



**P U T U S A N**

**No.2028 K/Pdt/ 2010**

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

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

**ACHMAD YANI**, beralamat di Jln. Igi Raya RT.005, RW.009 Kel. Sungai Bambu, Kec. Tanjung Priok Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Drs. Mirsad, SH., Advokat, berkantor di Jalan Mampang Prapatan IV No.31, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2010 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pemanding ;

m e l a w a n :

1. **NY. RATNA TJAHYANI**, beralamat di Komplek Perhubungan Udara No.26 RT.013/RW.09, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat ;
  2. **KASIMIN BIN ASPAS**, beralamat di Jalan H. Oyar No.19 RT.001/RW.002, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
  3. **KASMAN BIN ASPAS**, beralamat di Jalan H. Oyar No.19 RT.001/RW.002, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
  4. **KASMAH BINTI ASPAS**, beralamat di Jalan H. Oyar No.19 RT.001/RW.002, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
  5. **BOHASAN BIN ASPAS**, beralamat di Jalan H. Oyar No.19 RT.001/RW.002, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara ;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat / Para Terbanding ;

D A N :

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL [BPN] Cq.  
KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA  
JAKARTA UTARA**, berkantor di Jln. Laksda. Yos Sudarso No.27-29 Jakarta Utara ;

Hal. 1 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terugat / Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah girik C. No.1113, persil 192, Blok S.I, seluas ± (sisa) 3.000 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jl. Pegangsaan Dua (dahulu Jl. Igi Raya/ Jl. Logistik) Km.21 RT.001/RW.03, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, atas nama Aspas bin H. Perin, dengan batas-batasnya sebagaimana disebut dalam surat gugatan ;

Bahwa, Penggugat mendapatkan atau memiliki "Tanah Perkara" tersebut berdasarkan jual beli rumah dan pelepasan hak dari Tergugat II, III, IV dan V, yang kesemuanya adalah para ahli waris dari Alm. Aspas bin H. Perin, sebagaimana Akta Jual Beli Rumah Dan Pelepasan Hak No.5, tertanggal 9 September 1999, yang dibuat dihadapan Notaris Armidas Moenir, SH. ;

Bahwa pada mulanya tanah hak milik adat dengan girik C No.1113, yang terletak pada persil 192, Blok S.I, yang setempat dikenal terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, RT.001/RW.03, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dan tercatat atas nama Aspas Bin H. Perin tersebut, adalah seluas 16.240 M<sup>2</sup>, sebagaimana pada pengukuran oleh kantor IPEDA pada tanggal 2 Juli 1975. Bahwa kemudian berdasarkan catatan-catatan yang ada pada kantor IPEDA pula, telah terjadi peralihan-peralihan atau perubahan-perubahan terhadap tanah hak milik adat dengan girik C No.1113 tersebut, yang tercatat pada tanggal 22 Oktober 1975, yaitu masing-masing seluas lebih kurang 3000 M<sup>2</sup>, 4240 M<sup>2</sup> dan 4000 M<sup>2</sup>, sehingga karenanya sisa tanah yang ada adalah seluas lebih kurang 5.000 M<sup>2</sup>. Bahwa selanjutnya guna keperluan Pelebaran Jalan Pegangsaan Dua, maka tanah tersebut ternyata juga terkena pemotongan sebesar lebih kurang 1.000 M<sup>2</sup>. bahwa pada akhirnya dari tanah sisa yang ada pada girik C No.1113 tersebut itulah ("Tanah Perkara"), kemudian Tergugat II, III, IV dan V, sebagai pihak

Hal. 2 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



yang berhak berdasarkan Pewarisan melakukan transaksi jual beli dan pengalihan hak kepada Penggugat pada tanggal 9 September 1999, sebagaimana Akta No.5/1999, yang dibuat dihadapan Notaris Armidas Moenir, SH., tersebut diatas ;

Bahwa oleh karena itu, Alm. Aspas bin Perin semasa hidupnya maupun para ahli warisnya (Tergugat II, III, IV dan V), tidak pernah menjual dan/atau melepaskan hak atas sisa tanah tersebut ("Tanah Perkara") kepada pihak manapun juga selain kepada Penggugat, dan selain daripada itu "Tanah Perkara" tersebut juga belum pernah dimohonkan/diterbitkan sertifikatnya oleh pihak manapun juga termasuk oleh pihak Penggugat sendiri ;

Bahwa selain daripada itu pula pada mulanya di atas "Tanah Perkara" tersebut terdapat bangunan semi permanen yang merupakan milik dan sekaligus sebagai tempat tinggal keluarga Aspas bin H. Perin, dan kemudian saat ini bangunan yang ada tersebut telah dibongkar, yang karenanya saat ini diatas "Tanah Perkara" tersebut tidak ada lagi bangunan di atasnya ;

Bahwa Penggugat sebelum melakukan transaksi jual beli rumah dan pengalihan hak atas tanah dengan Tergugat II, III, IV dan V, terlebih dahulu telah melakukan penelitian ke kantor Kelurahan setempat dan juga instansi-instansi berwenang yang terkait, menyangkut obyek yang akan diperjualbelikan dan dialihkan tersebut, baik mengenai dasar kepemilikan Tergugat II, III, IV dan V, kemudian luasnya, dan pemanfaatan lokasi fisik "Tanah Perkara" tersebut, yang kesemuanya itu bertujuan untuk memastikan menyangkut dasar kepemilikan, sisa tanah dan penguasaan fisik oleh Tergugat II, III, IV dan V terhadap "Tanah Perkara". Bahwa selanjutnya dari hasil penelitian tersebut diperoleh informasi bahwa "Tanah Perkara" tersebut adalah merupakan tanah hak milik adat dengan girik C No.1113, persil 192 Blok S.I, dengan sisa luas lebih kurang 3.000 M<sup>2</sup> yang dimiliki dan dimanfaatkan oleh Apas bin Perin dan diteruskan oleh ahli warisnya secara turun temurun (Tergugat II, III, IV, dan V). Bahwa disamping itu pula berdasarkan penelitian dan informasi yang didapat oleh Penggugat, bahwa diatas "Tanah Perkara" tersebut dan juga tanah-tanah yang ada di sekitarnya, adalah merupakan tanah-tanah Hak Milik Adat (Tanah Girik), dan tidak ada satupun yang merupakan tanah dengan Hak-Hak Barat (Tanah Eigendom) ;

