



**P U T U S A N**

Nomor. 1728 K/Pdt/2011

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Tn. H.M. SOLEH HAJI atau MADSOLEH bin ASMAD**, bertempat tinggal di Kampung Padaengan Rt. 001 Rw. 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1. SURYA WEDIA RANASTI, SH.MH**
- 2. AHMAD BAY LUBIS, SH**
- 3. NUR'AINI, SH.MH**
- 4. EDDY HASYIM YAHYA, SH.MM**
- 5. INDRA GUNAWAN RANASTI, SH.MH**
- 6. BAMBANG PURWANTO, SH**, kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada SW Ranasti Attorney & Legal Consultants, beralamat di Taman Pulo Indah, Jalan Bulevard Utara Blok T.1 No. 28, Jakarta Timur, sesuai surat kuasa khusus tanggal 10 Januari 2011.

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding**

m e l a w a n :

**MASABI**, bertempat tinggal di Kampung Padaengan Rt. 006 Rw. 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

- 1. ZAINAL ABIDIN, SH**
- 2. NINA ZAENAB, SH**
- 3. MUCHSIN ABRORI, SH**

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



4. S.M RAUF, SH

5. TUGIMIN, SH

6. GUNAWAN, SH, kesemuanya Advokat pada kantor Zainal Abidin, SH & Rekan, beralamat di Jalan Raya Mustika Jaya, Sentra Niaga Bumyagara Blok C No. 6, Mustika Jaya, Bekasi, sesuai surat kuasa khusus tanggal 7 Pebruari 2011.

**Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding**

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah milik adat berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang sekarang dikenal dan/atau terletak di Kampung Pedaengan RT. 003 RW. 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan luas  $\pm 1.400 \text{ m}^2$  (seribu empat ratus meter persegi) berdasarkan bukti-bukti berupa Girik Nomor 1532 (Bukti P-1), letter C (Bukti P-2) dan SPPT PBB (Bukti P-3a dan 3b) atas nama Madsoleh Bin Asmad, yang mana tanah tersebut beridentitas/berbatasan sebagai berikut:
  - Utara berbatasan dengan jalan kampung ;
  - Selatan berbatasan dengan saluran air ;
  - Barat berbatasan dengan tanah milik H.Abdulloh ;
  - Timur berbatasan dengan tanah milik H. Subagianto ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa awal kepemilikan Penggugat atas tanah a quo adalah karena Penggugat membelinya pada Tahun 1960 dari Dijah Binti Buang seluas  $\pm 2.400 \text{ m}^2$  (dua ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan persil Girik Nomor 851, kemudian dasar kepemilikan Penggugat atas tanah a quo menjadi Girik Nomor 1352 yang merupakan pecahan dari Girik Nomor 851 atas nama Dijah Binti Buang ;
3. Bahwa Penggugat telah menguasai fisik tanah tersebut semenjak Tahun 1960 hingga sampai pertengahan Juni 2006, dengan demikian berarti bahwa Penggugat telah menguasai fisik tanah a quo selama 46 Tahun (empat puluh enam tahun) secara terus menerus tanpa terputus dan tanpa ada complain dari pihak manapun juga ;
4. Bahwa sekitar Tahun 1972-1973 Penggugat telah menjual sebahagian dari tanah tersebut, yakni seluas  $\pm 1.000 \text{ m}$  (seribu meter persegi) kepada H. Marjuki, sehingga sampai dengan sekarang fisik tanah yang dikuasai oleh Penggugat adalah seluas  $\pm 1.400 \text{ m}$  (seribu empat ratus meter persegi) ;
5. Bahwa selama ini Penggugat telah menikmati secara terus menerus dari hasil tanah tersebut dengan cara menyewakan beberapa kapling tanah a quo untuk kepentingan warga masyarakat sekitar tanah tersebut dan perorangan. Bahwa warga masyarakat telah menyewa sebahagian tanah a quo untuk dijadikan lapangan volley ball, sedangkan person yang lain menyewanya untuk bisnis kecil-kecilan untuk menampung barang-barang bekas dan lain sebagainya maupun dibangun sendiri oleh Penggugat untuk dijadikan sebagai rumah-rumah kontrakan/rumah petak yang akan disewakan kepada orang lain ;

