais ;
- 2.25. H. Haidar Hidayat dengan bukti kwitansi tanda penerimaan uang dari H.M. Rais atas pembayaran tanah seluas $\pm 700 \text{ m}^2$ di RT.010/010, Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Jatinegara,



bertanggal 24 Desember 1983 ;

- 2.26. H. Abd Hadi berdasarkan Akta Jual Beli No. 226/1.711.1/1984 tanggal 14 Maret 1984 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani,SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 1635 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah sawah H.M Rais/Saudi, Timur dengan tanah sawah H.M Rais, Selatan dengan tanah pekarangan, Barat dengan tanah pekarangan H. Hayar ;
- 2.27. Murari bin Gandel berdasarkan Akta Jual Beli No. 1021/1.711.1/1986 tanggal 27 Desember 1986 yang di buat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 2.900 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan H.M Rais, Timur dengan Soesmono, Selatan dengan Soesmono, Barat dengan Soesmono ;

Bahwa Penggugat II mempunyai tanah berdasarkan jual beli :

- 2.28. Kirmadi (Kurnadi Wirasuwarna) berdasarkan Akta Jual Beli No. 396/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH.selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 401 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah H.M Rais, Timur dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah H.M Rais, Barat dengan tanah H.M Rais ;
- 2.29. Kirmadi (Kurnadi Wirasuwarna) berdasarkan Akta Jual Beli No. 397/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 4.290 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah H. Sidik, Timur dengan tanah H.M Rais, Selatan dengan tanah H.M Rais, Barat H.M Rais ;
- 2.30. Hak Ibrahim berdasarkan Akta Jual Beli No. 332/1.711.1/1988 tanggal 6 Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 582 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah H.M Rais), sebelah Timur dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah H. Hatali), sebelah Selatan dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah H. Usman), sebelah Barat dengan tanah bekas Eigendom 5331 sebagian (tanah Mahdum) ;
- 2.31. H. Matalih bin Lijang berdasarkan Akta Jual Beli No. 336/1.711.1/1988 tanggal 9 Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi

Hal. 48 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara seluas ± 120 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Rodjak, Timur dengan tanah H. Matali (sisanya), Selatan dengan jalan, Barat dengan tanah Tani Hartati dan Lukman ;

- 2.32. Ny.Parmi sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 20 Mei 1990 dengan luas tanah ± 60 m² dengan batas-batas sebelah Timur dengan tanah H.M Rais, Barat dengan rumah Sanusi, Selatan dengan rumah Mahdum, Utara dengan tanah H.M Rais ;

Bahwa Penggugat III mempunyai tanah berdasarkan jual beli :

- 2.33. Haji Samsudin bin Haji Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1666/Duren Sawit/1996 tanggal 30 Desember 1996 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Nurmatyas selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas ± 1.714,55 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah pecahannya, Timur dengan tanah H.M Matrais, Selatan dengan tanah Maesaroh, Barat dengan tanah Ust. Rochili ;

Bahwa Penggugat IV mempunyai tanah berdasarkan jual beli :

- 2.34. Kamal bin Haji Mardjuki berdasarkan Akta Jual Beli No.06/Duren Sawit/1966 tanggal 2 Januari 1995 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ismet Sadeli Hasan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas ± 400 m² dengan batas-batas sebelah Utara tanah Haji Rais, Timur dengan tanah Haji Nur A.H, Selatan dengan tanah Kamal/Purbah, Barat dengan tanah Haji Abdul Rachman ;

Bahwa Penggugat V mempunyai tanah berdasarkan jual beli :

- 2.35. Kirmadi (Kumadi Wirasuwarna) berdasarkan Akta Jual Beli No. 395/1.711.1/1986 tanggal 31 Mei 1986 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 3670 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan Jalan SS, Timur dengan tanah Soesmollo, Selatan dengan tanah H.A. Rais, Barat dengan tanah H. Sidik ;

- 2.36. Mansur bin Tjebong berdasarkan Akta Jual Beli No. 1189/1.711.1/1087 tanggal 31 Desember 1987 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas ± 3.280 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Nasrudin, Timur dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah Soesmono, Barat dengan tanah Sodri ;



- 2.37. H.Mansur bin Tjebong berdasarkan Akta Jual Beli No. 189/1.711.1/1988 tanggal 5 Maret 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Haji Tabrani, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 4.170 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Soesmono, Timur dengan tanah Soesmono, Selatan dengan tanah Achmad Baidowi, Barat dengan tanah Sodri ;
- 2.38. Tety Heriati berdasarkan Akta Jual Beli No. 337/1.711.1/1988 tanggal 9 Mei 1988 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Ardi Muchtadi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jatinegara, seluas \pm 299 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Rodjak, Timur dengan rencana jalan, dengan tanah Lukman, Barat dengan tanah ;

Penggugat VI mempunyai tanah berdasarkan jual beli :

- 2.39. Samsudin bin Haji Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1668/Duren Sawit/1996 tanggal 31 Desember 1996 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Nurmatyas Rachman selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas \pm 1.306 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan tanah Wahyu, Jupri, Timur dengan tanah Haji Mat Rais, Selatan dengan tanah pecahannya, Barat dengan tanah Matsani ;

Bahwa Penggugat VII mempunyai tanah berdasarkan jual beli :

- 2.40. Haji Samsudin bin H. Abdulloh berdasarkan Akta Jual Beli No. 1667/Duren Sawit/1996 tanggal 30 Desember 1996 yang dibuat oleh/di hadapan Drs. H. Nurmatyas Rochman selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Duren Sawit, seluas \pm 1.021 m² dengan batas-batas sebelah Utara dengan H. Armain/pecahannya, Timur dengan tanah H. Mat Rais, Selatan dengan Musholla Al Ridho, Barat dengan tanah Gunadi/Sukri ;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.4 tanggal 13 Desember 2004 dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No. 6 tanggal 13 Desember 2004 sah dan telah mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan sah dan telah mempunyai kekuatan hukum terhadap surat Girik C.207 persil 18 dan persil 1016 D.III dengan luas tanah 13 Ha yang terletak di RT. 008/RW. 012 dan RT.001/010, Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur a/n DJIUN BIN RIKET ;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar/menyerahkan kepada Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi uang sewa/kontrak atas tanah sengketa dari ke 120 kepala keluarga warga Madura sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.9.600.000.000,- (sembilan milyar enam ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV-2, 4, 5, 7 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Gugatan kurang pihak ;

Bahwa, oleh karena dalil gugatan Para Penggugat itu mengacu kepada Berita Acara Pengadilan Agama Karawang No. 08/PA.Pdt.P/1996/PA.Krw. tertanggal 4 Desember 1996, yang lamanya telah mencapai kurun waktu \pm 9 tahun, maka Para Penggugat gugatannya tidak secara hati-hati dan teliti mengakibatkan gugatan kurang pihak ;

Bahwa, gugatan Para Penggugat diantaranya ditujukan kepada Para Ahli Waris alm. Sukmawijaya bin Sumitro yang telah meninggal dunia, maka gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*). Oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima, (Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 9 Desember 1975, No.459 K/Sip/1975) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV-2, 4, 5, 7 telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa, di Kampung Sinarsari, Rt. 23/Rw. 07, Desa Mekarjaya, Kecamatan Cicalongkulon, Kabupaten Cianjur pada tanggal 8 Oktober 1995 telah meninggal dunia seorang laki-laki bernama Sukmawijaya bin Sumitro karena sakit dan lanjut usia yang berumur 94 tahun, (lahir 8 Januari 1901) di Cirebon, Jawa Barat ;

Bahwa, almarhum Sukmawijaya bin Sumitro semasa hidupnya pertama mempunyai istri bernama Ny. Sami binti Somad menikah pada tahun 1925 di Cirebon, pada tahun 1927 Sukmawijaya berikud istri mengembara ke Jakarta, bertempat tinggal di Kampung Sumur (dahulu Ouderdistrik Pulogadung Distrik Matraman, Kabupaten Mester Cornelis) sekarang dikenal Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur ;

Bahwa, Sukmawijaya bin Sumitro kurun waktu 10 tahun lamanya dan tepatnya pada tahun 1937 telah memiliki sebidang tanah basah/sawah di Blok Kampung Sumur, berdasarkan Klasiran, yang didaftar di Kantor Landrente Mester Cornelis Buku Rincikan Tanah, tahun Pajak 1938/1939, C.119, atas nama Sukmawijaya bin Sumitro, persill 8, S-III, seluas \pm 91.485 m² ;

Bahwa, pernikahan antara Sukmawijaya bin Sumitro dan Ny. Sami binti Somad tidak mempunyai anak/keturunan sama sekali dan Ny. Sami binti Somad

Hal. 51 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



meninggal dunia pada tahun 1955 di Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur, kemudian tahun 1959 Sukmawijaya bin Sumitro menikah untuk kedua kalinya dengan Ny. Karmini binti Rasman al. Eras, berstatus seorang janda yang telah mempunyai 3 (tiga) orang anak yakni : 1. Ny. Karsiti alias Siti binti Cayan (telah meninggal dunia), 2. Sukardi alias Kadi bin Cayan (telah meninggal dunia), 3. Jaswan alias Awan bin Cayan (masih hidup), alamat Kampung Sinarsari, Rt. 03/Rw.02, Desa Mekarjaya, Kecamatan Cikalongkulon, Kabupaten Cianjur ;

Bahwa Sukmawijaya bin Sumitro telah meninggal dunia, dengan meninggalkan para ahli warisnya :

1. Ny. KARMINI binti RASMAN al. ERAS, dan meninggal dunia pada tanggal 14 Juni 2003, di Kampung Sinar Sari, Rt.03/Rw.02, Desa Mekarjaya, Kecamatan Cikalongkulon, Kabupaten Cianjur, dan meninggalkan seorang anak laki-laki bernama Jaswan alias Awan bin Cayan/anak tiri alm. Sukmawijaya bin Sumitro ;
2. Ny. RASMI binti SUMITRO, umur 84 tahun, pekerjaan Ibu rumah tangga, alamat Kampung Dusun Bababan Hoe, Rt. 10/Rw. 03, Desa Lemah Makmur, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang (hidup) ;
3. SUTINAH binti SUMITRO, umur 80 tahun, pekerjaan Ibu rumah tangga, alamat Kampung Wagir, Rt.10/Rw.04, Desa Bangle, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang dan meninggal dunia pada tanggal 15 Februari 2000, dan meninggalkan 4 (empat) orang anak masing- masing bernama :
 1. ENDANG bin ANAN, umur 65 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat Kampung Sembang, Rt. 02/Rw. 05, Desa Belendung, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ;
 2. ENKOS KOMARUDIN, umur 47 tahun, pekerjaan Dagang, alamat Kampung Krajan, Rt.09/Rw.03, Desa Maracang, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ;
 3. NY. SITI MARYANI binti MIPTA, umur 36 tahun, pekerjaan Ibu rumah tangga, alamat Kampung Wagir, Rt. 10/Rw. 04, Desa Bangle, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ;
 4. NY. SARWASIH binti ILING, umur 34 tahun, pekerjaan Ibu rumah tangga, Kampung Wagir, Rt.10/Rw.04, Desa Bangle, Kecamatan Klari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ;
4. NY. SUTIJAH binti SUMITRO, umur 70 tahun, pekerjaan Ibu rumah tangga, alamat Kampung Sinarmulya, Rt. 03/Rw. 04, Kelurahan Adiarsa, Kecamatan dan Kabupaten Karawang, dan telah meninggal dunia pada tanggal 12 April