Hal. 3 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



Bahwa kemudian setelah Penggugat melakukan transaksi jual beli dan pengalihan hak dengan Tergugat II, III, IV dan V, sebagaimana tersebut pada point 2 di atas, dan manakala Penggugat berniat akan menggunakan dan memanfaatkan "Tanah Perkara" tersebut, ternyata kemudian muncul Tergugat I yang mengklaim dan menyatakan atau mengaku sebagai pemilik yang sah atas "Tanah Perkara" tersebut, dengan berdasarkan pada Sertifikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua, dengan luas yang tercatat dalam Surat Ukurnya adalah 2.805 M<sup>2</sup>, dan Sertifikat mana diterbitkan pada tanggal 24 Februari 2000 oleh Turut Tergugat. Bahwa meskipun sebenarnya penguasaan fisik atas "Tanah Perkara" tersebut hingga saat ini masih dalam penguasaan Tergugat II, III, IV dan V ;

Bahwa adapun Sertifikat Hak Pakai No.43 / Pegangsaan Dua tersebut, yang dijadikan dasar kepemilikan atas "Tanah Perkara" oleh Tergugat I, ternyata adalah merupakan kelanjutan dari Sertifikat Hak Pakai No.31/Pegangsaan Dua yang telah habis masa berlakunya pada tanggal 5 Januari 2000. Sedangkan Sertifikat Hak Pakai No.31/Pegangsaan Dua itu sendiri diterbitkan berdasarkan atas alas-alas hak yang berbeda dan diragukan kebenarannya, yaitu Eigendom Verponding No.8335 sebagian atau girik C. No.1318 persil 781., S.II ;

Bahwa berdasarkan data-data yang ada pada Penggugat, bidang tanah yang dimaksud dalam Girik C No.1318, Persil 788, S.II, lokasi sebenarnya adalah bukan terletak di atas "Tanah Perkara", dan karenanya Surat Ukur yang ada pada Sertifikat Hak Pakai No.31/Pegangsaan Dua tersebut, dan kemudian juga Surat Ukur yang ada pada Sertifikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua, sebagai kelanjutannya, yang menunjuk pada "Tanah Perkara" adalah jelas cacat hukum, karena telah terjadi salah penunjukkan lokasi bidang tanah yang dimaksud dalam sertifikat-sertifikat tersebut ;

Bahwa hal ini bisa terjadi karena Turut Tergugat selaku pemegang otoritas pertanahan dan selaku pihak yang berhak mengeluarkan sertifikat tanah, telah secara tidak teliti dan menerima begitu saja data-data kepemilikan / warkah dan penunjukkan lokasi tanpa meninjau / mencocokkan lokasi yang dimohonkan terlebih dahulu, dan terlebih lagi ternyata Turut Tergugat juga tidak pernah melakukan pengukuran ulang ke lokasi "Tanah Perkara" pada saat penerbitan Surat Ukur, baik untuk Sertifikat Hak Pakai No.31, maupun Sertifikat Hak Pakai

Hal. 4 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



No.43/Penggunaan Dua sebagai kelanjutannya, yang tercatat atas nama Tergugat I. Bahwa oleh karena itu, Sertifikat Hak Pakai No.31, dan juga Sertifikat Hak Pakai No.43/Penggunaan Dua sebagai kelanjutannya, yang tercatat atas nama Tergugat I, dan menunjuk pada lokasi "Tanah Perkara", jelas-jelas sangat diragukan kebenarannya karena tanpa dasar yang cukup, dan karenanya pula Sertifikat Hak Pakai No.43/Penggunaan Dua, yang dijadikan dasar kepemilikan oleh Tergugat I atas "Tanah Perkara", haruslah menjadi batal demi hukum dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa oleh karena itu, akibat perbuatan Turut Tergugat yang kurang teliti, dan mengabaikan prinsip kehati-hatian, serta mengabaikan pula prosedur yang benar, di dalam penerbitan Sertifikat Hak Pakai No.43/Penggunaan Dua atas "Tanah Perkara" tersebut benar-benar sangat merugikan Penggugat karena adanya hak-hak Penggugat yang diabaikan atau dilanggar ;

Bahwa kemudian juga, karena adanya pengakuan kepemilikan oleh Tergugat I terhadap "Tanah Perkara" tersebut, mengakibatkan "Tanah Perkara" tersebut saat ini tidak dapat dikuasai dan dimanfaatkan oleh Penggugat selaku pihak yang berhak, dan disamping itu juga karena adanya keadaan yang justru dimanfaatkan oleh Tergugat II, III, IV dan V, untuk tetap menguasai dan memanfaatkan "Tanah Perkara" tersebut untuk kepentingannya pribadi hingga saat ini, yang mana hal ini jelas-jelas pula merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum, karena Tergugat II, III, IV dan V, telah menguasai "Tanah Perkara" tersebut tanpa dasar hukum yang jelas pula, dan karenanya telah merugikan Penggugat sebagai pihak yang berhak dan sah secara hukum atas "Tanah Perkara" tersebut ;

Bahwa dari uraian-uraian di atas ini Penggugat berkesimpulan bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat tersebut di atas jelas telah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, kiranya mohon Ketua Pengadilan Negeri Negeri Jakarta Utara berkenan menghukum kepada Tergugat I, II, III, IV dan V, secara tanggung renteng atas kerugian yang telah diderita oleh Penggugat, yang besarnya adalah sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) ;

Bahwa selanjutnya pula untuk menghindari itikad tidak baik atau itikad buruk dari Tergugat I ataupun Tergugat II, III, IV dan V, dengan

Hal. 5 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



mengalihkan hak atau membuat segala bentuk kesepakatan atas “Tanah Perkara” tersebut kepada pihak lain, dan disamping juga untuk memudahkan pelaksanaan putusan perkara ini pada akhirnya nanti, maka kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk kiranya berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap “Tanah Perkara” yaitu tanah dengan girik C. No.1113 192 persil Blok S.1. seluas lebih kurang 3.000 M<sup>2</sup> tersebut, dan tercatat atas nama Aspas bin H. Perin, yang terletak di Jl. Pegangsaan Dua Km 21, RT.001/RW.03, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kepala Gading, Jakarta Utara dan batas-batasn sebagaimana disebut dalam surat gugatan ;