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa beberapa waktu yang lalu sekitar bulan Mei 2006 Penggugat telah menjual sebahagian tanah tersebut seluas  $\pm 190 \text{ m}^2$  dengan nilai jual Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Joni Dwi Atmojo (Bukti P-4);
7. Bahwa sebagaimana dalil butir 5 dan 6 di atas maka Penggugat telah menikmati hasil dari penggunaan dan/atau pemanfaatan tanah tersebut selama bertahun-tahun tanpa henti.
8. Bahwa pada Tahun 2001 secara melawan hukum dan tanpa izin dari Penggugat tiba-tiba saja Tergugat telah menyerobot sebahagian tanah milik Penggugat seluas  $\pm 150 \text{ m}^2$  (seratus lima puluh meter persegi). Atas tindakan Tergugat tersebut maka Penggugat telah menegur secara baik-baik perbuatan Tergugat agar mengembalikan tanah yang dirampas Tergugat tersebut kepada Penggugat, namun Tergugat tidak mengindahkannya
9. Bahwa tidak hanya itu, tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat semakin menjadi-jadi saja, dimana pada pertengahan bulan Juni 2006 yang lalu tanpa dasar hukum Tergugat mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya, selanjutnya secara melawan hukum Tergugat telah melakukan pemagaran terhadap seluruh tanah milik Penggugat (Bukti P-5) dan memaksa mereka keluar dari tanah tersebut, akibatnya person yang menyewa dan memanfaatkan kapling-kapling tanah a quo tidak dapat menjalankan bisnisnya, para penyewa tanah tersebut kemudian meminta agar Penggugat mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan kepada Penggugat;
10. Bahwa begitupun dengan pembeli sebagaimana butir 6 yang telah terlanjur melakukan pembayaran kepada Penggugat secara penuh akan tetapi tidak dapat menguasai fisik tanah yang dibelinya itu juga

Hal. 4 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



meminta pengembalian uangnya sebesar Rp. 85.000.000,-(delapan puluh lima juta rupiah);

11. Bahwa Penggugat sangat keberatan dengan tindakan perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut, melalui Kuasa Hukumnya Penggugat telah melakukan peneguran kepada Tergugat, tetapi Tergugat tidak mengindahkannya (Bukti P-5a dan 5b);
12. Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, Penggugat telah kehilangan pendapatan dan tidak dapat lagi menikmati hasil dari penyewaan dan pemanfaatan daya tanah tersebut, karena semenjak dipagar secara melawan hukum oleh Tergugat, calon penyewa maupun pembeli telah mengurungkan niatnya untuk menyewa dan/atau membatalkan pembelian tanah a quo ;
13. Bahwa hingga gugatan a quo diajukan kepada Pengadilan yang berwenang maka nilai kerugian materil yang di derita Penggugat akibat tindakan Tergugat itu adalah sebesar Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) yang Penggugat uraikan dalam butir 14 di bawah ini. Bahwa selain itu, selaku seorang wiraswatawan/pemilik kontrakan, kerugian maupun keuntungan yang akan diperoleh oleh Penggugat dengan cara memutar roda kendali bisnis Penggugat selaku pemilik kontrakan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut akan mempunyai arti dan nilai yang tak terhingga, karena jika Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum tentunya uang yang diharapkan dapat dipergunakan sebagai modal tambahan dalam bisnis kontrakan oleh Penggugat. Bahwa diharapkan dari nilai keuntungan bersih/keuntungan yang diharapkan akan didapat oleh Penggugat dalam bisnis kontrakan/penyewaan tanah diperkirakan ± Rp. 15.000.000,-/bulan (lima belas juta rupiah per bulan);

