



PUTUSAN
Nomor 1130 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. MOCHAMAD ABD. HILABI, bertempat tinggal di Jalan M. Zen No. 32 RT.02/01 Balekambang, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Komarudin Ali, SH., dan Hj. Herlina, SH., para Advokat, beralamat di Jalan Jembatan Batu No. 48 Lt. 2, Pinangisia, Kota, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2012, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

1. **PT. SUBUR PROGRESS (Pengembang Serpong City Paradise)**, beralamat di Jalan Paradise Raya Tahap I No. 1, Sunter Paradise, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sirajuddin Yusuf, SH., dan Widiyasari Halim, SH., para Advokat, beralamat di Jalan Mangga IX Blok R-503, Kepa Duri, Tanjung Duren, Jakarta Barat 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2013,
2. **MASTUR SUKOJONO**, bertempat tinggal di Jalan Flamboyan RT.03 RW.05, Kelurahan Cipondoh, Kecamatan Cipondoh, Kabupaten Tangerang,
3. **MARJUKI**, bertempat tinggal di Kampung Curug RT.001/01, Desa Babakan, Kecamatan Serpong, Kabupaten Tangerang, para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/Terbanding I, II dan III;

dan

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROPINSI BANTEN Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG**, beralamat di Jalan H. Abdul Hamid Kapling 8, Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Banten,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **CAMAT KECAMATAN SETU (dahulu Serpong)**, beralamat di Kantor Kecamatan Setu, Jalan Raya Puspitek Serpong No. 1, Kecamatan Setu, Kabupaten Tangerang, Banten,

3. **KEPALA DESA BABAKAN**, beralamat di Kantor Desa Babakan, Jalan Raya Pasar Jengkol, Kecamatan Setu, Kabupaten Tangerang, Banten (samping Pasar Modern Serpong City Paradise),

para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II dan III/Terbanding IV, V, dan VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa gugatan ini diajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Pasal 118 HIR, dengan alasan-alasan tersebut di bawah ini;
2. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah girik No. C 771 Persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas + 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Babakan, Kecamatan Setu (dahulu Serpong), Kabupaten Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Minin Miun;
 - Sebelah Selatan : Nimin Sian;
 - Sebelah Timur : Kiang Kiah;
 - Sebelah Barat : Sawah;
3. Bahwa asli dari Surat Asli Girik No. 77 persil 45 D II tersebut di atas telah hilang sejak tahun 1976 berdasarkan Surat Keterangan dan Pernyataan dari Marjuki tertanggal 29 Maret 1982 yang ditandatangani oleh Marjuki di atas meterai diketahui dan dinyatakan benar oleh Bapak Sadi (Kepala Desa Babakan) dan Bapak Oman Abdurrachman (Camat kepala wilayah Kecamatan Serpong) pada waktu itu;
4. Bahwa tanah tersebut pada tahun 1976 telah dijual kepada Bapak M.

Hal. 2 dari 17 hal. Put. Nomor 1130 K/Pdt/2013



Sukojoono berdasarkan salinan Akte No. 300/Jb/Agr/1976 yang dibuat di hadapan dan ditandatangani oleh Wasdi Almansyur B.A. Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kepala Kecamatan Serpong pada waktu itu;

5. Bahwa pada tanggal 22 April 1982 Penggugat membeli sebagian tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 2.600 M2 (dua ribu enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No. 123/JB/Agr/1982 tertanggal 22 April 1982 yang dibuat dihadapkan dan ditandatangani oleh Oman Abdurrachman, B.A., Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serpong pada waktu itu;
6. Bahwa selanjutnya Bapak Minadi, MS. (Kepala Desa Babakan pada waktu itu) mengeluarkan Surat Keterangan Tanah No. 36/12-1/48/Bkn/1988 yang diketahui oleh Bapak. Kokon Djaelani (Camat Kepala Kecamatan Serpong pada waktu itu);
7. Bahwa pada tanggal 5 September 1995 Penggugat membeli kembali sebagian Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 1.370 M2 (seribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No. 2470/SERPONG/1995 tertanggal 5 September 1995 yang dibuat dan ditandatangani oleh Camat Kepala Kecamatan Serpong pada waktu itu;
8. Bahwa dengan demikian Penggugat adalah milik yang sah atas Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi);
9. Bahwa sejak Penggugat memiliki Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) Penggugat selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan kepada Kantor Pajak setempat, dan pada kartu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT – PBB) tercatat atas nama Penggugat dan selama itu pula tidak pernah ada yang mengganggu;
10. Bahwa pada sekitar tahun 2002 Penggugat didatangi oleh seseorang yang mengatakan bersedia menjadi perantara apabila Penggugat bersedia menjual tanah tersebut kepada Tergugat I, dan meminta Foto Copy bukti-bukti kepemilikan atas Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi);
11. Bahwa saat itu oleh Penggugat orang tersebut diberikan Foto Copy bukti-bukti kepemilikan Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), dengan



catatan harus dikembalikan kepada Penggugat;