Bahwa tindakan Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat yang secara melanggar hukum telah merugikan Penggugat, dan agar putusan ini dapat dilaksanakan, maka adalah cukup beralasan hukum untuk dapat pula dikenakan hukuman uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan Turut Tergugat sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan ini secara tanggung renteng yang dihitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Maka berdasarkan uraian di atas selanjutnya kami memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk berkenan kiranya memeriksa dan memutus sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, III, IV, V, dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah secara hukum Akta Jual Beli Rumah dan Pelepasan Hak No.5, tanggal 9 September 1999 yang dibuat dihadapan Notaris Armidas Moenir, SH., antara Penggugat selaku Pembeli dan Pihak Yang Menerima Pelepasan Hak, dengan Tergugat II, III, IV, dan V, selaku Penjual dan Pihak Yang Melepaskan Hak ;
4. Menyatakan tanah girik C. No.1113 persil 192 Blok S.I, seluas lebih kurang 3.000 M<sup>2</sup>, atas nama Aspan bin H. Perin yang terletak di Jl. Pegangsaan Dua Km. 21 RT.001/RW.03, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Batas tanah B. No.6015 ;

Hal. 6 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



- Sebelah Selatan : Batas tanah B. No.6420 ;
- Sebelah Barat : Batas tanah M No.63 ;
- Sebelah Timur : Batas tanah Jl. Pegangsaan Dua adalah milik sah dari Penggugat ;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua atas nama Ny. Ratna Tjahyani seluas 2.850 M<sup>2</sup> adalah tidak berlaku atau batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, III, IV dan V, dan/atau siapa saja yang menguasai dan memanfaatkan tanah perkara tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat seketika pada saat putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi seluruh putusan ini, dengan mencabut atau menarik kembali Sertifikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua, atas nama Ny. Ratna Tjahyani, yang telah dinyatakan batal demi hukum, dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, III, IV, dan V, untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika pada saat putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
9. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II, III, IV dan V, serta Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap harinya, manakala adanya keterlambatan dalam menjalankan isi putusan ini, dan dilakukan secara tanggung renteng ;
10. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat II, III, IV dan V, serta Turut Tergugat untuk membayar semua biaya perkara ini secara tanggung renteng ;

**SUBSIDAIR :**

- Atau apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**EKSEPSI Tergugat I :**

**I. A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) ;**



Bahwa Batas tanah-tanah dalam gugatan berupa Girik C.1113 Persil 192 S.I seluas 3000 M<sup>2</sup> tidak sesuai dengan Batas tanah yang diklaim telah dibeli oleh Penggugat dari para Ahli Waris H. Aspas Bin H. Perin;

Bahwa perlu Penggugat ketahui status tanah yang disengketakan Peng-gugat berupa Girik C.1113 P.192 S.I saat ini masih dalam Sita Jaminan berdasarkan Penetapan No.109/Pdt/G/PN.Jkt.Ut., tertanggal 15 Juli 2003 jo. Berita Acara Sita Jaminan No.109/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut., tertanggal 20 Agustus 2003 dan saat ini dalam proses Kasasi yang diajukan oleh para Ahli Waris H. ASPAS Bin PERIN terhadap Tergugat I (Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat I) dan Turut Tergugat (Termohon Kasasi II/Terbanding/Tergugat II) di Mahkamah Agung RI. dalam Reg. Perkara Perdata Reg.528 K/PDT/2006/ tertanggal 21 Maret 2006 ;

Bahwa sesuai dengan Batas dalam Gugatan para ahli waris H. ASPAS Bin PERIN yaitu 1. HJ. TASLIMAH BINTI TAING (in casu orang tua para Tergugat II, III, IV dan V), 2. H. BOHASAN (in casu Tergugat V), 3. KASMAN BIN H. ASPAS (in casu Tergugat III) Terhadap Tergugat I dan Turut Tergugat II berdasarkan Penetapan No.109/Pdt/G/PN.Jkt.Ut. tertanggal 15 Juli 2003 Jo Berita Acara Sita Jaminan No.109/Pdt/G/2003/PN. Jkt.Ut., tertanggal 20 Agustus 2003, yang mana batas-batasnya tanah Girik C. 1113 Persil 192 Persil S.I yang diklaim milik Alm. H. ASPAS Bin H. PERIN sebagaimana tercantum dalam gugatan adalah sebagaimana disebut dalam gugatan;

Bahwa sesuai dengan Batas Timur yang berbatasan dengan tegangan Tinggi dan Jalan Pegangsaan Dua adalah miliknya adalah kabur, hal ini bertolak belakang sebagaimana diakui oleh Para Ahli Waris H. Aspas bin H. Perin dalam Gugatan No.109/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Ut., jo. ternyata Penggugat telah mengakui seluruh areal tandengan diakui Batas sebelah Timur diluar dari objek sengketa berupa SHP No.43/Pegangsaan Dua milik Tergugat I seluas 2.885 M<sup>2</sup> Penetapan No.109/Pdt/G/PN. Jkt.Ut., tertanggal 15 Juli 2003 Jo Berita Acara Sita Jaminan No.109/Pdt/G/2003/PN.Jkt.Ut., tertanggal 20 Agustus 2003 sebelah TIMUR Tegangan Tinggi/ Tanah milik Dra. Melina Yasinta Saleh., dengan diklaim Batas sebelah TIMUR

Hal. 8 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



adalah milik Penggugat jelas-jelas membuat gugatan Penggugat adalah Kabur dari segi formalitas gugatan karena telah mengakui seluruh areal diluar Sertifikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua yang menjadi tanah perkara Penggugat ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti sudah gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas maka sudah sepatutnya untuk ditolak dan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

**B. ORANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT KELIRU (ERROR IN PERSONA) ;**

Bahwa setelah Tergugat I membaca gugatan Penggugat dimana Penggugat mendapatkan hak dan atau membeli tanah perkara dari para Ahli Waris H. Aspas Bin H. Perin in casu Tergugat II, III, IV dan V sebagaimana Penggugat peroleh berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dan Pelepasan Hak No.5 tertanggal 9 September 1999 Notaris ARMIDAS MOENIR, SH. ;