1983, dan meninggalkan 3 (tiga) orang anak masing-masing bernama :

1. Ny. RAHIM binti RAHMAT, umur 44 tahun, pekerjaan ibu rumah tangga, alamat Kampung Sukamulya Rt.04/Rw.03, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan dan Kabupaten Karawang, dan masih hidup ;
2. RIYANTO MATIKABA bin RAHMAT, umur 39 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat : Kampung Sinarmulya, Rt.04/Rw.03, Kelurahan Karawang Wetan, Kecamatan dan Kabupaten Karawang, dan masih hidup ;
3. NY. DEDEH KURNIASIH binti RAHMAT, umur 34 tahun, pekerjaan Ibu rumah tangga, alamat Kampung Sukamulya, Rt. 04/Rw. 03, Kelurahan Adiarsa, Kecamatan dan Kabupaten Karawang, dan masih hidup ;
4. OMAN SUGANDA bin SUMITRO, umur 70 tahun, pekerjaan Tani, alamat Kampung Tanjung Utara, Rt.03/Rw.05, Desa Kalisari, Kecamatan Telagasari, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ;
5. SUKATMA bin SUMITRO, umur 69 tahun, pekerjaan Tani, alamat Kampung Babakan Hoe, Rt.10/Rw.03, Desa Lemah Makmur, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Jawa Barat ;
6. AME bin SAMINTRA, umur 65 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat Dusun Wagirserut, Rt.II/Rw.06, Desa Pagadungan, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, dan 12 (dua belas) orang tersebut di atas adalah Para Ahli waris dari alm. Sukmawijaya bin Sumitro yang berhak mewarisi dari harta peninggalannya ;

Bahwa, alm. Sukmawijaya bin Sumitro, selain meninggalkan para ahli waris tersebut di atas, meninggalkan barang-barang berupa tanah dan rumah antara lain sebagai berikut :

- Sebidang tanah yang terletak di Kampung Sumur, Rt. 001/Rw. 010 dan Rt. 008/Rw.012, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit (ek. Pulogadung/Jatinegara), Kodya Jakarta Timur, C 119 atas nama Sukmawijaya bin Sumitro, persil 18, S-III, seluas \pm 90.500 m², berdasarkan SPPT, seluas \pm 95.250 m², dan setelah di ukur oleh Badan Pertanahan Nasional Wilayah DKI Jakarta, seluas 109.119 m², ;
- Bahwa Sukmawijaya bin Sumitro pada tahun 1954 mengalami sakit mata yang tidak dapat diobati lagi, oleh karena itu dari sejak tahun 1954 itulah Sukmawijaya bin Sumitro tidak dapat melihat lagi secara sempurna sampai meninggal dunia, maka orang-orang di Kampung Sumur khususnya di Jakarta pada umumnya dengan leluasa untuk memperdaya bertindak sewenang-wenang mengakui/menguasai dan menjual belikan tanah milik

Hal. 53 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukmawijaya bin Sumitro tersebut, padahal Sukmawijaya bin Sumitro semasa hidupnya tidak pernah menjual dengan cara lain kepada siapapun juga ;

- Bahwa, Sukmawijaya pada tahun 1980 pernah kedatangan H.M Rais di rumahnya di Kampung Sinarsari, Rt.23/Rw.07, Desa Mekarjaya, Kecamatan Cikalongkulon, Kabupaten Cianjur, yang maksudnya H.M Rais/Penggugat I memberi tahukan bahwa, tanah Sukmawijaya yang di Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit mau ada yang membeli dan Sukmawijaya dibawa oleh H.M Rais satu malam di Jakarta, Sukmawijaya disuruh menandatangani kwitansi kosong dan kertas zegel kosong untuk penerimaan uang penjualan tanah di Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren sawit, Jakarta Timur, akan tetapi Sukmawijaya menolaknya karena maksud H.M Rais (Tergugat I Dalam Rekonvensi) itu maksudnya gagal, dari sejak itulah H.M Rais sering datang ke rumah Sukmawijaya di Kampung Sinarsari, Rt.23/Rw.07, Desa Mekarjaya, Kecamatan Cikalongkulon, Kabupaten Cianjur, untuk meminta surat kuasa penjualan tanah di Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dan surat kuasa untuk mencairkan uang di Bank Indonesia Jakarta dalam hal ganti rugi pelebaran Jalan I Gusti Ngurah Rai, dalam hal ini H.M Rais jelas sudah memperlihatkan maksud serta itikad tidak baik, ternyata sekarang timbul pengakuan-pengakuan atas tanah milik Sukmawijaya bin Sumitro, C.119, persil 18, S-III, yang fisiknya seluas $\pm 109.119 \text{ m}^2$, berdasarkan pengukuran dilokasi dan tanah ini seluruhnya diklaim oleh Para Penggugat dan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dan Tergugat V ada diantaranya yang telah dijual belikan oleh Tergugat I dan alm. H. Efendi Hidayat kepada PT. Jakarta Intiland (PT.Jil) tanah tersebut berdasarkan pengukuran Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta seluas 22.819 m^2 ,
- Bahwa, dalil Penggugat I Dalam Konvensi, pada gugatannya telah membeli tanah dari Sdr. Dulhamit bin Kiit dengan Akta Jual Beli No. 25/DB/1967, tanggal 1 Juli 1967, yang dibuat oleh/di hadapan R. Moh. Isnraoen Kartanegara, BA. (PPAT), Kecamatan Jatinegara, seluas $\pm 1.000 \text{ m}^2$, C.119, persil 209, S-III, (i.c. gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan C.119, halaman 5 point 1.3) sedangkan C.119 atas nama Sukmawijaya bin Sumitro, walaupun persilnya 209, akan tetapi C dan klasnya sama, S-III, hal ini sudah jelas tanah yang dijual belikan tersebut mempergunakan girik C.119 atas nama Sukmawijaya bin Sumitro, maka

Hal. 54 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Dulhamit bin Kiit ini telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan Pemalsuan data, i.c. Pasal 263 (2) Akta No.25/DB/1967, tanggal 1 Juli 1967 tersebut adalah cacat hukum dan harus batal demi hukum (i.c. Pasal 1471 jo. Pasal1328 KUHPperdata) ;

- Bahwa sesuai dengan pengakuan Penggugat I Dalam Rekonvensi pada halaman 11 point 13 posita gugatannya sudah jelas bahwa Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan Para Penggugat dalam Rekonvensi, karena tanah-tanah yang dikontrakan kepada orang Madura tersebut adalah tanah Sukmawijaya bin Sumitro yang belum pernah dijual belikan atau digadaikan ataupun dipindah tangankan dengan cara lain ;
- Bahwa tanah perkara tersebut merupakan tanah-harta peninggalan alm. Sukmawijaya bin Sumitro yang berhak mewarisi kepada Para Ahli Warisnya, i.c. Para Penggugat dalam Rekonvensi sekarang ini ;
- Bahwa, atas perbuatan yang melawan hukum dari Para Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut maka para Penggugat Dalam Rekonvensi hendak menuntut ganti rugi dari akibat melawan hukum tersebut di atas, secara materil dan immaterial sebagai berikut :

✚ Materil :

- Uang kontrakan kios-kios dari 65 orang di hitung dari tahun 1995 sampai dengan 2005 = 10 tahun, sebesar Rp. 300.000.000,-/pertahun =
 $10 \times \text{Rp. } 300.000.000,- = \text{Rp. } 3.000.000.000,-$
- Biaya pembayaran Pengukuran BPN Kanwil = Rp.336.700,- DKI Jakarta dan biayaPelaksanaan pengukuran dilokasi Rp. 500,-/m² 109.119 m² =
 $109.119 \times 500,- = \text{Rp. } 54.559.500,-$
- Biaya Jasa Pengacara/Hak Retensi = Rp. 200.000.000,-
- Biaya Administrasi dan transportasi Advokat Pengacara selama persidangan sampai putusan = Rp. 100.000.000,-
Jumlah tuntutan Materil sebesar = Rp.3.354.896.200,-
(tiga milyar tiga ratus lima puluh empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus rupiah) ;

✚ Immaterial :

- Bahwa, dengan timbulnya gugatan dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi, maka Para Penggugat Dalam Rekonvensi dari sejak diterimanya Relas panggilan sidang



dari Panggilan Jakarta Timur, maka Para Penggugat Dalam Rekonvensi merasa tertekan bathin dan perasaan tidak tenang, sehingga Para Penggugat Dalam Rekonvensi tidak dapat mengerjakan pekerjaan yang biasa dikerjakan sehari-hari, oleh karena itu hal ini sebenarnya tidak dapat dinilai dan dihargakan dengan uang, akan tetapi dengan terperkara dalam hal ini Para Penggugat Dalam Rekonvensi akan menuntut dengan uang saja yang besarnya $2 \times$ tuntutan materil = $2 \times$ Rp.3.354.790.200,- = Rp.6.709.792.400,- (enam milyar tujuh ratus sembilan juta tujuh ratus sembeilan puluh dua ribu empat ratus rupiah) jumlah tuntutan materil dan immaterial Rp.3.354.896.200,- + Rp.6.709.792.400,- = Rp.10.064.688.600,- (sepuluh milyar enam puluh empat juta enam ratus delapan puluh delapan ribu enam ratus rupiah), yang harus Para Tergugat Rekonvensi bayar kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi secara sekaligus dan Kontan setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;

- Bahwa, Para Penggugat Dalam Rekonvensi mempunyai dugaan yang sangat kuat, bahwa Para Tergugat Dalam Rekonvensi tidak secara sadar untuk melaksanakan putusan perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu adil kiranya terhadap Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk dibebani membayar denda paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari yang harus dibayarkan kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi, dengan sekaligus dan kontan, bilamana Para Tergugat Dalam Rekonvensi lalai untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
- Bahwa, untuk menjaga sia-sianya dari gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut di atas, serta untuk menjamin tuntutan Para Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut, maka Para Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini untuk dapat kiranya memerintahkan kepada Pansek/Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk melakukan Sita *Revindicoitir/ Conservatoir beslaag* baik terhadap barang sengketa maupun barang-barang milik pribadinya Para Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut di atas ;
- Bahwa, oleh karena gugatan para Penggugat Dalam Rekonvensi ini telah memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, maka petunjuk dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 2002 point 4, sub a, f