12. Bahwa selanjutnya orang tersebut (belakangan diketahui orang tersebut adalah H. Damir yang sekarang bekerja pada Tergugat I untuk bagian pembebasan tanah) mengajak Penggugat untuk bertemu di Kantor Tergugat I, dan akhirnya Penggugat pun bertemu dengan Tergugat I untuk membicarakan masalah jual – beli tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), akan tetapi tidak menemui kesepakatan harga dan jual – beli tidak jadi dilaksanakan;
13. Bahwa pada pertengahan bulan Maret 2008 Penggugat didatangi oleh orang yang berniat untuk menjadi perantara jual – beli tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) kepada Tergugat I dan meminta Foto Copy bukti-bukti kepemilikan atas Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi);
14. Bahwa saat itu oleh Penggugat diberikan Foto Copy bukti-bukti kepemilikan Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), dengan catatan harus memberi kabar dan bukti-bukti kepemilikan harus dikembalikan kepada Penggugat;
15. Bahwa akan tetapi pada tanggal 27 Maret 2008 Penggugat mendapat kabar via telepon yang memberi tahu bahwa Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) telah dikeruk (diambil material tanahnya yang digunakan untuk menguruk tanah milik Tergugat I yang lebih rendah letaknya karena berupa sawah), oleh Tergugat I;
16. Bahwa tentu saja Penggugat sangat kaget dan shock demi mendengar kabar tersebut, selanjutnya pada tanggal 30 Maret 2008 Penggugat langsung datang ke lokasi Tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) untuk memberi tanda-tanda berupa patok-patok besi dan memberi papan pengumuman pada bidang tanah tersebut guna memberikan batas-batas yang jelas;
17. Bahwa selanjutnya Penggugat mengirimkan surat peringatan (Somasi)



kepada Tergugat I, agar tidak melakukan pengusalan/pengerukan dan mengambil material atas tanah tersebut dengan tanpa hak dan tanpa seizin pihak Penggugat selaku pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut;

18. Bahwa akan tetapi peringatan (Somasi) Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I, bahkan Tergugat I dengan arogan merusak tanda-tanda berupa patok-patok besi dan papan pengumuman milik Penggugat serta masuk menguasai tanah milik Penggugat tersebut dengan memasang Papan Pengumuman dan menyuruh orang-orang untuk menjadi penjaga di lokasi Tanah;
19. Bahwa demi mengutamakan penyelesaian persoalan ini dengan jalan perdamaian melalui musyawarah untuk mufakat, pada tanggal 4 April 2008 Penggugat kembali mengirimkan Surat Peringatan (Somasi) kepada Tergugat I, tetapi lagi-lagi peringatan (Somasi) Penggugat tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat I, bahkan mengaku bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I;
20. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut dilakukan jelas untuk mengaburkan batas-batas tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat I yang bertujuan agar Penggugat tidak tahu lagi yang mana tanah milik Penggugat;
21. Bahwa oleh karena jalan musyawarah untuk mufakat yang ditawarkan oleh Penggugat sama sekali tidak digubris oleh Tergugat I, maka pada hari Jumat tanggal 11 April 2008 dengan sangat terpaksa Penggugat melaporkan tindakan Tergugat I yang telah memasuki tanah milik Penggugat dengan tanpa izin kepada pihak Kepolisian Republik Indonesia Resort Tangerang Kabupaten dengan bukti Surat Tanda penerimaan laporan/Pengaduan No. LP/110/K/IV/2008/Resort Tangerang Kab;
22. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah mengeruk, mengambil material tanah milik Penggugat yang digunakan untuk mengeruk tanah milik Tergugat I yang lebih rendah letaknya karena berupa sawah, tanpa seizin Penggugat bahkan menguasai tanah tersebut jelas merupakan Perbuatan Melanggar Hukum, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
23. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada bagian kedua ketentuan Konversi Pasal 1 Ayat (1) berbunyi: "Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut



menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam Pasal 21”;

24. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 24 Ayat (1):

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara Sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hal-hal pihak lain yang membebaninya.”;

Jo Penjelasan Pasal 24 Ayat (1) huruf k:

“Petuk pajak bumi/landrate, girik, pipil, kerikil dan verponding Indonesia sebelum berlakunya peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.”;

Jo Peraturan Menteri Agraria/KBN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

Pasal 76 Ayat (1) huruf a, b, dan h menyatakan “Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Grosse Akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan di konversi menjadi hak milik, atau;
- b. Grosse Akta Hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau;
- c. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibubukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa dengan demikian berdasarkan pasal-pasal tersebut di atas dengan bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat, maka dapat dipastikan dan tidak terbantahkan lagi Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut;
26. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.";
- Jika kita perhatikan Pasal tersebut ada 3 (tiga) unsur dari perbuatan Melawan Hukum, yaitu:
- a. Perbuatan tersebut melanggar hukum;
 - b. Perbuatan tersebut membawa (menimbulkan) kerugian kepada orang lain;
 - c. Mewajibkan (menghukum) orang yang melanggar hukum tersebut untuk mengganti kerugian yang timbul atas perbuatannya tersebut;
27. Bahwa dalam hal ini Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I adalah mengeruk dan mengambil material tanah milik Penggugat, mengaku sebagai pemilik yang sah atas tanah milik Penggugat yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat yaitu nilai material tanah yang diambil dan kehilangan hak untuk memanfaatkan tanah tersebut baik digunakan sendiri, maupun disewakan dan/atau dijual kepada pihak lain bahkan Penggugat tidak dapat mengurus Sertifikat;
28. Bahwa selanjutnya Pasal 1366 KUHPerdara menyatakan: "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembunyiannya.";
29. Bahwa dengan demikian, jelaslah berdasarkan Pasal 1365 jo 1366 KUHPerdara tindakan Tergugat I adalah tindakan yang termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menimbulkan kerugian yang sangat besar yang diderita oleh Penggugat, baik materiil maupun immateriil, yaitu meliputi:
- a. Kerugian Materiil:
 - Materiil tanah yang diambil oleh Tergugat I seluas 3970 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh) M² x tinggi 3 (tiga) meter = 11.910 (sebelas ribu sembilan ratus sepuluh) M³ x Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) = Rp1.191.000.000,00 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta rupiah);

Hal. 7 dari 17 hal. Put. Nomor 1130 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga jumlah keseluruhan kerugian materiil adalah sebidang tanah seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut di atas dan Rp1.191.000.000,00 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta rupiah);

b. Kerugian Imateriil:

- Adapun kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat sebagai berikut:
- Perasaan cemas dan gelisah karena tanah milik Penggugat dikuasai dan/atau ditempati oleh Tergugat I sehingga menimbulkan ketidaktenangan dalam kehidupan Penggugat, walaupun kerugian imateriil tidak dapat dinilai tapi sangat wajar apabila Penggugat menuntut kerugian imateriil akibat adanya perbuatan melawan hukum Tergugat I, selayaknya di tafsir sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Sehingga jumlah keseluruhan kerugian materiil dan kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebesar Rp1.191.000.000,00 (satu miliar seratus sembilan puluh satu juta rupiah) + Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) = Rp11.191.000.000,00 (sebelas miliar seratus sembilan puluh satu juta rupiah) + sebidang tanah seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi);

30. Bahwa oleh karenanya adalah hal yang sangat wajar apabila Majelis Hakim memeriksa perkara menghukum Tergugat I dan/atau siapapun yang diberi hak untuk menempati tanah tersebut, diperintahkan untuk menyerahkan sebidang tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Babakan, Kecamatan Setu (dahulu Serpong), Kabupaten Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Minin Miun;
- Sebelah Selatan : Nimin Sian;
- Sebelah Timur : Kiang Kiah;
- Sebelah Barat : Sawah;

Kepada Penggugat dalam keadaan kosong;