Sesungguhnya Tergugat I bukanlah selaku Pihak dalam Akta No.5 tertanggal 1999 dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, karena jual beli tersebut dilakukan oleh dan antara Penggugat dengan para Ahli Waris alm. H. Aspas Bin H. Perin in casu para Tergugat II, III, IV dan V, sehingga ditariknya Tergugat I dalam perkara a quo adalah keliru, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

**C. PENGGUGAT BELUM BERHAK UNTUK MENGGUGAT (PRE-MATUR) ;**

Bahwa yang menjadi objek tanah perkara masih dalam proses pemeriksaan di Mahkamah Agung R.I. dengan Reg Perkara No.528 K/Pdt/2006 tertanggal 21 Maret 2006, antara :

1. NY. Hajah TASLIMAH BINTI TAING (Orang tua para Tergugat II, III, IV dan V) ;
2. H. BOHASAN BIN H. ASPAS (in casu Tergugat V) 3. KASMAN BIN H. ASPAS (in casu Tergugat II) ;

Me l a w a n :

1. NYONYA RATNA TJAHYANI (in casu Tergugat I) ;
2. Pemerintah BPN Kodya Jakarta Utara (in casu Turut Tergugat) ;



Bahwa pada prinsip perkara a quo baik objek maupun substantif permasalahannya adalah sama yaitu tentang kepemilikan mengenai Girik C.1113 Persil 192 S.I seluas 3.000 M<sup>2</sup> dan tentang Sertifikat Hak Pakai No.43/ Pegangsaan Dua atas nama Tergugat I yang diklaim milik Penggugat yang diperoleh dari Para Ahli waris Alm. H. Aspas Bin H. Perin yakni para Tergugat II, III, IV dan V sebagai mana yang telah diputus dalam perkara perdata No.109/Pdt/G/2003/PN. Jkt.Ut. tertanggal 16 Desember 2003 jo. putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.09/PDT/2005/PT.DKI. Jakarta., tertanggal 18 Mei 2005 dan sekarang dalam proses kasasi di Mahkamah Agung RI Reg No.528 K/PDT/2006 tertanggal 21 Maret 2006, yang mana gugatan yang diajukan para ahli waris H. Aspas ditolak dan dalam Rekonpensi telah dikukuh hak kepemilikan Tergugat I berupa Sertipikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua dalam 2 (dua) tingkat Peradilan ;

Sehingga jika perkara a quo tetap dilanjutkan maka berkemungkinan besar terjadi tumpang tindih putusan tentang kepemilikan tanah perkara, sehingga sangat menyulitkan kemudian hari dalam pelaksanaannya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

**EKSEPSI Turut Tergugat :**

**A. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS :**

Bahwa tanah yang menjadi obyek gugatan dalam perkara a quo menurut Penggugat adalah Tanah Milik Adat Girik C No.1113 Persil 192 Blok S.I. tercatat atas nama ASPAS Bin H. PERIN, seluas 16.240 M<sup>2</sup>, kemudian sebagian dari luas tanah dimaksud beberapa kali dialihkan kepada pihak lain, masing-masing 3.000 M<sup>2</sup>, 4.240 M<sup>2</sup> dan 4.000 M<sup>2</sup>, dan seluas 1.000 M<sup>2</sup> terkena pelebaran jalan Pegangsaan Dua, sisanya seluas kurang lebih 3.000 M<sup>2</sup>, dijual kepada Penggugat, berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak No.5 tanggal 9 September 1999, dibuat di hadapan Notaris Armidas Meonir, SH., dan menurut Penggugat pula bahwa baik Pewaris (Alm. Aspas bin Perin) maupun para Ahli Warisnya belum pernah mengalihkan tanah sisa seluas 3.000 M<sup>2</sup> tersebut kepada pihak lain selain Penggugat dan belum pernah diterbitkan Sertifikat hak atas tanah dimaksud kepada pihak mana pun juga termasuk Penggugat sendiri ;

Hal. 10 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas bisa saja benar adanya, akan tetapi Penggugat telah keliru mengusung data, untuk dijadikan dasar alasan dalam gugatannya, dengan menunjuk Tanah yang telah berSertifikat hak pakai No.31/Pegangsaan Dua, yang diterbitkan pada tanggal 17-1-1990, dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun, sehingga telah berakhir haknya pada tanggal 5-1-2000, dan telah diperpanjang (diperbarui) dengan Sertifikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua, diterbitkan pada tanggal 24-2-2000, dengan jangka waktu 25 tahun, yang artinya bahwa Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua tersebut baru berakhir pada tanggal 23-2-2025 ;

Bahwa menurut data yang ada pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, Sertifikat Hak Pakai No.31/Pegangsaan Dua, tersebut diterbitkan berdasarkan alas hak berupa, sebagian Tanah Negara bekas Eigendom No.8335, dan sebagian Tanah Milik Adat Girik C No.1318 Persil 781 S.II. Dari data tersebut cukup jelas bahwa Girik yang diusung oleh Penggugat sebagai dalil gugatannya adalah Girik No.1113 Persil 192 Blok S.I, sedangkan Girik yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat Hak Pakai atas tanah obyek perkara a quo adalah Girik No.1318 Persil 781 Blok S.II, Belum lagi diperhatikan bahwa Penggugat membeli tanah dimaksud pada tahun 1999, berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak No.5 tanggal 9 September 1999. Padahal pada tahun 1990 tanah dimaksud dalam perkara a quo, telah diterbitkan sertifikat, sehingga bukan lagi tanah milik adat sebagaimana dalil Penggugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka dapat ditegaskan di sini bahwa Penggugat tidak berkwalitas dalam perkara a quo. Karena tanah yang digugat oleh Penggugat tersebut adalah tanah milik pihak lain dan tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat;

#### **B. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL) ;**

Bahwa dari uraian Turut Tergugat pada Sub A. (Penggugat tidak berkwalitas) di atas cukup jelas bahwa gugatan Penggugat kabur obyek Penggugat menunjuk bidang tanah milik pihak lain yang telah bersertifikat yang diterbitkan atas dasar Girik lain dan Eigendom, dengan mengusung Girik untuk bidang tanah yang entah dimana letak tanahnya tidak jelas ;