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



14. Bahwa kerugian immateriil adalah kerugian akibat rasa malu dan penghinaan yang dilakukan oleh Tergugat. Kerugian immateriil tersebut sungguh tidak terhitung jumlahnya karena akibat perbuatan Tergugat tersebut kredibilitas Penggugat selaku warga masyarakat yang tidak punya cela menjadi tercemar, akan tetapi demi kepastian hukum maka Penggugat mengajukan nilai sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dengan demikian total kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 715.000.000,- (tujuh ratus lima belas juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut: Kerugian materiil:
- Pengembalian uang pembelian tanah sebesar Rp. 70.000.000,-
  - Pengembalian uang sewa kapling tanah sebesar Rp. 40.000.000,-
  - Pengembalian uang kontrakkan sebesar Rp. 60.000.000,-
  - Terhentinya pembangunan rumah kontrakkan Rp. 30.000.000,-
  - Keuntungan yang diharapkan sebesar Rp. 15.000.000,-
  - Kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,-
  - Total kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 715.000.000,-
15. Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas terbukti sudah bahwa tindakan Tergugat adalah perbuatan yang melawan hukum sebagaimana yang diatur oleh Pasal 1365 KUHPerdara Oleh karenanya setiap orang yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang lain patut untuk mengganti kerugian yang telah ditimbulkannya itu ;
16. Bahwa menunjuk kepada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 mengenai Tuntutan Lewat Waktu atau kadaluarsa (*rechtsverwerking*) adalah patut secara hukum apabila Penggugat diberikan prioritas untuk mengukuhkan haknya atas tanah a quo melalui Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang untuk itu ;



17. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat serta untuk mencegah agar gugatan ini menjadi illusoir atau sia-sia, melihat dari itikad buruknya, mengingat Pasal 227 HIR dan SEMA RI Nomor 5 Tahun 1975 maka cukup alasan bagi Penggugat untuk mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat kiranya meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan milik Tergugat, yaitu berupa :

- Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat yang terletak di Kampung Pedagangan RT. 006 RW. 008 Nomor 3, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
- Dan harta benda/kekayaan milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan diajukan secara tersendiri kemudian ;

18. Bahwa mengingat itikad buruk Tergugat yang diyakini tidak akan menjalankan putusan ini secara sukarela, maka Penggugat cukup beralasan untuk mengajukan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari) terhitung semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap hingga Tergugat mau melaksanakannya dengan itikad baik;

19. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang tidak terbantahkan, maka menurut ketentuan Pasal 180 HIR Jo SEMA RI No. 3 Tahun 2000, Penggugat mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sungguhpun ada Bantahan maupun upaya-upaya hukum lainnya dari Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan Putusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas  $\pm$  1.400 m<sup>2</sup> berdasarkan Girik Nomor 1532 untuk itu Penggugat diberikan hak prioritas untuk mengukuhkan hak-nya secara hukum melalui Sertifikat yang mengikat atas tanah tersebut yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang untuk itu;
4. Menghukum dan memerintahkan agar Tergugat keluar dari tanah a quo ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar dan mengganti kerugian atas kerugian materiil dan immaterial yang diderita oleh Penggugat, kerugian materiil sebesar Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,-/hari (satu juta rupiah per hari) terhitung semenjak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) apabila Tergugat lalai menjalankannya ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatair beslag*) yang diajukan oleh Penggugat, yaitu terhadap :

Hal. 8 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat yang terletak di Kampung Pedaengan RT. 006 RW. 008 Nomor 3, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;
- Dan harta benda/kekayaan milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan diajukan secara tersendiri kemudian ;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sungguhpun ada bantahan maupun upaya-upaya hukum lainnya dari Tergugat;