Hal. 56 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan g, oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uit voerbaar bij voorraad) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISIONIL :

- Menolak gugatan Provisi dari Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Para Tergugat IV untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSII PRIMAIR :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah sengketa yang telah dijalankan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
- Menetapkan bahwa Para Penggugat adalah Para Ahli Waris dari alm. Sukmawijaya bin Sumitro yang berhak mewarisi dari harta peninggalannya ;
- Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa :
 - Sebelah Utara : Jalan I Gusti Ngurah Rai ;
 - Sebelah Timur : Gang Merpati dan tanah masyarakat Kampung Buaran ;
 - Sebelah Selatan : Komplek Perumahan PTB ;
 - Sebelah Barat : Tanah Ny. Napsiah, Sobari, Sanawi, Amanih, Asmaroh, Marsudi, H. Suherman, H. Nuralih, Neni Rohayani, Nurhayati, Eatimah, Royani, Matnasir, Ayat, Romanih, Robini, Hj. Siam, H. Robili, Rohimi, Rohilah, Mushola Al-Ridha, Wawan, H. Masrih, Yasin dan Musa ;adalah tanah alm. Sukmawijaya bin Sumitro yang belum pernah dijual belikan atau dipindah tangankan dengan cara lain ;
- Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan yang melawan hukum ;
- Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang diberi hak oleh mereka untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa persil 18, S-III, seluas 109.119 m² , C.119 atas nama alm. Sukmawijaya bin Sumitro kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dengan tanpa beban apapun ;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial kepada Para Penggugat setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sebagai berikut :

| | |
|--------------|-----------------------|
| Materiil | : Rp. 3.355.790.650,- |
| Immaterial | : Rp. 6.711.581.300,- |
| Jumlah semua | : Rp.10.067.371.950,- |

Hal. 57 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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)



(sepuluh milyar enam puluh tujuh juta tiga ratus tujuh puluh satu ribu sembilan ratus lima puluh rupiah) ;

- Menghukum para Tergugat untuk membayar uang denda paksa (Dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, bilamana para Tergugat lalai untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uit voerbaar bij voorraad*) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi, untuk membayar biaya perkara yang timbul karenanya ;

SUBSIDAIR :

- Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, Para Tergugat IV Dalam Konvensi/Para Penggugat Dalam Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV-6 mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Kumulasi Gugatan Tidak Syah.

Bahwa yang menjadi Penggugat-Penggugat dalam perkara ini adalah :

1. H.MOHAMMAD RAIS bin LIKAM atau MATRAIS/MADRAI sebagai Penggugat I ;
2. ACHMAD NACHROWI bin H. MOHAMMAD RAIS sebagai Penggugat II ;
3. MAISURI RAIS binti II. MOHAMMAD RAIS sebagai Penggugat III ;
4. RAHMAWATI RAIS binti H. MOHAMMAD RAIS sebagai Penggugat IV ;
5. NASRUDDIN bin H. MOHAMMAD RAIS sebagai Penggugat V ;
6. AHMAD SYAUGI bin H. MOHAMMAD RAIS sebagai Penggugat VI ;
7. NURJANAH RAIS binti H. MOHAMMAD RAIS sebagai Penggugat VII ;

Bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI dan Penggugat VII merupakan subyek hukum yang berdiri sendiri-sendiri, namun dalam gugatan tersebut melakukan penggabungan (kumulasi) tanpa menjelaskan mengapa kumulasi tersebut dilakukan ;

Bahwa disamping kumulasi subyektif yang tidak syah sebagaimana dikemukakan di atas, maka ternyata obyek atas penggabungan/kumulasi tersebut juga tidak sama. Demikian pula dasar hukum tindakan Para Penggugat juga tidak sama ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1367/K/P/PDT/1996 tanggal 31 Agustus 1987 yang pada pokoknya menyatakan bahwa penggabungan gugatan terhadap subyek hukum dan peristiwa hukum yang berbeda menurut hukum acara tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan, maka gugatan Para Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa oleh karena itu penggabungan gugatan yang terdiri dari beberapa subyek hukum yang berbeda dengan obyek dan peristiwa hukum yang berbeda dalam satu gugatan dengan petitum yang sama tidak dapat diterima ;

Gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*).

Bahwa apabila diteliti dengan seksama Petitum Gugatan, ternyata petitum/tuntutan terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat V adalah sama, yaitu sebagai berikut :

- Menyatakan bukti-bukti perolehan Para Penggugat atas lahan seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$) setempat dikenal terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Rt. 001/010, Rt.02/010 dan Rt.010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur (incasu tanah terperkara) sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan point 1 sampai dengan point 7 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- Menyatakan tanah seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$) setempat dikenal terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Rt.001/010, Rt.02/010 dan Rt.010/010, Kelurahan, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : dengan jalan I Gusti Ngurah Rai, $\pm 381 \text{ m}$;
 - Sebelah Selatan : dengan tanah Machdutn, Agus/Badong, Otib, H. Matalih alias H. Boyo, Hasibuan, H. Abdul Rahman, H. Nurali, Suratman, Amat, Widodo, RS Yanti, Perumahan Komplek, ukuran $\pm 381 \text{ m}$;
 - Sebelah Timur : dengan tanah PT. Jakarta Intiland, ukuran $\pm 276 \text{ m}$;
 - Sebelah Barat : dengan tanah Ny. Napsiah, Sobari, Sanawi, Amanih/ Almarhum Djulfi, Ny. Asmaroh, Marsudi (Mamak), H. Suherman, H. Nur Alih, Neni maka gugatan para Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Secara hukum adalah milik Para Penggugat ;

- Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang secara tidak sah mengklaim/menguasai tanah terperkara tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige*

Hal. 59 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



daad) ;

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun di atasnya ;

Bahwa berdasar hukum apabila tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Para Tergugat adalah sama seperti tersebut di atas, maka tentunya perbuatan obyektif dari masing-masing Tergugat yang diajukan sebagai dasar tuntutan Para Penggugat adalah sama, pula kualitas dan kuantitasnya ;

Bahwa ternyata apabila diperiksa dalam posita gugatan para Penggugat, terbukti bahwa perbuatan obyektif yang dituduhkan terhadap masing-masing Tergugat berbeda satu sama lain, yaitu sebagai berikut :

- Terhadap Tergugat I mengenai pelepasan haknya atas tanah Girik C 207 seluas 70.000 m² sebagaimana dimaksud Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.4 tanggal 13 Desember 2004 dan telah melepaskan haknya atas tanah Girik C 207 seluas 35.000 m² kepada Tergugat III berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.6 tanggal 13 Desember 2004 ;
- Terhadap Tergugat II dan Tergugat III mengenai pengajuan permohonan hak atas tanah terperkara kepada Turut Tergugat VII ;
- Terhadap Tergugat IV dan Tergugat V mengenai pengalihan/pelepasan hak atas tanah Girik C 119 S III Persil 18 seluas 9,050 Ha oleh Tergugat IV kepada Tergugat V sebagaimana dimaksud Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143 tanggal 26 Agustus 1997 ;

Bahwa di samping itu, yang menambah kaburnya gugatan a quo adalah bahwa Para Penggugat dalam Gugatannya telah mendalilkan posita yang sama sekali kabur (*obscur libel*) dalam hal menguraikan Perbuatan Melawan Hukum yang digugatkannya ;

Bahwa Para Penggugat dalam butir 10 halaman 26 petitum gugatannya dengan begitu saja telah menyatakan "Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika dan seterusnya", tanpa menguraikan dalil-dalil yang menjelaskan bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum dan terhadap dan/atau peristiwa apa perbuatan melawan hukum dilakukan ;

Berdasarkan Hukum Acara Perdata, posita terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan bagian



yang memuat alasan-alasan yang berdasar hukum ; "Tiap perbuatan yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian". Maka telah ditentukan/ditetapkan tentang syarat-syarat yang harus memenuhi apabila seseorang akan menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan ;
- Perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;
- Harus ada kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut ;
- Harus ada kesalahan ;
- Harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita ;

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut dan terhadap dan/atau peristiwa apa perbuatan melawan hukum dilakukan, tidak adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan sama sekali tidak mempunyai dasar hukum sesuai yang disyaratkan dalam Hukum Acara Perdata yang mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) ;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 November 1970 No. 492 K/Sip/1970 dinyatakan bahwa : "Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya :

- agar dinyatakan sah semua Keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana ;
- agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka cukup patut dan beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

Bahwa Gugatan yang ditujukan kepada beberapa Tergugat khususnya Tergugat IV in casu KARMINI BINTI ERAS adalah salah alamat ;

Bahwa ternyata KARMINI BINTI ERAS dan juga beberapa Tergugat lainnya telah meninggal dunia, sehingga yang seharusnya digugat adalah ahli waris sesuai dengan ketentuan Pasal 390 ayat (2) HIR ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa seharusnya gugatan Penggugat a quo ditujukan kepada ahli waris KARMINI BINTI ERAS dan ahli waris Tergugat lamnya yang telah meninggal dunia selaku pihak yang berhak dan memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah terbukti bahwa Para Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan a quo, dan bertentangan dengan keadaan hukum yang sesungguhnya serta Hukum Acara Perdata yang berlaku ;

Bahwa oleh karena itu, gugatan Para Penggugat yang menjadikan KARMINI BINTI ERAS serta Tergugat lainnya yang telah meninggal dunia sebagai pihak dalam perkara a quo adalah sama sekali tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, maka cukup patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat 4-6 telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 9,5 Ha yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai , Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Girik C No.119 Pcrsil 18 S.III atas nama Sukmajaya bin Sumitro dan didukung berdasarkan bukti-bukti yang akan dikemukakan pada waktunya ;

Bahwa hal tersebut telah diakui dan dikuatkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur berdasarkan suratnya No. S.412/WPJ.06/KB-0403/1992 tanggal 16 Desember 1992 yang menyatakan bahwa Girik C No. 119 Persil S.III seluas 90.500 m² tercatat a.n. Sukmawijaya bin Sumitro ;

Bahwa sesuai dengan Berita Acara No.8/BA.Pdt.P/1996/PA.Krw tanggal 4 Desember 1996 yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Karawang dinyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi adalah selaku ahli waris yang sah dari Sukmawijaya bin Sumitro ;

Bahwa para Tergugat Rekonvensi telah memakai dan mengusahakan tanah a quo dengan cara mengontrakkan kepada pihak lain yang kemudian didirikan bangunan/kios di atas tanah tersebut yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi hanya persetujuan atau ijin dari Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang an berhak atas tanah a quo, sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum ;

Hal. 62 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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)



Bahwa disamping itu, pendirian bangunan-bangunan kios tersebut juga melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena dibangun tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pihak yang berwenang ;

Bahwa akibat tindakan/perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut mengakibatkan kerugian baik materil dan Immateril bagi Penggugat Rekonvensi karena tidak dapat memperoleh haknya untuk menikmati, mengusahakan dan menguasai tanah a quo ;

Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Jo. Pasal 1372 KUHPerdara Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi sebagai berikut :

- **Kerugian Materil :**

Perolehan hasil pembayaran uang kontrak sejak tahun 1995 yaitu :
Rp.600.000.000,- (enam ratus juta) setiap tahun ;

- **Kerugian Immateril :**

Bahwa secara pasti jumlah kerugian Immateril tidak dapat ditentukan jumlahnya, tetapi berdasarkan kepatutan, namun berdasarkan kepatutan berhak untuk menuntut ganti rugi immateril yang pantas sejumlah Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;

Pembayaran ini dilakukan selambat-lambatnya 8 hari setelah putusan dalam perkara ini, dibayar seketika dan sekaligus ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai kekhawatiran yang sangat beralasan, Para Tergugat Rekonvensi akan berupaya menghindari putusan gugatan ini, maka sesuai Pasal 227 HIR dan agar gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi sia-sia (illusioir), Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang-barang milik Para Tergugat Rekonvensi baik bergerak maupun tidak bergerak yang akan disampaikan kemudian pada permohonan tersendiri ;

Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti yang bersifat otentik, dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat Rekonvensi naik banding, kasasi ataupun verzet ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat 4-6 dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :



- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

II. DALAM REKONVENSIS :

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi ini untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan bidang tanah seluas 9,5 ha yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kampung Sumur, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Girik C No.119 Persil 18 S.III a.n. Sukmawijaya bin Sumitro merupakan hak milik ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro yang belum dibagi ;
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang menduduki tanah tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro ;
5. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang menduduki tanah hukum, Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi :

- Kerugian Materil :

Perolehan hasil pembayaran uang kontrak sejak tahun 1995 yaitu :
Rp.600.000.000,- (enam ratus juta) setiap tahun ;

- Kerugian Imateril :

Bahwa secara pasti jumlah kerugian Imateril tidak dapat ditentukan jumlahnya, tetapi berdasarkan kepatutan, namun berdasarkan kepatutan berhak untuk menuntut ganti rugi Imateril yang pantas sejumlah Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) ;
Pembayaran ini dilakukan selambat-lambatnya 8 hari setelah putusan dalam perkara ini, dibayar seketika dan sekaligus ;

7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat Rekonvensi naik banding, kasasi ataupun verzet ;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;
Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Gugatan Kabur (*Obscur Libel*).



Tentang Kebenaran dan Keabsahan Bukti-Bukti para Penggugat ;

Bahwa Objek dari Gugatan yang diajukan para Penggugat adalah tanah dengan mendasarkan pada 40 (empat puluh) bukti kepemilikan, sebagaimana akan dalam dalil-dalil para Penggugat pada nomor 1 sampai dengan 8 pada 4 sampai dengan 10 Gugatan, yang menurut para Penggugat seluruhnya ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$) atau $\pm 105,156 \text{ m}^2$, yang terdiri dari :

1. 31 (tiga puluh satu) buah berupa Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;
2. 3 (tiga) buah berupa Surat Jual Beli di bawah tangan ;
3. 1 (satu) buah Surat Perjanjian Jual Beli di bawah tangan ;
4. 5 (lima) buah berupa Kwitansi Tanda Penerimaan Pembayaran ;

Bahwa ternyata bukti-bukti tersebut sangat diragukan kebenaran dan keabsahannya diantaranya :

1. Bukti-bukti yang seluruhnya berupa Akta Jual Beli atas tanah yang menurutnya dibuat oleh PPAT, ternyata sama sekali tidak menyebutkan identitas data-data dari tanah tersebut (seperti nomor Girik atau lainnya dan tidak melampirkan tanda bukti pelunasan PBB terakhir atas tanah- tanah dimaksud ;

Menjadi pertanyaan, mungkinkah seorang PPAT dalam membuat Akta Jual Beli atas tanah, sama sekali tidak mencantumkan dan/atau melakukan pengecekan identitas data-data dari tanah dimaksud. Dengan demikian objek (tanah) yang dijadikan dasar Gugatan dalam perkara ini, menjadi tidak jelas, dan kabur tentang letak keberadaan sebenarnya atas tanah yang dimaksud oleh para Penggugat ;

2. Bukti-bukti hanya berupa Surat Jual Beli atas tanah di bawah tangan dan bukti-bukti berupa Kwitansi Tanda Penerimaan pembayaran atas tanah ;

Bahwa berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 telah diatur secara tegas bahwa : "setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, setidaknya-tidaknya Kepala Desa yang bersangkutan", dengan demikian bukti-bukti dimaksud adalah bukti-bukti yang tidak memiliki keabsahan secara hukum sebagai bukti pemindahan hak atas tanah ;
Itu telah terbukti pula bahwa PARA PENGGUGAT tidak pernah memiliki yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Tirnur, baik secara *de facto* maupun *de jure* ;

Tentang Siapa yang Sebenarnya Pihak yang Harus digugat ;

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Pokok Perkara Jawaban Tergugat V pada nomor 3 sampai dengan 4, Tanah yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143 tertanggal 26 Agustus 1997 yang dibuat di hadapan POERBANINGSIH ADI WARSITO, SH., Notaris di Jakarta, adalah Tanah milik Tergugat V (Bukti TV-I) yang sah secara hukum ;

Bahwa terbukti bahwa para Penggugat dalam Gugatannya telah menyertakan pula pihak-pihak lain sebagai Tergugat dalam perkara ini, sehingga secara logika apakah mungkin 1 (satu) objek/bidang tanah dimiliki oleh beberapa orang sebagaimana diyakini oleh para Penggugat dalam perkara ini ;

Dari kenyataan tersebut, maka terbukti bahwa para Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini tidak dapat memastikan bahkan tidak mengetahui secara pasti siapa sebenarnya pemilik yang sah secara hukum atas Tanah dengan bukti Girik C No. 119 S III Persil 18 seluas ± 9,5 Ha atas nama SUKMAWIDJAYA bin SUMITRO, yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur (Bukti TV-2), yang berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143 tertanggal 26 Agustus 1997 yang dibuat di hadapan POERBANINGSIH ADI WARSITO, SH., Notaris di Jakarta (vide Bukti TV-I) adalah milik Tergugat V yang sah secara hukum di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur ;

Berdasarkan tata tertib hukum acara yang berlaku, maka Gugatan para Penggugat adalah Gugatan yang Kabur (*Obscuur Libel*), dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana telah ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), antara lain :

1. No.565 K/Sip/1973 tertanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan : "Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas" ;
2. No.720 K/Pdt/1997 tertanggal 9 Maret 1999 yang menyatakan: "Petitum tuntutan dalam suatu gugatan perdata, harus didasarkan dan didukung oleh posita/dalil-dalil yang diuraikan secara jelas dalam gugatan tersebut, sehingga nampak adanya hubungan yang berkaitan antara tuntutan hukumnya dengan posita gugatannya (*fundamentum petendi*). Bilamana hubungan tersebut tidak ada, maka gugatan tersebut adalah tidak jelas dan kabur atau *obscur libel*, sehingga surat gugatan yang berkualitas demikian itu, secara yuridis (Hukum Acara Perdata) harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Hakim" ;

Hal. 66 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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)



II. Gugatan Salah Alamat .

Bahwa andaipun disebutkan dalam beberapa bukti para Penggugat tentang : identitas dari tanah yang diklaim oleh para Penggugat, ternyata hanya 1 (satu) bukti yang menyebutkan nomor Girik, yang kebetulan masuk dalam Peta Rincian yang dibuat oleh Turut Tergugat V (Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan III) (Bukti TV-3), yaitu Girik No. 346, sebagaimana disebutkan dalam bukti GATI pada nomor 20 pada halaman 7 Gugatan, yang hanya berupa Kwitansi penerimaan. Akan tetapi terbukti Tanah Girik No. 346 tersebut berada di luar area milik Tergugat V, dan Tergugat V tidak pernah mempermasalahkan tanah miliknya dengan Girik No. 346 dimaksud ;

Dengan demikian apabila para Penggugat mendasarkan pada bukti yang demikian, maka Gugatan ini sudah seharusnya tidak dapat diterima karena salah alamat ;

III. Gugatan Kurang Pihak .

Bahwa dalam Posita nomor 10 sampai dengan 19 pada halaman 9 sampai dengan 12 Gugatannya, para Penggugat intinya menyatakan tentang adanya penguasaan secara fisik oleh Para Pengontrak atas tanah yang diklaim oleh para Penggugat dan sampai saat ini Para Pengontrak tersebut masih menguasainya. Akan tetapi para Penggugat dalam Gugatannya tidak menyertakan Para Pengontrak sebagai pihak yang digugat pula yang dipermasalahkannya itu, sehingga dengan tidak turut digugatnya Para Pengontrak dimaksud oleh para Penggugat dalam gugatannya ini, maka gugatan para Penggugat ini kurang pihak dan oleh karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM PROVISIONIL :

Bahwa tuntutan para Penggugat Dalam Provisionil pada halaman 23 Gugatan, yang dinyatakan dan dibuat seperti halnya tuntutan dalam Pokok Perkara, yang tidak bersifat sementara dan nyata-nyata mengenai Pokok Perkara, maka tuntutan Provisionil semacam itu tuntutan yang bertentangan dengan hukum acara yang berlaku, sehingga tuntutan yang demikian adalah tuntutan yang tidak dapat diterima, hal mana telah ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1070 K/Sip/1972 tertanggal 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 (*bod em geschii*) tidak dapat diterima" ;



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

Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi pada nomor 3 sampai dengan 5 Dalam Konvensi, adalah telah terbukti secara hukum bahwa Tanah seluas 9.5 Ha, yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur adalah milik Penggugat Rekonvensi yang sah secara hukum, dan hingga saat ini masih dikuasai secara fisik oleh Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa apa yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah milik Penggugat Rekonvensi dan mengajukannya Gugatan dalam perkara ini adalah sudah di luar kewajaran dengan bukti-bukti nyata sebagai berikut :