Bahwa dasar gugatan Penggugat adalah Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak No.5 Tahun 1999, yang menurut Penggugat bersumber dari Girik No.1113 Persil 192 Blok S.I, sedangkan Sertifikat Hak Pakai No.31/Pegangsaan Dua, yang telah diperbarui dengan sertifikat Hak Pakai

Hal. 11 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



No.43/Penggunaan Dua, diterbitkan di atas Tanah Tanah Negara bekas Eigendom No.8335 sebagian dan Girik C No.1318 Persil 781 Blok S. 11. dengan demikian maka cukup jelas bahwa tanah yang digugat Penggugat dalam perkara a quo bukan tanah yang dimaksud dalam sertifikat Hak Pakai No.43/Penggunaan Dua tersebut ;

Bahwa dalam sertifikat tampak jelas gambar bidang tanah yang dimaksud dalam sertifikat, sedangkan dalam Girik tidak ada gambar bidang tanahnya, sehingga kemungkinan salah obyek sangat besar. Hal ini yang terjadi pada Penggugat dalam perkara a quo. Sehingga bisa jadi Penggugat menunjuk obyek lain yang bukan obyek yang dimaksud dalam Girik yang bersangkutan;

Bahwa sehubungan dengan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka jelaslah bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (kabur), dan Penggugat telah melakukan kesalahan dalam gugatannya dengan menunjuk obyek yang tidak sebenarnya untuk menuntut pihak lain;

**DALAM REKONPENSITergugat I :**

Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian Konpensi mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang terpisahkan dalam bagian Rekonpensi ;

Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah selaku pemilik yang sah atas tanah Sertipikat hak Pakai No.43/Penggunaan Dua seluas 2.805 M<sup>2</sup> yang terletak Jalan Penggunaan Dua Raya RT.01/03, Kel. Penggunaan Dua, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagaimana disebut dalam gugatan Rekonpensi ;

Bahwa Sertipikat Hak Pakai No.43/Penggunaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi adalah merupakan pembaharuan Hak dari bekas Hak Pakai No.31/Penggunaan Dua semula tercatat atas nama Dra. MELINA YASINTA SALEH (Melina Jashinta Saleh) dan kemudian oleh DRA. MELINA YASHINTA SALEH mengalihkannya kepada Penggugat Rekonpensi berdasarkan Akta Jual Beli No.1041/KOJA/1990 dihadapan PPAT. MISAHARDI WILAMARTA, SH.,;

DAN Peralihan Hak tersebut sudah Penggugat Rekonpensi daftarkan kepada Turut Tergugat dalam Konpensi i.e. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara pada tanggal 30-11-1999 dan kemudian SHP No.31/Penggunaan Dua semula atas nama DOKTORANDA MELINA

Hal. 12 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



YASHINTA SALEH dibalik nama atas nama Penggugat Rekonpensi NYONYA RATNA TJAHYANI;

Bahwa sehubungan masa berlaku sertifikat Hak Pakai SHP No.43/Pegangsaan Dua akan berakhir masa berlakunya pada tanggal 5 Januari 2000, maka Penggugat Rekonpensi mengajukan pembaharuan Haknya kepada Turut Tergugat Konpensi i.e. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, yang kemudian oleh turut Tergugat Konpensi Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 13-1-2000 No.213/022-530.1-31-2-2000 diterbitkanlah Sertipikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi Nyonya Ratna Tjahyani yang mana penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka secara hukum kepemilikan Penggugat Rekonpensi atas tanah SHP No.43/Pegangsaan Dua adalah sah dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna vide pasal 19 UUPA No.5 Tahun 1960 ;

Bahwa tanah SHP No.43/Pegangsaan Dua dahulu SHP 31/Pegangsaan Dua tersebut rencana akan Pengugat bangun Gudang dan Kantor sesuai ijin yang Penggugat Rekonpensi peroleh dari Suku Dinas Kota Jakarta Utara tertanggal 14 Juli 1992, dan pembangunan akan dimulai apabila ijin lainnya menyangkut pembangunan tersebut selesai;

Bahwa pada tahun 1996 Penggugat Rekonpensi hendak mengurug lokasi tanah SHP No.31/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi (sekarang SHP.43/Pegangsaan Dua) tersebut telah dilakukan Penghunian dan pembangunan liar oleh Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi melaporkan kejjadian tersebut kepada Camat Kelapa Gading selaku Kepala Pemerintahan setempat, maka keluarlah SURAT SERUAN CAMAT KELAPA GADING NOMOR : 359 TANGGAL 15 JULI 1996 Tentang Larangan Mendirikan Bangunan atau Melakukan Usaha dan Menempati Benda-Benda lainnya dilokasi SHP No.31/Pegangsaan Dua tersebut, berdasarkan Surat Seruan Camat Kelapa Gading tersebut pada tanggal 4 Agustus 1996 dilakukan pengosongan lahan dari bangunan liar dan hunian liar terhadap Tergugat Rekonpensi ;

Bahwa pada tanggal 18 Desember 1997 kembali lahan SHP No.31/Pegangsaan Dua i.c. SHP 43/Pegangsaan Dua dimasuki besi-besi tua dalam jumlah besar oleh Tergugat Rekonpensi, dalam hal Penggugat Rekonpensi merasa selaku pemilik yang sah atas lahan SHP

Hal. 13 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



31/Pegangsaan Dua i.c. SHP No.43/Pegangsaan Dua tersebut tidak pernah memberi ijin kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat Rekonpensi sendiri, sehingga kejadian ini Penggugat Laporkan ke Polres Jakarta Utara berdasarkan Surat laporan LP Nomor OS/02/X/1/1998/RESJU tanggal 2 Januari 1998 ;

Bahwa atas Laporan polisi tersebut diatas diadakan kesepakatan bersama di Polres Jakarta Utara yang intinya Tergugat Rekonpensi akan segera mengosongkan lokasi tanah SHP No.31/Pegangsaan Dua i.c. SHP No.43/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi ;

Bahwa ternyata Penggugat Rekonpensi bukannya mengosongkan areal tanah SHP No.31/Pegangsaan Dua tersebut malah secara diam-diam dan sembunyi-sembunyi (gelap/illegal) membuat akta No.5 tertanggal 9 September 1999 tentang Jual Beli Rumah dan Pelepasan Hak Notaris ARMIDAS MOENIR, SH. diwilayah hukum Jakarta Timur, yang tujuannya cukup jelas dan terang untuk mencari legalitas penguasaan fisik tanah ;