9. Membebaskan seluruh biaya-biaya perkara yang timbul kepada Tergugat.

Atas pembacaan gugatan tersebut Penggugat menyatakan bahwa dalam surat gugatan tersebut terdapat perbaikan sebagai berikut :

Dalam gugatan awal pada halaman 1 tertulis :

*Adapun hal-hal yang menjadi alasan diajukannya Gugatan Wanprestasi ini adalah sebagai berikut :*

Seharusnya adalah:

Adapun hal-hal yang menjadi alasan diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut:

Posita butir 10, halaman 3 tertulis :

10. *Bahwa begitupun dengan pembeli sebagaimana butir 6 yang telah terlanjur melakukan pembayaran kepada Penggugat secara penuh akan tetapi tidak dapat menguasai fisik tanah yang dibelinya itu juga meminta pengembalian uangnya sebesar Rp. 85.000.000, - (delapan puluh lima juta rupiah) ;*

Seharusnya adalah:

10. Bahwa begitupun dengan pembeli sebagaimana butir 6 yang telah terlanjur melakukan pembayaran kepada Penggugat secara penuh

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



akan tetapi tidak dapat menguasai fisik tanah yang dibelinya itu juga meminta pengembalian uangnya sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) ;

Posita butir 17, halaman 4 tertulis :

17. *Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat serta untuk mencegah agar gugatan ini menjadi illusoir atau sia-sia, melihat dan itikad buruknya, mengingat Pasal 227 HIR dan SEMA RI Nomor 5 Tahun 1975 maka cukup alasan bagi Penggugat untuk mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat kiranya meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat, yaitu berupa :*

- *Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat yang terletak di Kampung Pedagangan RT. 006 RW. 008 Nomor 3, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;*
- *Dan harta benda/kekayaan milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan diajukan secara tersendiri kemudian ;*

Seharusnya adalah:

17. *Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat serta untuk mencegah agar gugatan ini menjadi illusoir atau sia-sia, melihat dari itikad buruknya, mengingat Pasal 227 HIR dan SEMA RI Nomor 5 Tahun 1975 maka cukup alasan bagi Penggugat untuk mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat, yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat kiranya meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) atas harta kekayaan milik Tergugat, yaitu berupa :*



- Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat seluas  $\pm$  150 m yang terletak di Kampung Pedaengan RT. 006 RW. 008 Nomor 3, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/rumah Arifin ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/rumah Sunaji;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah/rumah Damin ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah/rumah Asmad ;
- Dan harta benda/kekayaan milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan diajukan secara tersendiri kemudian;

Petitum butir 3, halaman 5 tertulis :

1. *Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas  $\pm$  1.400 m<sup>2</sup> berdasarkan Girik Nomor 1532 untuk itu Penggugat diberikan hak prioritas untuk mengukuhkan hak-nya secara hukum melalui Sertifikat yang mengikat atas tanah tersebut yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang untuk itu ;*

Seharusnya adalah;

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas  $\pm$  1.400 m<sup>2</sup> yang sekarang dikenal dan/atau terletak di Kampung Pedaengan RT. 003 RW. 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan luas  $\pm$  1.400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) berdasarkan bukti-bukti berupa Girik Nomor 1532 (Bukti P-1), letter C (Bukti P-2) dan SPPT PBB (Bukti P-3a dan 3b) atas nama

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



Madsoleh Bin Asmad, yang mana tanah tersebut beridentitas/  
berbatasan sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan jalan kampung ;
- Selatan berbatasan dengan saluran air ;
- Barat berbatasan dengan tanah milik H. Abdulloh ;
- Timur berbatasan dengan tanah milik H. Subagianto ;

Petitum butir 7, halaman 5 tertulis :

7. *Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag)  
yang diajukan oleh Penggugat, yaitu terhadap:*

- *Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat yang terletak di Kampung Pedaengan RT. 006 RW. 008 Nomor 3, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur ;*
- *Dan harta benda/kekayaan milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan diajukan secara tersendiri kemudian ;*