1. Ternyata bukti-bukti yang dimiliki Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana dinyatakan dalam Gugatan pada nomor 1 sampai dengan 8 pada halaman 4 sampai dengan 10 adalah bukti-bukti yang tidak benar, tidak sah dan patut diduga merupakan rekayasa Para Tergugat Rekonvensi, sebagaimana pula dinyatakan dalam Eksepsi nomor I dan II Tergugat V tentang Gugatan Kabur (Obscur Libel) dan Gugatan Salah Alamat. Sekalipun bukti-bukti tersebut benar adanya, ternyata itupun berada di luar area tanah milik Tergugat V ;
2. Dapat dipastikan bahwa para Penggugat Rekonvensi sebenarnya telah mengetahui akan hal tersebut, tetapi selalu memaksakan kehendaknya yang semata-mata hanya ingin menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum ;
3. Memprovokasi warga sekitar lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi dan pernah melakukan pembongkaran terhadap pagar di atas Tanah milik Penggugat Rekonvensi pada bulan Januari 1998 ;
4. Membuat laporan-laporan kepada instansi-instansi terkait (i.c. Bakorstanasda Jaya dan Walikotamadya Jakarta Timur dan/atau Asisten Ketataprajan Walikotamadya Jakarta Timur) yang menyesatkan dengan mengenyampingkan fakta-fakta yang sebenarnya tentang kepemilikan atas Tanah milik Penggugat Rekonvensi ;
5. Memanfaatkan Tanah milik Penggugat Rekonvensi dengan mengontrakkan sebagian Tanah milik Penggugat Rekonvensi kepada pihak lain tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa apa yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi di atas, maka terbukti dan tidak dapat disangkal lagi bahwa tindakan-tindakan Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi, melalui upaya-upayanya tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi mengkhawatirkan, adanya itikad buruk dari Para Tergugat Rekonvensi, yang selalu berkeinginan untuk menguasai Tanah milik Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim agar dalam putusan menyatakan bahwa Para Tergugat Rekonvensi telah terbukti secara sah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi mengkhawatirkan, adanya itikad buruk dari Para Tergugat Rekonvensi atau pihak-pihak lainnya, yang selalu berkeinginan untuk menguasai Tanah milik Penggugat Rekonvensi, maka cukup beralasan bagi Penggugat Rekonvensi, memohon kepada Majelis Hakim agar dalam putusan Tanah yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Akte Pelepasan Atas Tanah No.143 tertanggal 26 Agustus 1997 yang dibuat di hadapan POERBANINGSIH ADI WARSITO, SH. Notaris di Jakarta adalah milik Penggugat Rekonvensi yang sah secara hukum ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat V/Penggugat V dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi yang diajukan Tergugat V ;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM PROVISIONIL :

Menolak Tuntutan Para Penggugat Dalam Provisionil ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Tanah yang terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, Girik C No.119 S III Persil18 seluas \pm 9,5 Ha atas nama SUKMAWIDJAYA bin SUMITRO berdasarkan Akte Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143 tertanggal 26 Agustus 1997 yang dibuat di hadapan POERBANINGSIH ADI WARSITO, SH., Notaris di Jakarta adalah milik Penggugat Rekonvensi yang sah secara hukum ;

Hal. 69 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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)



4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*).

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

Bahwa para Penggugat I sampai dampai dengan VII tidak mempunyai hak mengajukan gugatan ;

- a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas (\pm 381 m x 276 m²) terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai RT. 001/010, RT. 02/010 dan RT. 010/0110, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur ;
- b. Bahwa dalil Para Penggugat I sampai dengan VII haruslah ditolak dan dikesampingkan karena tidak menunjukkan dasar hukum yang kuat, yaitu sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut :

"Pendaftaran tanah tersebut meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat surat tanda bukti hak" ;

Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan pendaftaran dan atau mengurus konversi Hak Eigendom menjadi Hak Milik sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 19, Pasal 21 dan 23 Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Pasal 2, 5 ayat (2), Pasal 10, Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960 ;

Bahwa sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3045 K/Pdt/1991, tanggal 30 Mei 1996, sebagai berikut :

" Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum" ;

Gugatan Para Penggugat I sampai dengan VII Obscuur Libels (Error in Objekto) ;

Bahwa dasar perolehan tanah masing-masing Penggugat luas dan batas tanahnya bcrbeda-beda, sedangkan Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas (\pm 381 m x 276 m²) terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai RT.001/010, RT.02/010 dan RT. 010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawir, Jakarta Timur ;

Penggugat I sampai dengan VII tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah terperkara :

Bahwa para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum orang/badan



hukum atas tanah perkara a quo dapat dikatakan sempurna apabila telah jelas status yuridisnya (status tanah dan subyek/pemegang hak atas tanah tersebut) dan penguasaan fisik dengan itikat baik yang berlangsung secara terus menerus ;

Terbukti bahwa Para Penggugat tidak jelas status yuridisnya, serta penguasaan fisik secara terus menerus dengan itikat baik dimana menurut Para Penggugat tanah tersebut dikontrakan. Kepada siapa tanah tersebut dikontrakan tidak dapat disebut Subyektf oleh Para Penggugat ;

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

Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*),

Bahwa dalam surat gugatannya, Para Penggugat mendalilkan memperoleh bidang tanah yang di Jalan I Gusti Ngurah Rai Rt.001/010, Rt. 02/010 dan Rt.010/010, Kelurahan Klender, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan beberapa Akta Jual Beli. Namun demikian tidak jelas status atas bidang tanah yang diperoleh Para Penggugat tersebut ;

Dengan demikian karena ketidak jelasan mengenai status bidang tanah yang diperoleh Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat harus ditolak atau tidak diterima ;

Bahwa Majelis Hakim pada tanggal 19 Desember 2005 telah menjatuhkan putusan sela terhadap gugatan Intervensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat Intervensi I, II, III, IV, V, VI dan VII ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan intervensi dari Penggugat Intervensi ditolak ;
2. Menghukum Penggugat Intervensi membayar biaya perkara Rp.4.334.000,- (empat juta tiga ratus tiga puluh empat ribu rupiah) ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusan No.171/PDT.G/2005/PN.JKT.TIM. tanggal 22 November 2006 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi Para Penggugat ;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat IV.2, 4,5,6,7, Tergugat V dan Turut Tergugat III seluruhnya ;



DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebahagian ;
- Menyatakan bukti-bukti perolehan Para Penggugat atas tanah seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$) setempat dikenal terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai RT. 001 RW. 010, RT. 02/010 dan RT. 010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur sebagaimana diuraikan dalam gugatan point 1 sampai dengan point 7 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

- Menyatakan tanah seluas ($\pm 381 \times 276 \text{ m}^2$) setempat dikenal terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai RT.001 RW.010, RT. 02/010 dan RT. 010/010, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dengan Jalan I Gusti Ngurah Rai ;
- Sebelah Selatan : dengan tanah Hachdum, Agus/Bodong, Otib, H. Matalih alias H. Buyo, H. Subur, H. Abdul Rahman, H. Nurul Suratman, Amat, Widodo, RS.Yanti, Perumahan Komplek ukuran $\pm 381 \text{ m}$;
- Sebelah Timur : dengan tanah PT. Intiland ukuran $\pm 276 \text{ m}$;
- Sebelah Barat : dengan tanah Ny.Napsiah, Sobari, Sanawi, Marsudi (Mamah), H. Suherman, H. Nur Alih, Neni Rahayu, Ati Nurhayati binti Saut, Royani binti Saut, Matnasir/Ahmad bin Saut, Ayat bin Saut, Mataly Romanih binti Malik, Robbani, Hj. Siam, H. Rohiili bin Siim, Rochim, Rochilah, Mushola Al Ridho, Wawan, H. Masrih, Yasin, Musa/sarinah, Usman $\pm 276 \text{ m}$ Secara Hukum adalah milik Para Penggugat ;

Secara hukum adalah milik para Penggugat ;

- Menyatakan bukti-bukti perolehan tanah Tergugat I, II, dan III berupa :
 - Girik C 207 atas nama Djiun bin Riket ;
 - Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.4 tanggal 13 Desember 2004 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat I ;
 - Akta Perjanjian Pelepasan Hak No.6 tanggal 13 Desember 2004 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat I dan ;
 - Seluruh Akta/Surat-surat lainnya yang terbit dan lahir karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Menyatakan bukti-bukti perolehan tanah Tergugat IV dan V berupa :
 - Girik C 119 atas nama Sukmawijaya bin Sumitro ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pelepasan Hak Atas Tanah No. 143 tanggal 26 Agustus 1997 yang diperbuat oleh/di hadapan Turut Tergugat II dan ;
- Seluruh Akta/Surat-surat lainnya yang terbit dan lahir karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum
- Menyatakan perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat V yang secara tidak sah menguasai tanah terperkara dan perbuatan Turut Tergugat I sampai dengan Tergugat VII adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum (*onrecht matigedaad*) ;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun di atasnya ;
- Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat secara tunai dan seketika uang kontrak sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tiap tahunnya terhitung sejak tahun 1997 hingga Tergugat I sampai dengan Tergugat V membayar kerugian ini sampai perkara ini memiliki hukum tetap ;
- Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VII untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini ;
- Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya ;
- Menghukum Tergugat I sampai dengan V untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir berjumlah Rp.2.229.000,- (dua juta dua ratus dua puluh sembilan ribu rupiah) ;
- Menolak yang lain dan yang selebihnya ;

DALAM REKONVENSİ :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Rekonvensi seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah Nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah

Hal. 73 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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

dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.618/PDT/008/PT.DKI. tanggal 23 Januari 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I, II, IV, V semula Tergugat IV, I, IV, II dan Pembanding III semula Tergugat V, Turut Tergugat I ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 171/PDT./00S/PN.JKT.TIM, tanggal 22 November 2006 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan provisi Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII semula Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII ;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Pembanding I, II, IV, V semula Tergugat IV, I, IV, V dan Pembanding III semula Tergugat V, Turut Tergugat I seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII semula Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII tidak dapat diterima ;
- Menghukum Terbanding I, II, III, IV, V, VI, VII semula Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Eksepsi Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dalam pokok perkara tidak dapat diterima ;
Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I sampai dengan VII/para Terbanding pada tanggal 14 April 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I sampai dengan VII/para Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 April 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 April 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.618/PDT/2008/PT.DKI. Jo. No.171/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Mei 2009 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat I, IV dan V/para Pembanding dan Turut Terbanding yang masing-masing pada tanggal 10 Juni 2009 dan tanggal

Hal. 74 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



16 Juni 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat I sampai dengan VII/para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 Juni 2009 ;

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

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

A. JUDEX FACTI TELAH MELAKUKAN KESALAHAN/KEKELIRUAN DALAM TATA CARA MENGADILI PERKARA A QUO.

1. Bahwa dalam amar/dictum putusan Judex Facti tingkat banding, Judex Facti telah memutuskan dan mengabulkan eksepsi dari Pembanding I, II, IV, V semula Tergugat IV, I, IV, V dan Pembanding III semula Tergugat V, Turut Tergugat I seluruhnya (vide : *amar putusan Dalam Konvensi, Dalam Eksepsi, (halaman 24)* ;

Bahwa amar/dictum putusan Judex Facti yang termuat Dalam Konvensi, Dalam Eksepsi demikian, sangatlah keliru dan telah melampaui kewenangan Judex Facti dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo, sebab pada faktanya selama proses persidangan di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding V semula Tergugat II dan Pembanding III semula Turut Tergugat I (note : Turut Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan) sama sekali tidak pernah mengajukan Eksepsi (mohon teliti kembali kembali Jawaban/Duplik masing-masing Pembanding tersebut) padahal sesungguhnya pihak yang mengajukan Eksepsi adalah Pembanding IV/Tergugat VI/Pembanding II/Tergugat IV, Pembanding III/Tergugat V, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III dan Turut Terbanding VI/Turut Tergugat VI), sehingga dengan demikian Judex Facti telah mengabulkan hal-hal yang tidak termuat dan atau tidak diminta (tidak dituntut) oleh para pihak dalam proses perkara a quo ;

Bahwa dengan mengabulkan eksepsi Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding V semula Tergugat II dan Pembanding III semula Turut Tergugat I yang sesungguhnya tidak pernah diajukan selama masa persidangan tingkat pertama, maka Judex Facti telah melampaui batas

Hal. 75 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



kewenangannya (ultra vires) dan konsekuensi yuridisnya mengakibatkan putusan in casu telah nyata-nyata mengandung ultra petitum partium dan harus dinyatakan cacat hukum (invalid) ;

Bahwa oleh karena Judex Facti dalam memberikan putusan Dalam Konvensi, Dalam Eksepsi tersebut telah melanggar asas ultra petitum partium sebagaimana diatur secara imperatif pada Pasal 178 ayat (3) HIR/Pasal 189 ayat (3) RBG jo. Pasal 50 Rv. dan hal demikianpun telah ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 339 K/Sip/1969 tanggal 21 Februari 1970 jo. No.1001 K/Sip/1972 tanggal 17 Januari 1973 yang melarang Hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta, maka putusan Judex Facti dalam perkara a quo haruslah dibatalkan karena telah nyata-nyata bertentangan dengan prinsip rule of law.