Bahwa penguasaan fisik tanah secara melawan hukum tersebut diatas Tergugat Rekonpensi terus melakukan pembangunan secara permanent tanpa ijin Penggugat Rekonpensi maupun terhadap instansi terkait, sehingga cukup membuktikan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan kejadian ini telah Penggugat Laporkan kepada instansi terkait yaitu Walikota Madya Jakarta Utara, dan berdasarkan Surat Perintah Bongkar SPB Nomor : 06/073.554 oleh Walikota Madya Jakarta Utara telah memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi untuk membongkar bangunan dan mengosongkan areal lokasi SHP No.43/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi ;

DAN akhirnya Lokasi tersebut dilakukan pembongkaran dan pengosongan oleh pihak Walikotamadya Jakarta Utara dibantu instansi terkait dan saat ini tanah kembali Penggugat rekonpensi kuasai kembali sampai sekarang;

Selanjutnya agar Hak Penggugat Rekonpensi tidak diganggu lagi maka fisik tanah kembali Penggugat Rekonpensi pagar dan membangun Pos Penjagaan dan telah memperoleh ijin berdasarkan Surat Keputusan Kepala Suku Dinas dan Pengawasan Pembangunan Kotamadya Jakarta Utara No.14 Tahun 2003 tentang Keterangan Membangun tertanggal 24 Januari 2003 ;

Hal. 14 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



Bahwa setelah Penggugat Rekonpensi cermati dan teliti ternyata Jual Beli Rumah dan Pelepasan Hak No.5 tertanggal 9 September 1999 dilakukan dengan Para ahli waris alm. H. ASPAS BIN H. PERIN yaitu NY. Hj. TASLIMAH BINTI TAING (i.c. Orang tua Tergugat II, III, IV dan V dalam Kompensi) dan para Tergugat II, III, IV dan V berdasarkan Girik C.1113 Perl. 192 seluas 3.000 M<sup>2</sup> ;

Bahwa jual beli antara Tergugat Rekonpensi dengan para ahli waris Alm. H. Aspas Bin H. Perin adalah Jual Beli SEMU dan bukanlah jual beli sesungguhnya seperti yang diamanatkan oleh UUPA No.5 tahun 1960 jo. PP. 10 tahun 1961 jo PP. 24 tahun 1997, dengan FAKTA bahwa Girik C.1113 Persil 192 S.I pada tahun 2000 para ahli waris Alm. H. Aspas Bin H. Perin yaitu Hj. TASLIMAH BINTI TAING beserta anak-anaknya ix mengajukan permohonan ke Pengadilan Agama Jakarta Utara yaitu Permohonan pembagian harta peninggalan H. Aspas bin H. Perin berupa Girik C.1113 persil 192 S.I seluas 3.000 M<sup>2</sup>;

Bahwa berdasarkan Permohonan Hj. Taslimah Binti Taing dan anak-anaknya para Tergugat II, III, IV dan V Kompensi Pengadilan Agama Jakarta Utara mengabulkan permohonan tersebut MAKA terbitlah Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No.18/P.3-HP/2000 tanggal 24 Juli 2000;

Bahwa berdasarkan Akta No.18/P3-HP/2000 tertanggal 24 Juli 2000 tersebut para Ahli Waris Alm. H. Aspas Bin H. Perin mencoba mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat No.43/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi, namun usaha para Ahli waris H. Aspas Bin H. Perin sampai dengan pemeriksaan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI. tidak berhasil dimana Penggugat Rekonpensi adalah Pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut ;

Bahwa setelah Penggugat teliti alas hak yang dipakai para Ahli Alm. H. Aspas Bin Perin tersebut sebagaimana tercantum dalam Akta Pertolongan Pembagian Harta Peninggalan No.18/P3-HP/2000 tertanggal 24 Juli 2000 dimana LOKASI TANAH Girik C.1113 Persil 192 S.I bukan terletak di Jalan Pegangsaan Dua tetapi di Jalan H. OYAR yaitu lebih kurang 1,5 km dari tanah SHP No.43/Pegangsaan Dua yaitu tidak lain ditempat tinggal Hj. Taslimah binti Taing dan para Tergugat II, III, IV dan V SEDANGKAN Batas-batas dalam akte tersebut sesuai dengan Batas tanah Sertipikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua milik Penggugat Rekonpensi ;

Hal. 15 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



ATAS terbitnya Akta No.18/P3-HP/2000 tertanggal 24 Juli 2000 jelas dan nyata telah merugikan Penggugat Rekonpensi sehingga kejadian atau temuan tersebut Penggugat Laporan ke Pihak yang berwajib i.c. Polres Jakarta Utara ;

Bahwa terbukti sah meyakinkan Hj. TASLIMAH BINTI TAING (i.c. sudah Alm) bersama dengan H. BOHASAN i.c. Tergugat V (sekarang dalam menjalani hukuman di Lembaga Perasyarakatan) melakukan perbuatan "Memasukan Keterangan Palsu dalam akte authentic vide Putusan Mahkamah Agung RI No.2327 K/PID/2005 tertanggal 21 Maret 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.96/PID/2005/PT.DKI., Jakarta tertanggal 11 Agustus 2005 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.782/PID.B/2004/PN.Jkt.Ut., tertanggal 8 Nopember 2004 ;

Bahwa kemudian tanah yang diklaim milik Tergugat Rekonpensi berupa Girik C.1113 Persil 192 S.I. yang diperoleh dari para ahli waris Alm. H. Aspas Bin H. Perin tersebut diajukan gugatan perdata ke Pengadilan Jakarta Utara, namun lagi-lagi kandas sampai tingkat Banding Penggugat Rekonpensi tetap pihak yang dimenangkan, dan Sertipikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi dikukuhkan dalam gugatan Rekonpensi sedang gugatan yang diajukan para ahli waris Alm. H. Aspas bin H. Perin ditolak seluruhnya dan sampai saat ini dalam proses Kasasi di Mahkamah Agung RI. vide Putusan No.109/Pdt/G/2003/PN. Jkt.Ut., tertanggal 16 Desember 2003 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.09/Pdt/2005/PT. DKI Jakarta tanggal 18 Mei 2005 ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas terbukti sudah bahwa Girik C.1113 Persil 192 S.I baik secara de facto maupun de jure keberadaan fisik tanah tersebut tidak ada dan jika pun ada telah HABIS dijual semasa hidupnya H. ASPAS BIN H. PERIN namun Tergugat Rekonpensi secara melawan hukum tetap mengklaim bahwa tanah SHP No.43/Pegangsaan Dua (dhl. SHP No.31/Pegangsaan Dua) yang sudah lebih kurang 30 tahun keberadaannya diklaim adalah miliknya berdasarkan akta Jual beli No.5 tanggal 9 September 1999 di Notaris ARMIDAS MOENIR, SH. dilakukan di Jakarta Timur ;