Seharusnya adalah:

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan oleh Penggugat, yaitu terhadap :

- Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat seluas  $\pm 150 \text{ m}^2$  yang terletak di Sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat seluas  $\pm 150 \text{ m}^2$  yang terletak di Kampung Pedaengan RT. 006 RW. 008 Nomor 3, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan batas-batas sepadan sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah/rumah Arifin ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah/rumah Sunaji;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah/rumah Damin ;
  - Sebelan Timur berbatasan dengan tanah/rumah Asniad ;

Hal. 12 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



- Dan harta benda/kekayaan milik Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang akan diajukan secara tersendiri kemudian ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN SALAH ORANG/ERROR IN PERSONA.

1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah salah orang, karena Tergugat BUKANLAH sebagai pemilik ataupun sebagai Ahli Waris dari Almh. Dajah B. Buang ;
2. Bahwa Tergugat hanyalah sebagai penerima kuasa dari Para Ahli Waris Almh. Dajah B. Buang, hal ini sesuai dengan Surat Kuasa yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 20 September 2002 (Bukti T-1);

Sehingga berdasarkan hal tersebut, maka jelaslah gugatan Penggugat salah orang atau *Error In Persona*, dengan demikian gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA ;

II. GUGATAN KABUR/OBSCUUR LIBELL.

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$ , namun pada kenyataannya tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut hanyalah seluas  $\pm 1.210 \text{ M}^2$ ;
2. Bahwa hal ini sesuai dengan dalil gugatan Penggugat pada poin 6, yang mendalilkan "Penggugat telah menjual sebahagian tanah tersebut seluas  $\pm 190 \text{ M}^2$  dstnya" ;
3. Bahwa mengenai batas-batas terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

Hal. 13 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kampung ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan saluran air ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik H. Abdulloh ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Subagianto ;

Sedangkan tanah adat milik asal Dijah binti Buang yang saat ini milik Para Ahli Waris Almh. Dijah binti Buang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tembok ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik H. Abdullah ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Desi Trisnayanti;
4. Bahwa sehingga mengenai luas dan batasan-batasan terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Penggugat berbeda dengan tanah adat milik asal Dijah binti Buang yang saat ini milik Para Ahli Waris Almh. Dijah binti Buang, maka obyek gugatan Penggugat TIDAK JELAS atau KABUR/*Obscuur Libell*;

### III. GUGATAN PENGGUGAT TERLALU PREMATURE.

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat pada poin 8, yang intinya Penggugat mendalilkan bahwa "Tergugat telah menyerobot sebahagian tanah.....dstnya, ...agar mengembalikan tanah yang dirampas Tergugat....dstnya.." ;
2. Bahwa Penyerobotan/Perampasan sebagaimana yang tercantum dalam dalil gugatan Penggugat tersebut, sangatlah tidak beralasan karena Penyerobotan/Perampasan adalah suatu bentuk perbuatan pidana, sehingga secara yuridis harus dibuktikan terlebih dahulu dengan adanya putusan pidana yang

Hal. 14 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde* wege);