2. Bahwa amar/dictum Putusan Judex Facti Dalam Konvensi, Dalam Eksepsi, yang berbunyi : "Mengabulkan eksepsi dari Pembanding I, II, IV, V semula Tergugat IV, I, IV, V dan Pembanding III semula Tergugat V, Turut Tergugat I seluruhnya" (vide : amar putusan Dalam Konvensi, Dalam Eksepsi, halaman 24-note : cetak tebal oleh Pemohon Kasasi untuk anotasi kekeliruan Judex Facti), adalah bunyi amar/dictum yang tidak jelas, "obscur libel dan "confuse" karena Judex Facti menyebutkan Pembanding V semula sebagai Tergugat V, sedangkan pada suku kata berikutnya Judex Facti menyebutkan kembali Pembanding III semula sebagai Tergugat V padahal berdasarkan Akta Permohonan Banding dan pernyataan-pernyataan Judex Facti dalam pertimbangan putusan, sesungguhnya Pembanding V adalah Tergugat II. Sehingga dengan demikian Judex Facti telah nyata-nyata melakukan kekeliruan/kehilafan dalam menyebutkan para pihak yang bersengketa dan oleh sebab itu sudah sepatutnya putusan Judex facti incasu tidak dipertahankan lagi dan semestinya dibatalkan.
3. Bahwa Judex Facti dalam tingkat banding juga telah sangat keliru menyatakan bahwa Pembading III semula adalah Tergugat V dan Turut Tergugat I, karena setelah Para Pemohon Kasasi teliti dengan seksama berita acara dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini ternyata Turut Tergugat I tidak pernah mengajukan "pernyataan Permohonan Banding" dan tidak pernah mengajukan "Memori Banding", sedangkan Kuasa Hukum AMIR KARYATIN, SH. dan ZULKARNAIN MANULLANG, SH. Dan kawan-kawan juga tidak pernah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum Turut Tergugat I mengajukan "Pernyataan

Hal. 76 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Banding" dan "Memori Banding" (vide : Memori Banding Pembanding III/Tergugat V tanggal 30 Agustus 2007 note : tidak mewakili kepentingan Turut Tergugat I) melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sehingga dengan demikian Judex Facti tingkat pemeriksaan banding telah nyata-nyata melakukan kesalahan/kekeliruan dalam mengidentifikasi pihak-pihak dan oleh sebab itu telah menyalahi tata tertib hukum acara. Putusan Judex Facti yang mengandung kesalahan dalam menerapkan tertib hukum acara perdata sudah sewajarnya dibatalkan.

4. Bahwa demikianpun terhadap amar/dictum putusan Dalam Rekonvensi, Judex Facti telah tidak menuliskan/mencantumkan secara nyata/terang bagian dari Rekonvensi, yakni tentang Dalam Eksepsi dan isinya juga tidak terinci dengan tegas, karena Judex Facti hanya menuliskan/mencantumkan "Menyatakan Eksepsi Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima". Namun Judex Facti tidak menegaskan Eksepsi tersebut diajukan oleh siapa, sehingga amar putusan yang demikian adalah tidak jelas dan kabur ;

Bahwa amar/dictum putusan Dalam Rekonvensi juga tidak dengan tegas mencantumkan biaya perkara dalam Rekonvensi, padahal tentang biaya perkara sebarangpun besarnya, menurut Pasal 183 ayat (1) jo. Pasal 184 ayat (1) HIR haruslah disebut/dicantumkan dalam formulasi putusan ;

Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, amar/dictum putusan Judex Facti mengenai putusan Dalam Rekonvensi telah terbukti tidak sesuai dengan tata tertib beracara mengadili dan dalam merumuskan amar/dictum putusan sebagaimana telah diformulasikan oleh ketentuan hukum perdata formil, dan oleh sebab itu putusan Judex Facti dalam perkara a quo sudah semestinya tidak dipertahankan lagi dan patut dibatalkan ;

5. Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dengan seluruh pertimbangan Judex Facti tingkat banding (vide : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 618/PDT/2008/PT.DKI tanggal 23 Januari 2009, halaman 16 sampai dengan halaman 23) yang hanya mempertimbangkan keberatan-keberatan Dalam Eksepsi dari Para Pembanding (incasu Para Termohon Kasasi) baik sebagaimana yang telah diuraikan dalam Jawaban pada proses peradilan tingkat pertama, maupun dalam Memori Banding, tanpa mempertimbangkan segala fakta yang ditentukan dalam proses persidangan serta bantahan Dalam Eksepsi dan buktl dari Para Pemohon Kasasi (Para Terbanding/Para penggugat) ;

Bahwa dengan hanya mempertimbangkan keberatan-keberatan dari salah satu pihak/sebagian saja dan tidak mempertimbangkan secara menyeluruh

Hal. 77 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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)



dan komprehensif fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan, kemudian lagi tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan lainnya, maka pertimbangan hukum putusan *Judex Facti a quo* bertentangan dengan 'process/recht orde', karena tidak dibenarkan hanya sebatas mempertimbangkan keberatan dari salah satu pihak, tetapi harus meliputi seluruh perkara. Sehingga putusan yang demikian merupakan *onvoldoende gemotiveerd* (insufficient motivation) dan harus dibatalkan, pendapat ini juga dibenarkan oleh beberapa yurisprudensi standard sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.951 K/Sip/1973 tanggal 09 Oktober 1975 : "*Cara pemeriksaan dalam tingkat banding, tidak hanya memperhatikan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemanding saja, cara yang demikian adalah salah. Seharusnya dalam tingkat banding, Hakim mesti memeriksa ulang kembali perkara dalam keseluruhan baik yang mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukum*";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4299 K/Sip/1970 : "*Putusan Pengadilan Tinggi dinyatakan onvoldoende gemotiveerd (insufficient motivation), yakni putusan dianggap kurang pertimbangan karena hanya mempertimbangkan hal-hal keberatan yang dikemukakan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali secara keseluruhan dan karena ternyata putusan Pengadilan Tinggi tidak memeriksa fakta-fakta dan juga tidak memeriksa hal yang berkenaan dengan penerapan hukum*";

Bahwa merujuk kepada yurisprudensi Mahkamah Agung di atas, maka putusan *Judex Facti* yang melulu berisikan pertimbangan hukum tentang keberatan dalam eksepsi Para Pemanding (incasu Para Termohon Kasasi), tanpa mengemukakan/mempertimbangkan bantahan/sanggahan Para Pemohon Kasasi (incasu Para Terbanding) mengenai keberatan dalam eksepsi tersebut, dan tanpa melihat fakta-fakta yang diperoleh selama persidangan di tingkat Pengadilan Negeri, jelas adalah putusan yang *onvoldoende gemotiveerd* dan salah/keliru menerapkan tata cara mengadili, sehingga putusan *Judex Facti* incasu haruslah dibatalkan.

6. Bahwa jika diperhatikan dengan seksama **seluruh pertimbangan *Judex Facti* dalam putusannya mengenai letak dan luas tanah sengketa, adalah merupakan pertimbangan hukum yang tidak/kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*)**, karena *Judex Facti* langsung pada kesimpulannya yang menyatakan bahwa letak dan luas tanah sengketa



sebagaimana dimaksud dalam gugatan Para Pemohon Kasasi (Para Terbanding/Para Penggugat) adalah tidak jelas dan kabur. Sehingga karenanya eksepsi Para Termohon Kasasi (incasu Pembanding/Tergugat) dikabulkan dan selanjutnya pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (vide : *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 618/POT/2008/PT.DKI tanggal 23 Januari 2009, halaman 23, alinea ke-1 dan ke-2*);

Bahwa dalam memberikan pertimbangan hukum tentang letak dan luas tanah sengketa, **Judex Facti secara a priori sangat terpengaruh dan hanya memperhatikan alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pembanding (Termohon Kasasi) dalam memori bandingnya** (vide : *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 618/PDT/2008/PT.DKI tanggal 23 Januari 2009, halaman 21, alinea ke-4 dan halaman 22 ke-1*). **Judex Facti sama sekali tidak memperhatikan dalil/alasan dan bantahan Para Pemohon Kasasi** sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Kontra Memori Banding. Demikianpun **Judex Facti tidak mempertimbangkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 28 Oktober 2005** dan fakta-fakta berdasarkan pembuktian di persidangan pada pemeriksaan tingkat pertama ;

Bahwa pertimbangan hukum **Judex Facti yang secara "carelessly"** mengutip/mengabsorpsi alasan keberatan memori banding **Pembanding II/Tergugat I (incasu Termohon Kasasi I)** dan alasan keberatan memori banding **Pembanding IV/Tergugat IV (incasu Termohon Kasasi IV)** yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan **hasil pemeriksaan setempat tanggal 6 September 2005** diperoleh fakta hukum bahwa Para Terbanding/Penggugat (incasu Pemohon Kasasi) tidak dapat menunjukkan secara pasti mengenai batas-batas letak dan luas obyek sengketa dan dalam Putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum alas hasil pemeriksaan setempat tersebut (vide : *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 618/PDT/2008/PT.DKI tanggal 23 Januari 2009, halaman 21, alinea ke-4 dan halaman 22 ke-1*), adalah pertimbangan hukum yang nyata-nyata tidak cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) sebab pada fakta hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah cukup jelas mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat tanggal 28 Oktober 2005 (vide : *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.171/Pdt.G/2005/PN. Jkt.Tim tanggal 22 November 2006, halaman 160 alinea terakhir*) dimana berdasarkan pemeriksaan setempat dimaksud terhadap obyek sengketa



dibenarkan oleh Para Penggugat (*incasu Pemohon Kasasi*) dan Para Tergugat (*incasu Termohon Kasasi*) akan tetapi hanya terdapat perbedaan luas tanah yang digugat Para Penggugat (*Pemohon Kasasi*) dengan luas tanah yang diklaim oleh Para Tergugat (*Termohon Kasasi*);