Bahwa sesungguhnya Penggugat Rekonpensi telah lelah menghadapi Tergugat Rekonpensi dimana pada tahun 2005 Tergugat Rekonpensi kembali masuk dan mengerahkan lebih 30 orang untuk

Hal. 16 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



merusak dan menguruk tanah SHP No.43/Pengangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi dan sampai saat ini dalam proses pemeriksaan di Polres Jakarta Utara ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas terbukti sudah bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Bahwa terbuhtinya sudah Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum vide Pasal 1365 KUHPerdara maka berkewajiban secara hukum bahwa Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi sebagai berikut:

**A.KERUGIAN MATERIL.**

- Biaya operasional sejak tahun 1996 sampai sekarang digunakan untuk membongkar dan mengosongkan lahan SHP No.43/Pengangsaan Dua dilakukan berulang-ulang kali dan memakan sebesar Rp.300.000.000,00 ;
- Biaya Jasa Hukum untuk mengurus perkara ini dari tahun 1996 sampai sekarang sebesar Rp.250.000.000,00 ;

**B.KERUGIAN IMMATERIL.**

Tidak dapatnya Penggugat Rekonpensi menggunakan tanah tersebut yang mana sejak semula sesuai dengan ijin yang diperoleh membangun kantor dan gedung, jika bangunan tersebut jadi sejak tahun 1997 maka keuntungan yang diharapkan Rp.50.000.000,00 perbulan x 12 Bulan x 10 tahun 6.000.000.000,00 (enam milyar Rupiah);

Maka total kerugian Penggugat Rekonpensi seluruhnya baik Materil maupun Immateril sebesar Rp.6.550.000.000,00 (enam milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah) ;

Bahwa karena melihat tingkah laku Tergugat Rekonpensi tersebut hendak mengasingkan harta kekayaannya untuk menghindari kewajiban membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi maka menurut hukum cukup beralasan apabila Penggugat Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan atas :

Sebidang tanah berikut bangunan tempat tinggal Tergugat Rekonpensi yang terletak Lgl. Raya RT.005, RW.009, Kel. Sungai bambu, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Hal. 17 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



Bahwa oleh karena juga khawatir Tergugat Rekonpensi tidak mau dengan suka rela melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta Rupiah) perhari apabila lalai / terlambat melaksanakan isi putusan ini ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorrad) ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis yang telah Tergugat I Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi kemukakan diatas, mohon agar sudilah kiranya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo agar berkenan memutus perkara ini sebagai berikut :

#### **DALAM REKONPENSI :**

- Mengabulkan gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang telah diletakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas tanah bangunan milik Tergugat Rekonpensi;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan dan Menetapkan menurut hukum tanah Sertipikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi Nyonya RATNA TJAHYANI seluas 2.805 M<sup>2</sup> yang terletak Jalan Pegangsaan Dua Raya RT.01/03, Kel. Pegangsaan Dua, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara adalah sah milik Penggugat Rekonpensi;
- Menyatakan Girik Persil 192 S.I tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas tanah Sertipikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua atas Nama Penggugat Rekonpensi Nyonya Ratna Tjahyani;
- Menyatakan Akta Jual Beli Rumah Dan Pelepasan Hak No.5 tertanggal 9 September 1999 Notaris ARMIDAS MOENIR, SH., tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat diatas tanah Sertipikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua atas nama Penggugat Rekonpensi Nyonya Rarna Tjahyani;

Hal. 18 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



- Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Rumah Dan Pelepasan Hak No.5 tertanggal 9 September 1999 Notaris ARMIDAS MOENIR, SH ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum BAIK Meteril maupun Immateril sebesar Rp.6.550.000.000,00 (enam milyar lima ratus lima puluh juta Rupiah) ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta Rupiah) perhari setiap keterlambatan memenuhi isi putusan ini ;
- Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorrad) ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar seluruh biaya perkara dalam perkara dalam semua tingkat peradilan;

**DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :**

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/tergugat dalam Rekonpensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

ATAU : Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu putusan No.125/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut., tanggal 06 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai ini ditaksir sejumlah Rp.1.234.000,00 (satu juta dua ratus tiga puluh empat ribu Rupiah) ;

**DALAM REKONPENSI :**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima (OnVanklijke Verklaard) ;
- Menghukum Penggugat Rekonpensi membayar biaya perkara dalam Gugatan Rekonpenmsi ini sejumlah Nihil ;

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



dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.179/Pdt/2009/PT.DKI., tanggal 15 September 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Januari 2010, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 05 Februari 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 08 Februari 2010, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.125/Pdt.G/2007/-PN.Jkt.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Februari 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/ Para Terbanding yang pada tanggal 08 Maret 2010, tanggal 22 Pebruari 2010 dan tanggal 25 Pebruari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi oleh Tergugat /Terbanding I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 22 Maret 2010 ;

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

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

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI/tingkat banding menganggap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara/tingkat pertama adalah tepat dan mengambil alih pertimbangan tingkat pertama. Bahkan tidak mempertimbangkan sama sekali Memori Banding dari Pembanding. Dengan demikian Yudex Facti Tingkat Banding tidak secara seksama memeriksa dan mempertimbangkan kembali putusan tingkat pertama ;
2. Bahwa Majelis Hakim pada tingkat pertama dan banding/Yudex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang

Hal. 20 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



bersangkutan, sebagai mana diatur dalam Pasal 31 (1) huruf b dan c UU MA. Yaitu (1) salah menerapkan hukum pembuktian, (2) Pertimbangan hukum tidak seksama (onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment) sebagai mana Pasal 1888 KUHPer “ *kekuatan pembuktian suatu tulisan adalah pada aktanya asli* ”, Pasal 1908 KUHPer mengenai kekuatan dan penilaian seorang saksi, dan Pasal 184 HIR, khusus dasar-dasar pertimbangan putusan termasuk mengenai pembuktian dan pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan rujukan putusan Pasal 1908 mengenai kekuatan dan penilaian seorang saksi tersebut ;

3. Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim pada Yudex Facti salah menerapkan dalam pertimbangan sebagai dasar bukti dari Termohon Kasasi/Tergugat I, lebih khusus lagi bukti T1-18 (foto kopi/tidak ada aslinya), dan bukti TI-8, serta tidak mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ;
4. Bahwa Majelis Hakim Yudex Facti menggunakan bukti TI-18 yang hanya foto kopi dan telah dibantah oleh Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai bukti yang sah menurut hukum pembuktian adalah suatu kesalahan sebagai mana diatur dalam Pasal 1888 KUHPer. Disamping itu bukti TI-18 merupakan pernyataan sepihak untuk membatalkan perjanjian atau perikatan dua belah pihak yang merupakan akta autentik (dibuat di Notaries akta No.5 Sep. 1999), jika hal ini sebagai dasar pembetulan bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPer. “.....*Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu ...*” Dengan demikian pertimbangan tersebut telah melanggar pasal tersebut. Oleh karena itu seharusnya Termohon Kasasi/Tergugat I tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya ;
5. Bahwa begitu juga Majelis Hakim Yudex Facti menggunakan bukti TI-8 yang tidak didukung dengan bukti lain sebagai bukti yang kuat sebagai dasar pertimbangan adalah suatu kesalahan, sebagai mana diatur dalam Pasal 184 HIR jo. Pasal 1908 KUHPer. jo Yurisprudensi MARI No.4434 K/Pdt/1986 Majelis Hakim tidak seksama memeriksa (onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgment) faktor-faktor pendukung bukti TI-8, yaitu sebagai dasar hukum peralihan (kuasa jual) dari Apas bin Perin kepada Ir. Setiadhi Lukman yang kemudian sebagai dasar terbitnya Sertifikat hak pakai No.31/Pegangsaan Dua lalu

Hal. 21 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



diperpanjang menjadi Sertifikat hak pakai No.43/Pegangsaan Dua atas nama Ny. Ratna Tjahyani (Termohon Kasasi/tergugat I). Akan tetapi Termohon Kasasi/Tergugat I tidak pernah membuktikan selama persidangan atau dengan kata lain tidak ada kuasa dari Apas bin Perin kepada Ir. Setiadhi Lukman untuk menjual kepada Termohon Kasasi/Tergugat I, dan seandainya ada kuasa tentu juga harus ditandatangani oleh Hj. Taslimah bin Taing (isteri Apas bin Perin yang menyetujui), maka dari itu tidak ada dasar hukum yang sah sebagai dasar peralihan dari Apas bin Perin kepada Termohon Kasasi / Tergugat I. Dengan tidak ada bukti Kuasa Jual dari Apas bin Perin kepada Ir. Setiadhi Lukman maka peralihan dan pemilikan dari Termohon Kasasi/tergugat I adalah tidak sah, dan terbitnya Sertifikat hak pakai No.31/Pegangsaan Dua yang kemudian diperpanjang menjadi Sertifikat hak pakai No.43/Pegangsaan Dua atas nama Ny. Ratna Tjahyani (Termohon Kasasi/Tergugat I). Dengan demikian Majelis Hakim Yudex Facti telah salah dan melanggar aturan tersebut di atas ;

6. Bahwa jika Majelis Hakim Yudex Facti memeriksa secara seksama atas bukti sertifikat hak pakai No.31/Pegangsaan Dua yang kemudian diperpanjang menjadi No.43/Pegangsaan Dua atas nama Ny. Ratna Tjahyani (Tergugat I) terlihat dasar terbitan adalah seb. Eigendom No.8335 dan seb. Girik C No.1318 Pasal 781 blok S II yang diakui sendiri oleh Termohon Kasasi/tergugat I dan Turut Tergugat, akan tetapi dasar peralihannya adalah dari Ir. Setiadhi Lukman dengan kuasa jual dari Apas bin Perin, hal ini menunjukkan kesalahan dan tidak mempunyai dasar terbitnya Sertifikat hak pakai No.31/Pegangsaan Dua yang kemudai diperpanjang menjadi No.43/Pegangsaan Dua atas nama Ny. Ratna Tjahyani (Tergugat I) yang bukan diterbitkan dengan girik C No.1113 persil 192 S. I;

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

Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena yudex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya

Hal. 22 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat 1 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009;

Bahwa objek perkara sebelum dibeli oleh Penggugat (A. Yani), objek tersebut telah dijual terlebih dahulu oleh H. Aspas bin H. Perin kepada J. Boy Sudirman, selanjutnya J.Boy Sudirman menjual lagi kepada Dra. Melina Jashinta dan selanjutnya dijual lagi kepada Ny. Ratna Tjhayani;

Bahwa objek a quo telah keluar Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat I, dan berdasar bukti TK-I / PK-3a dan TK-I/ PK-3 objek sengketa telah diperkarakan oleh ahli waris H. Aspas bin H. Perin (Tergugat II s/d Tergugat V) sebagai Penggugat dan Tergugat I sebagai Tergugat dan gugatan ahli waris tersebut ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Achmad Yani** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan 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 : **ACHMAD YANI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Hal. 23 dari 24 hal. No.2028 K/Pdt/2010



Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **29 Nopember 2010** oleh **Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Muchsin, SH.**, dan **I Made Tara, SH.**, 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 **Reza Fauzi, SH.,CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

**Prof. Dr. Muchsin, SH.**

ttd.

**I Made Tara, SH.**

K e t u a,

ttd.

**Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH.**

Biaya-biaya :

1. Materai..... Rp 6.000,-
  2. Redaksi..... Rp 5.000,-
  3. Administrasi Kasasi Rp 489.000,- +
- Jumlah..... Rp 500.000,-

Panitera Pengganti,

ttd.

Reza Fauzi, SH.,CN.

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**SOEROSO ONO, SH.,MH.**

NIP. 040.044.809