#### IV. SURAT KUASA PENGGUGAT TIDAK DIMATERAIKAN SEPATUTNYA.

1. Bahwa Surat Gugatan yang ditanda tangani oleh Surya Wedia Ranasti, SH. selaku Kuasa Penggugat atas kekuatan kuasa yang diberikan dengan Surat Kuasa yang ditandatangani oleh H.M. SOLEH HAJI/MADSOLEH bin ASMAD di atas materai tempel yang tidak dibubuhi tanggal sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 5 ayat (5) Aturan Bea Materai 1921 ;
2. Bahwa dengan demikian menurut ketentuan Pasal 5 ayat (11) Aturan Bea Materai tersebut, maka Surat Kuasa itu tidak berlaku sebagai tidak bermaterai sepatutnya. Sehingga menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Aturan Bea Materai, maka Pengadilan Negeri tidak boleh memperhatikan Surat Kuasa Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat tidak cukup alasan sehingga Gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijke*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor. 163/PDT.G/2006/PN.JKT.TIM tanggal 1 Mei 2007 yang amarnya sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya seluas 1.400 m<sup>2</sup> berdasar Girik No. C.1532, terletak di Kampung Pedaengan RT. 003/Rw. 008, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jalan kampung/setapak ;
  - Sebelah Timur : Tanah H. Subagianto ;
  - Sebelah Selatan : Saluran air/tembok pembatas ;
  - Sebelah Barat : Tanah H. Abdullah ;Serta Penggugat diberikan hak prioritas untuk mensertifikatkan tanah tersebut melalui prosedur yang berlaku untuk diterbitkan instansi yang berwenang untuk itu;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk keluar dari tanah sengketa tersebut diatas serta menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun ;
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur berdasar Berita Acara Sita Jaminan No. 01/CB/2007/PN.Jak.Tim jo No. 163/Pdt.G/PN.Jkt.Tim tanggal 19 Januari 2007;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 919.000,- (sembilan ratus sembilan belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Hal. 16 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor. 664/PDT/2009/ PT.DKI tanggal 24 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 163/PDT.G/2006/PN.JKT.TIM tanggal 1 Mei 2007 yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Pemanding semula Tergugat tersebut;
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebanyak Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 4 Januari 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor.664/PDT/2009/PT.DKI jo No. 163/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana disertai dengan/ diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Januari 2011 ;

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 4 Pebruari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 Pebruari 2011 ;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie halaman 4 tentang Dalam Eksepsi sebagai berikut :

(dikutip)"....

**DALAM EKSEPSI:**

1. *Bahwa Penggugat mengajukan gugatannya adalah salah orang karena Tergugat adalah bukan pemilik ataupun ahli waris Almh.Dijah Binti Buang;*
2. *Bahwa Tergugat hanyalah sebagai penerima kuasa dari para ahli waris Almh.Dijah Binti Buang, sesuai surat kuasa yang dibuat dan ditandatangani tanggal 20 September 2002 (bukti T-1)*

*Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tersebut diatas setelah Majelis membaca dan mempelajari dengan teliti bahwa bukti T-1 (bukti Pembanding semula Tergugat) yaitu surat kuasa dari ahli waris Almh.Dijah Binti Buang kepada:*

Hal. 18 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



1. Masabi bin Asmawi

2. Boei, untuk mengawasi, menindak serta menyelesaikan tanah tersebut seluas 3.670 m<sup>2</sup> atas nama Dijah Bin Buang sesuai dengan No.Persil C 851 sampai dengan selesai jual beli yang ditandatangani oleh ahliwaris sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa ;

Menimbang bahwa oleh karena Pemanding semula Tergugat hanya sebagai penerima kuasa dari para ahli waris Alm.Dijah Binti Buang maka Pemanding semua Tergugat dalam perkara ini hanya sebagai kuasa bukan sebagai pemilik, sehingga Majelis berpendapat bahwa untuk terangnya perkara ini maka seharusnya ahliwaris dari Alm.Dijah Binti Buang harus ditarik atau ikut digugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai pihak yang digugat/subyek gugatan kurang pihak maka eksepsi Pemanding semua Tergugat dapat diterima oleh karena eksepsi dapat diterima maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karenanya Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan demikian harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini,  
dan seterusnya....."