Bahwa fakta hukum yang diperoleh berdasarkan pemeriksaan setempat Para Pemohon Kasasi (Para Terbanding/Penggugat) secara pasti dan jelas telah menunjukkan letak, batas-batas dan ukurannya sebagaimana didalilkan dalam gugatan, dan tidak satupun pihak yang bersengketa pun mengajukan keberatan tentang letak, batas dan ukuran tanah-tanah yang didalilkan oleh Para Pemohon Kasasi (Para Terbanding/Penggugat) tersebut;

Bahwa putusan yang tidak/kurang cukup dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*) merupakan putusan yang dirasakan sangat jauh dari rasa keadilan dan kepatutan, karena kewajiban dari peradilan tingkat banding (*incasu* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) adalah untuk memeriksa kembali seluruh perkara yang sebelumnya telah diperiksa dan diputus oleh peradilan tingkat pertama, oleh karenanya putusan yang demikian haruslah dibatalkan, sebagaimana kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi berikut ini :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 : "*Putusan-putusan dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd), harus dibatalkan*";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2461 K/Pdt/1984 tanggal 10 Desember 1985: "*Judex facti dianggap salah menerapkan hukum, dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan*";

B. JUDEX FACTI SALAH MENERAPKAN DAN ATAU MELANGGAR HUKUM DALAM MENGADILI PERKARA A QUO.

7. Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak dengan tegas seluruh pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding yang sampai pada kesimpulannya menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat (Para Pemohon Kasasi) adalah kabur dan tidak jelas karena tidak dapat menyebutkan batas dan luas tanah yang didapat dari pembelian secara bawah tangan (*vide: Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.*



618/PDT/2008/PT.DKI tanggal 23 Januari 2009, halaman 19 alinea 12 ke-1 sampai dengan halaman 21 alinea ke-2). Pertimbangan yang demikian merupakan pertimbangan yang keliru dan salah menerapkan hukum dalam mengadili perkara a quo, karena :

7.1. Bahwa pembelian tanah dengan cara pembelian secara di bawah tangan merupakan cara-cara pembelian yang diakui dalam hukum adat, dimana pengakuan atas eksistensi sistem hukum adat diatur dalam Pasal 131 IS (Inlands Staat Regeling, S 1925-447) sebagai landasan politik hukum, sehingga sejak zaman penjajahan Indonesia menganut sekaligus sistem hukum adat yang mirip dengan *common law system* dengan *statute law system* ; Kebijakan politik hukum tersebut, masih tetap dipertahankan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No. 14 tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 dan sekarang dalam Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang No.4 tahun 2004. Oleh karena itu dalam praktik peradilan, nilai-nilai hukum adat baik secara substansial dan terutama asas-asasnya, masih tetap memiliki validitas dan otoritas. Bahkan dalam Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, keberadaan hukum adat diakui secara tegas. Karenanya pembelian tanah yang dilakukan Para Pemohon Kasasi dengan jual beli di bawah tangan adalah cara-cara pembelian yang berlaku pada hukum adat yang memiliki validitas dan otoritas pembuktian ;

Kaidah hukum diatas dapat dirujuk dari beberapa yurisprudensi constant, antara lain sebagai berikut :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975: "*Jual Beli adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdata atau Hukum Adat -ic- jual beli dilakukan menurut Hukum Adat, secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung*";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1211 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972: "*Jual Beli tanah tanpa Akta PPAT dinyatakan sah, Membenarkan jual-beli sebidang tanah yang terjadi pada tahun 1966 yang memakai akta berupa surat segel yang disaksikan oleh Kepala Desa*";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1363 K/Sip/1971 tanggal 12 Mei 1972: "*Mensahkan Jual Beli tanah*"

Hal. 81 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



tanpa Akta PPAT, Akta Jual Beli tanah berikut rumahnya yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah. Ketentuan dalam Pasal 19 PP No.10/1961, tidak bermaksud untuk menyampingkan Pasal-Pasal dari KUHPerdara atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli" ;

7.2. Bahwa di samping itu, selain pertimbangan Judex Facti yang "onvoldoende gemotiveerd" sebagaimana diuraikan dalam point-5 di atas, pertimbangan Judex Facti yang menyatakan gugatan Para Pemohon Kasasi merupakan gugatan yang kabur karena tidak jelas batas-batas objek sengketa, juga merupakan pertimbangan yang sangat kaku dan tidak didasari kaidah-kaidah hukum yang hidup dan berkembang (salah dalam menerapkan hukum). Karena sesungguhnya rumusan gugatan Para Pemohon Kasasi telah menyebutkan batas-batas objek sengketa, permasalahan mengenai kepastian batas-batas objek sengketa telah dijawab dengan melakukan Pemeriksaan Setempat ;

Oleh karenanya dalam penilaian dan penerapan tentang batas, luas dan letak tanah haruslah dilakukan secara hati-hati dan kasuistik dan tidak dilakukan secara formalistis tetapi haruslah dilakukan secara lentur (fleksibel), karena mengenai batas, luas dan letak tanah sesuai dengan proses horizontal dan vertical mengenai batas, luas dan letak tanah sering mengalami perubahan disebabkan laju frekuensi pemindahan hak dari pemilik semula kepada pemilik baru, oleh karenanya untuk mendapatkan keyakinan Majelis Hakim tingkat pertama mengenai batas, luas dan letak tanah telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada objek sengketa ;

Hal mana seiring dengan kaidah-kaidah hukum dalam yurisprudensi, antara lain :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.263 K/Pdt/1998 : *"Pengadilan Tinggi Bandung telah keliru dalam pertimbangannya karena tidak mempertimbangkan bahwa masalah perbatasan suatu tanah selalu mengalami perubahan karena sering terjadi mutasi tanah yang ada disekitar tanah. Akibat mutasi juga mengakibatkan perubahan identitas perbatasan"* ;
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1497 K/Sip/1983 tanggal 20 Desember 1984: *"Hakim atau Pengadilan dapat menetapkan luas tanah terperkara berdasarkan hasil*



pemeriksaan setempat, sedang mengenai batas-batas, tidak begitu relevan sebab menurut pengalaman, sering terjadi perubahan perbatasan tanah sebagai akibat peralihan hak milik atas tanah dari pemegang semula kepada pemilik baru ;

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.497 K/Pdt/1983 tanggal 9 Juli 1984, Mahkamah Agung berpendapat, *Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum, karena menyatakan gugatan cacat atas alasan terdapat perbedaan luas yang mencolok mengenai ukuran tanah sengketa. Dalam gugatan disebutkan luas tanah 1.300 m², padahal berdasarkan pemeriksaan setempat luas tanah adalah 8.980 m², oleh karena itu objek gugatan kabur. Menurut Mahkamah Agung pendapat PT tersebut tidak tepat sebab gugatan telah menyebutkan batas-batas tanah, dan pada saat pemeriksaan setempat batas-batas itu disetujui bersama oleh Penggugat dan Tergugat. Dengan begitu kekeliruan Penggugat tidak mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan obscur libel ;*

Dengan demikian gugatan dari Para Pemohon Kasasi sudah sepatutnya dapat diterima karena telah memenuhi unsur-unsur *fundamentum petendi* dimana telah memuat penjelasan dan penegasan dasar hukumnya (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi disekitar hubungan hukum dimaksud. Dan lagi pula rumusan dan syarat suatu gugatan untuk dapat diterima, ternyata tidak diatur *dalam HIR*, sebagaimana diputuskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.547 K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972 yang menyatakan bahwa "*Tidak adanya ketentuan dalam HIR mengenai syarat tentang isi gugatan menyebabkan orang bebas menyusun dan merumuskan gugatan itu, asal cukup memberi gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan*";

Bahwa **gugatan Para Pemohon Kasasi** pada kenyataannya telah cukup jelas menguraikan tentang luas, batas, letak dan lokasi objek tanah sengketa, karena prinsip letak tanah yang jelas adalah meliputi penyebutan jalan, desa, kecamatan, dan kabupaten, prinsip mana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976 ;

Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis sebagaimana dikemukakan



pada point-6 di atas, telah terbukti bahwa **Judex Facti** dalam memberikan pertimbangan dan mengadili perkara a quo telah salah dalam menerapkan hukum, sehingga oleh sebab itu putusan **Judex Facti** incasu sudah semestinya dibatalkan.

8. Bahwa di samping itu, *salva omni reverentia* - **Judex Facti** tingkat banding telah sangat keliru dan salah menerapkan hukum pembuktian dalam menilai tentang kejelasan mengenai batas, letak, dan luas tanah objek perkara dengan hanya mengambil alasan keberatan Termohon Kasasi (Para Pembanding/Tergugat) yang termuat dalam memori banding, tanpa menilai berita acara/hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim tingkat pertama pada tanggal 28 Oktober 2005, padahal justru hasil Pemeriksaan Setempat itulah merupakan salah satu pertimbangan yang diyakini oleh **Judex Facti** tingkat pertama sehingga pada putusannya di Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menerima gugatan Para Pemohon Kasasi dan mengabulkan sebagian tuntutan incasu, sebab ;

8.1. Guna membuat terang dan jelas suatu gugatan berdasarkan Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim -*expressis verbis*- dapat memanfaatkannya sehingga menurut hukum (*lex jure*) atau menurut undang-undang (*lex lege*) dengan Pemeriksaan Setempat dapat memperoleh kepastian hukum demi tegaknya hukum dengan pertimbangan yang baik (*deugdelijke motievering*) artinya tidak sekedar suatu usaha dengan pertimbangan yang cukup (*voldoende motievering*) ;

8.2. Nilai kekuatan pembuktian dari Pemeriksaan Setempat sekalipun hanya sebatas sebagai keterangan yang menjelaskan tentang kepastian definitif atas objek yang disengketakan, namun apabila keterangan tersebut dan memang dijadikan dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim tingkat pertama maka keterangan itu pada dasarnya tiada lain dari pembuktian tentang eksistensi dan keadaan tanah yang bersangkutan ;

Dan oleh karena keterangan tersebut merupakan hasil yang diperoleh dalam persidangan Pemeriksaan Setempat, berarti keterangan itu sama dengan fakta yang ditemukan dalam persidangan. Sesuai dengan hukum pembuktian, setiap fakta yang ditemukan dalam persidangan, hakim terikat untuk menjadikannya sebagai bagian dasar pertimbangan mengambil



keputusan ;

Sehubungan dengan itu, pada dasarnya hasil Pemeriksaan Setempat merupakan fakta yang ditemukan dalam persidangan, sehingga mempunyai daya kekuatan mengikat kepada hakim (termasuk hakim tingkat banding) dalam mengambil keputusan ;

Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti tingkat pertama yang mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi (Para Terbanding/Penggugat) yang didasari bukti-bukti serta hasil pemeriksaan setempat, merupakan putusan hukum yang telah sejalan dengan kaidah-kaidah hukum yang terkandung dalam yurisprudensi tetap di bawah ini :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3197 K/Sip/1983 tanggal 09 Februari 1985: "*Hasil Pemeriksaan Setempat dapat dijadikan dasar pengabulan gugatan*";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1777 K/Sip/1983 tanggal 17 Januari 1985: "*Hasil Pemeriksaan Setempat dapat dijadikan dasar untuk memperjelas letak luas dan batas obiek tanah terperkara*";
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3537 K/Pdt1984 tanggal 03 Februari 1986: "*Hasil pemeriksaan setempat berfungsi untuk memperjelas objek sengketa*";

8.3. Dengan melakukan Pemeriksaan Setempat itu, Judex Facti tingkat pertama telah mendapat kepastian tentang peristiwa yang dikemukakan dalam persidangan. Hasil pemeriksaan setempat yang dituangkan dalam Berita Acara merupakan bahan resmi sebagai Berita Acara Sidang. Sehingga harus menjadi dasar pertimbangan Judex Facti baik dalam tingkat pertama maupun banding dalam mengambil keputusan yang tepat ;

Menurut Pasal 153 (2) HIR, panitera membuat Berita Acara Pemeriksaan Setempat. Namun berita acara itu tidak berdiri sendiri, tetapi merupakan kesatuan yang tidak terpisah dari Berita Acara Sidang. Berita acara sidang (*process verbal*) merupakan catatan resmi (*official record*) persidangan yang dibuat oleh panitera, dan pada dirinya melekat kekuatan autentik, yakni sebagai akta yang dibuat pejabat yang berwenang, dan karenanya Berita Acara Pemeriksaan Setempat merupakan alat bukti yang sah serta mempunyai kekuatan sempurna dan mengikat (*volledig en bindende*



bewijs kracht);

Fungsi berita acara yang paling utama sebagai bahan dan landasan untuk menguji kebenaran fakta-fakta telah tepat dan benar diterapkan oleh Judex Facti tingkat pertama sebagaimana tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur incasu. Dan oleh karenanya sudah semestinya pula Majelis Hakim tingkat banding harus konsekuen dan tegas menegakkan asas :

- Putusan tidak boleh bertentangan dengan berita acara sidang ;
- Putusan mesti tunduk menyesuaikan dengan isi berita acara, karena yang dianggap mutlak benar adalah berita acara sidang ;
- Apabila putusan bertentangan dengan berita acara, fungsi dan kewajiban Hakim tingkat banding untuk meluruskannya sesuai dengan berita acara sidang ;

Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis yang dikemukakan pada point-8, maka telah jelas bahwa Judex Facti tingkat banding yang menilai Pemeriksaan Setempat dalam perkara a quo semata-mata berdasarkan alasan yang diajukan oleh Pembanding II/Tergugat I (incasu Termohon Kasasi I) dan Pembanding IV/Tergugat IV (Termohon Kasasi IV) (vide: Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.618/PDT/2008/PT.DKI tanggal 23 Januari 2009, halaman 21/22), telah salah menerapkan dan atau melanggar Hukum Pembuktian tentang Pemeriksaan Setempat ;

9. Bahwa pertimbangan Judex Facti tingkat banding yang langsung pada kesimpulannya menyatakan bahwa SAKSI H. ALI AHMAD yang diajukan Para Pemohon Kasasi (Para Terbanding/Para Penggugat) sama sekali tidak menerangkan dimana letak sebenarnya tanah-tanah Para Pemohon Kasasi (vide: *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.618/PDT/2008/PT.DKI tanggal 23 Januari 2009, halaman 21 alinea ke-3*) merupakan pertimbangan yang keliru dan salah dalam menerapkan Hukum Pembuktian, karena :

- 9.1. SAKSI H. ALI AHMAD dihadirkan sebagai saksi bukan untuk memberikan keterangan mengenai batas-batas tanah Para Pemohon Kasasi, namun hakikat kesaksian dari SAKSI H. ALI AHMAD adalah yang mengetahui transaksi-transaksi terhadap tanah milik/kepunyaan Para Pemohon Kasasi (Para Terbanding/Penggugat) baik dari mendengar langsung dan pengetahuan langsung maupun yang bersumber dari Para Pemohon Kasasi (Para Terbanding/Penggugat) sendiri (langsung

Hal. 86 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



melapor) dan Saksi melihat langsung Akta/Surat/Kwitansi yang berkenaan dengan transaksi dimaksud ;

Selain itu SAKSI H. ALI AHMAD merupakan saksi yang dapat dipercaya (*reliable*) karena berdasarkan cara hidup saksi, kesusilaan serta kedudukan dan martabat saksi sebagai mantan Ketua RT dan/atau RW sekaligus sebagai penduduk setempat, menjadikan kesaksiannya telah memenuhi syarat materiil dan sah sebagai alat bukti ;

9.2. Judex Facti tingkat banding telah melakukan kesalahan dalam menilai kesaksian dari Saksi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi maupun yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi, karena Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan dan menilai dengan cermat persesuaian dan kolerasi - *mutual conformity* - antara keterangan Saksi H. ALI AHMAD dengan Saksi MBAS BASUNI dan Saksi BUDI RIYOSO serta dengan alat bukti surat dan hasil pemeriksaan setempat, sehingga akibatnya Judex Facti telah keliru dalam mengkonstatir peristiwa hukum yang pada akhirnya sudah pasti Judex Facti telah salah dan keliru dalam mengkonstituir peristiwa hukum tersebut ;

Bahwa padahal berdasarkan persesuaian keterangan saksi-saksi dalam perkara a quo dan berdasarkan alat bukti surat serta pemeriksaan setempat, Para Pemohon Kasasi sudah dapat membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang langsung berkaitan erat dengan perkara yang sedang **diperiksa ini (dalil-dalil gugatan Para Pemohon Kasasi/Penggugat telah terbukti)**, karena alat-alat bukti yang diajukan telah bersifat *prima facie* bersesuaian dengan Pasal 170 HIR jo. Pasal 1908 KUHPerdara.

Bahwa alasan-alasan di atas, putusan Judex Facti tingkat banding tidak dapat dipertahankan lagi dan sudah sepatutnya dibatalkan, sebab Judex Facti tingkat banding telah salah dan keliru menerapkan Hukum Pembuktian. Berdasarkan alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Para Pemohon Kasasi di atas, telah cukup patut bagi Para Pemohon Kasasi memohon agar putusan Judex Facti tingkat banding tidak dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan atau berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh ketentuan Pasal 51 ayat (2) jo. Pasal 52 Undang-Undang No.05 Tahun 2004 mohon kiranya Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan putusan Judex Facti tingkat banding a quo .

Hal. 87 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009



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

mengenai alasan-alasan ke A dan ke B :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, putusannya sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Membaca putusan Pengadilan Negeri No.155/78.G tanggal 4 Desember 1978 pemilik objek sengketa adalah H.Ahyar yang membeli dari H. Ali bin H. Leman tanggal 23 April 1961 dan didaftarkan dan terbit Girik C, No.207 atas nama H. Ahyar ;
- Dalam perkara a quo para Penggugat menggugat para Tergugat/atas nama Djiun bin Riket tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli sejak tahun 1964 melalui PPAT ;
- Para Penggugat dalam perkara a quo mendalilkan objek sengketa adalah milik Tergugat Girik C No.207. Jadi ada 2 (dua) pemilik atas nama Girik C No.207 Jakarta Timur H. Ahyar dan ahli waris Djiun Bin Riket ;
- Dapat diduga bahwa Girik C No.207 yang sah adalah atas nama H. Ahyar, karena para ahli waris Djiun Bin Riket tidak pernah mengajukan Girik C No.207 sebagai bukti ;
- Para Penggugat dalam dalil gugatan ternyata tahu tentang putusan Pengadilan Negeri No.155/78.G, bahwa dimenangkan H. Ahyar sebagai pemilik tetapi dalam gugatannya tidak mengikutsertakan H. Ahyar sebagai pihak ;
- Putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara a quo dinyatakan NO dengan dasar gugatan kabur, adalah tidak tepat, hanya kurang pihak yaitu tidak diikutsertakannya H. Ahyar sebagai pihak ;

Menimbang, bahwa namun demikian Pembaca II. H. Syamsul Ma'arif , SH.,LLM.,Ph.D., berbeda pendapat pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan pendapatnya sebagai berikut :

- Bahwa alasan kasasi para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri salah dalam menerapkan hukum, putusan dan pertimbangannya tidak tepat dan tidak benar karena kurang memberikan pertimbangan yang seksama terhadap hasil pemeriksaan setempat. Pembaca II berpendapat bahwa hasil



pemeriksaan setempat telah menunjukkan dengan jelas mengenai tanah obyek sengketa karena selain tidak ada satupun pihak yang membantah lokasi tanah sengketa, dalam Berita Acara Pemeriksaan juga telah dilengkapi dengan gambar tanah sengketa yang di dalamnya terlihat dengan jelas batas-batas serta ukuran luasnya ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Pembaca II berpendapat bahwa permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi di kabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Anggota Majelis dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai permufakatan, maka sesuai Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang No.5 Tahun 2005, Majelis setelah bermusyawarah dan diambil keputusan dengan suara terbanyak yaitu menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ;

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 para Pemohon Kasasi : H. MOHAMMAD RAIS BIN LIKAM disebut/ditulis juga MATRAIS/MADRAIS dan kawan-kawan tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. H. MOHAMMAD RAIS BIN LIKAM disebut/ditulis juga MATRAIS/MADRAIS, 2. ACHMAD NACHROWI BIN H. MOHAMMAD RAIS, 3. MAISURI RAIS BINTI H.MOHAMMAD RAIS, 4. RAHMAWATI RAIS BINTI H. MOHAMMAD RAIS, 5. NASRUDDIN RAIS BIN H.MOHAMMAD RAIS, 6. AHMAD SYAUGI BIN H.MOHAMMAD RAIS, 7. NURJANAH RAIS BINTI H.MOHAMMAD RAIS, tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat I sampai dengan VII untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 1 September 2010 oleh Prof. Dr. Mieke Komar, SH., MCL., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum., dan H. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M., Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Budi Hapsari, SH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum.

Ttd./H. Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M., Ph.D.

Ketua

Ttd./

Prof. Dr. Mieke Komar, SH., MCL.

Biaya-Biaya :

1. MeteraiRp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 1.000,-
3. Administrasi kasasiRp.493.000,-

J u m l a h.....Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

Ttd./

Budi Hapsari, SH.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung-RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.,MH.

NIP. 040 044 809

Hal. 90 dari 90 hal. Put. No.2352 K/Pdt/2009

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)