2. BAHWA GUGATAN A QUO TIDAK DITUJUKAN TERHADAP AHLI WARIS DIJAH BINTI BUANG. GUGATAN A QUO DITUJUKAN TERHADAP TERMOHON KASASI/SEMULA TERGUGAT SEMATA-MATA ATAS TINDAKANNYA YANG MELAWAN HUKUM MENGUASAI SECARA TANPA HAK TANAH PEMOHON KASASI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MOHON MAJELIS HAKIM AGUNG MEMERIKSA DENGAN CERMAT GUGATAN A QUO ;

SEIRING DENGAN TELAH DILAKUKAN TRANSAKSI JUAL BELI ANTARA PEMOHON KASASI/SEMULA PENGGUGAT DENGAN DJAH BINTI BUANG DIHADAPAN LURAH TABA PADA TAHUN 1960 ATAS TANAH YANG INGIN DIKUASAI OLEH TERMOHON KASASI MAKA SEMUA PERSOALAN SUDAH DIANGGAP SELESAI, KARENA SEMENJAK JUAL BELI ITU PEMOHON KASASI SUDAH MENGUASAI TANAH TERSEBUT TANPA HENTI SAMPAI DENGAN GUGATAN A QUO DIAJUKAN. DAN ATAS TANAH TERSEBUT TELAH TERBIT GIRIK NOMOR 1532 BERIKUT LETTER C DAN SPPT PBB ATAS NAMA PEMOHON KASASI (VIDE BUKTI P-1, P-2, P-3a dan P-3b), JADI ADALAH SANGAT TIDAK MASUK AKAL APABILA KEMUDIAN PADA TAHUN 2001 TERMOHON KASASI/SEMULA TERGUGAT SECARA SEWENANG-WENANG DAN MELAWAN HUKUM MENGUASAI SECARA SEPIHAK TANAH MILIK PEMOHON KASASI. BAHWA ATAS TINDAKAN MELAWAN HUKUM TERMOHON KASASI TERSEBUT GUGATAN A QUO DIAJUKAN;

3. Kalaupun Termohon Kasasi/semula Tergugat mendalilkan bertindak selaku kuasa dari ahli waris Dajah Binti Buang, apakah dapat dibenarkan secara hukum seorang kuasa menguasai kembali tanah yang telah dijual oleh nenek moyangnya kepada orang lain ? sungguh sangat tidak masuk akal tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi tersebut;
4. Bahwa tindakan Termohon Kasasi/semula Tergugat yang menguasai tanah milik Pemohon Kasasi/semula Tergugat tidak dapat dibenarkan secara hukum. Bahwa dalam pemeriksaan perkara di tingkat pertama

Hal. 20 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



Termohon Kasasi/semula Tergugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum penguasaan atas tanah milik Pemohon Kasasi;

5. Bahwa Pemohon Kasasi/semula Penggugat telah melakukan jual beli langsung dengan Dajah Binti Buang pada Tahun 1962. Pemohon Kasasi telah menguasai terus menerus hingga sekarang atas tanah a quo. Tidak seorang-pun membantah dan mempermasalahkan kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah a quo, namun secara tiba-tiba pada Tahun 2001 Termohon Kasasi/semula Tergugat dengan cara-cara preman dan sewenang-wenang menguasai tanah milik Pemohon Kasasi/semula Penggugat seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) tanpa bisa membuktikan dasar hukum kepemilikannya, dan kemudian pada bulan Juni Tahun 2006 menguasai dan memagari seluruh tanah Pemohon Kasasi;

6. Terbukti bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah milik adat berikut dengan bangunan yang berdiri di atasnya yang sekarang dikenal dan/atau terletak di Kampung Pedaengan RT 003 RW 008 Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Jakarta Timur yang sekarang tinggal seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) berdasarkan bukti-bukti berupa Girik Nomor 1532 (Bukti P-1) Letter C (Bukti P-2) dan SPPT PBB (Bukti P-3a dan P-3b) atas nama Madsoleh Bin Asmad yang mana tanah tersebut berbatasan sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan jalan kampung ;
- Selatan berbatasan dengan saluran air;
- Barat berbatasan dengan tanah milik H.Abdulloh ;
- Timur berbatasan dengan tanah milik H.Subagianto;

7. Bahwa Pemohon Kasasi telah menguasai terus menerus tanah a quo semenjak Tahun 1960 hingga sekarang tanpa seorang-pun

Hal. 21 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



membantah dan mempermasalahkan kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah a quo. Kenyamanan Pemohon Kasasi menikmati tanah a quo adalah sebagai bukti bahwa secara *de facto* Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas tanah a quo ;

8. Eksistensi Pemohon Kasasi telah diakui oleh Termohon Kasasi sebagaimana Jawabannya halaman 3 point 3.2 yang merupakan bukti sempurna menurut hukum. Keterangan para saksi yakni Hasanudin, H.Husin, Sapri dan Arifin bin Murjanah serta saksi pihak Termohon Kasasi yang bernama Kasma mengakui bukti-bukti Pemohon Kasasi Girik Nomor 1532 (Bukti P-1) Letter C (Bukti P-2) dan SPPT PBB (Bukti P-3a dan P-3b) atas nama Madsoleh Bin Asmad, bahwa pengakuan merupakan bukti sempurna menurut hukum ;
9. Bahwa Termohon Kasasi tidak dapat menjelaskan serta membuktikan bahwa dalilnya mengenai kelebihan tanah yang dijual oleh Pemohon Kasasi yaitu  $5.170 \text{ m}^2 - 2.400 \text{ m}^2 = 2.720 \text{ m}^2$  yang terletak di mananya dari tanah sengketa serta tanah yang lebih tersebut kepunyaan siapa, atau setidaknya tidaknya Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan bahwa tanah kelebihan jual tersebut adalah milik Termohon Kasasi;
10. Bahwa Termohon Kasasi dalam jawabannya tidak dapat menjelaskan asal usul tanah sengketa diperoleh darimana, berdasar persesuaian satu sama lain antara saksi Pemohon Kasasi yang juga dibenarkan oleh saksi Termohon Kasasi yang bernama Kasma, ternyata tanah sengketa tersebut diperoleh oleh Pemohon Kasasi atas jual beli dengan Dijah Binti Buang ;



11. Bahwa Pemohon Kasasi dapat membuktikan asal usul tanah sengketa yang dimilikinya, yang juga diikuti bukti-bukti dan pengakuan para saksi. Tindakan Termohon Kasasi yang menguasai secara sepihak dan memagari tanah milik Pemohon Kasasi di bagian utara tidak dapat ditolerir, jika Termohon Kasasi mengklaim tanah tersebut miliknya maka secara tersendiri Termohon Kasasi haruslah mengajukan gugatan secara perdata ;

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

Mengenai alasan-alasan ke 1 s/d 11 :

- Bahwa alasan kasasi dan keberatan Pemohon Kasasi didalam risalah kasasinya, tidak dapat dibenarkan karena :
  - Merupakan pengulangan saja dari yang telah dikemukakan didalam persidangan Judex Factie
  - Merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, salah menerapkan hukum atau tidak melaksanakan hukum yang berlaku, lalai memenuhi syarat-syarat yang diajukan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan sebagaimana yang diatur pasal 30 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 3 Tahun 2009.

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Judex Factie sudah benar dan tepat dalam menerapkan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Tn. H.M. SOLEH HAJI atau MADSOLEH bin ASMAD tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang Nomor. 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor. 3 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Tn. H.M. SOLEH HAJI atau MADSOLEH bin ASMAD tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : SELASA, TANGGAL 3 JANUARI 2012 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.S.IP.M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, SH dan H. Dirwoto, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Lucas Prakoso, SH.MHum.

Hal. 24 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, SH Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH. S.IP.M.Hum

ttd.

H. Dirwoto, SH

K e t u a :

ttd.

Panitera Pengganti :

ttd.

Lucas Prakoso, SH.MHum

Biaya-Biaya :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi .....	Rp. 489.000,-
<b>Jumlah .....</b>	<b>Rp. 500.000,-</b>

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 1728 K/Pdt/2011