31. Bahwa selain itu adalah wajar pula apabila kepada Tergugat I dihukum untuk membayar ganti rugi uang sebesar Rp11.191.000.000,00 (sebelas miliar seratus sembilan puluh satu juta rupiah) kepada Penggugat;
32. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah, autentik dan berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada oleh karenanya dikhawatirkan para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat sekaligus memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah yang dipersengketakan tersebut terlebih dahulu, yaitu:
- Sebidang tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Babakan, Kecamatan Setu (dahulu Serpong), Kabupaten Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Minin Miun;
 - Sebelah Selatan : Nimin Sian;
 - Sebelah Timur : Kiang Kiah;
 - Sebelah Barat : Sawah;
- Sebagai jaminan apabila para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
33. Bahwa dikhawatirkan para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ini maka Tergugat I dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini dibacakan;
34. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan fakta-fakta hukum yang ada jelaslah bahwa sebidang tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Babakan, Kecamatan Setu (dahulu Serpong), Kabupaten Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Minin Miun;
 - Sebelah Selatan : Nimin Sian;
 - Sebelah Timur : Kiang Kiah;
 - Sebelah Barat : Sawah;
- Adalah milik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka segala perbuatan title hukum tanpa ada kecualinya termasuk pengalihan hak kepada pihak lain yang dilakukan oleh para Tergugat sepanjang merugikan Penggugat adalah batal demi hukum;
36. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas sudah sewajarnya apabila kepada Turut Tergugat I diperintahkan agar menerbitkan Sertifikat atas Tanah tersebut atas nama Penggugat;
37. Bahwa kepada para Tergugat diperintahkan untuk tunduk pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
38. Bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah, autentik dan berdasarkan pada fakta-fakta hukum yang ada sehingga sesuai dengan Pasal 180 HIR dapat kiranya apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi;

Dalam Provisi;

Untuk menghindari kerugian lebih banyak lagi yang diderita Penggugat maka sudah sepantasnya diperintahkan kepada para Tergugat atau siapapun yang diberi kuasa/hak oleh para Tergugat agar tidak melakukan aktivitas/pembangunan di atas tanah obyek perkara;

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

Dalam Provisi;

Menghukum para Tergugat atau siapapun yang diberi kuasa/hak oleh para Tergugat untuk tidak melakukan aktivitas/pembangunan, di atas tanah obyek perkara;

Dalam Pokok Perkara;

Primair;

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan atas: Sebidang tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Babakan, Kecamatan Setu (dahulu Serpong), Kabupaten Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Minin Miun;
 - Sebelah Selatan : Nimin Sian;

Hal. 10 dari 17 hal. Put. Nomor 1130 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Kiang Kiah;
 - Sebelah Barat : Sawah;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dipersengketakan, yaitu:
- Sebidang tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Babakan, Kecamatan Setu (dahulu Serpong), Kabupaten Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Minin Miun;
 - Sebelah Selatan : Nimin Sian;
 - Sebelah Timur : Kiang Kiah;
 - Sebelah Barat : Sawah;
4. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang diberi hak untuk menempati Tanah tersebut untuk menyerahkan sebidang tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Desa Babakan, Kecamatan Setu (dahulu Serpong), Kabupaten Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat) dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Minin Miun;
 - Sebelah Selatan : Nimin Sian;
 - Sebelah Timur : Kiang Kiah;
 - Sebelah Barat : Sawah;
- Kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
5. Menghukum Tergugat I untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat uang sejumlah Rp11.191.000.000,00 (sebelas miliar seratus sembilan puluh satu juta rupiah);
6. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat atas nama Penggugat;
7. Menyatakan demi hukum Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian yang besar yang diderita oleh Penggugat;
8. Menyatakan segala perbuatan title hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tanpa ada kecualinya sepanjang merugikan Penggugat termasuk pengalihan hak kepada pihak lain batal demi hukum;
9. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Hal. 11 dari 17 hal. Put. Nomor 1130 K/Pdt/2013

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

10. Menghukum Tergugat I untuk dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari setelah putusan ini diucapkan tidak melaksanakan isi dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka Tergugat I dikenakan uang paksa (dwangsom) sebanyak Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak hari diucapkan, jika Tergugat I lalai atau tidak melaksanakan isi putusan;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada Bantahan, Banding atau Kasasi;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 138/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., tanggal 12 Februari 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperkirakan sebesar Rp1.451.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 36/Pdt/2010/PT.DKI, Tanggal 6 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 138/ Pdt.G/ 2008/PN.Jkt.Ut. tanggal 12 Februari 2009 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 30 Oktober 2012 kemudian terhadapnya

Hal. 12 dari 17 hal. Put. Nomor 1130 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 138/Pdt/G/2008/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 November 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada: Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 9 Januari 2013 Kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 Januari 2013;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Majelis Hakim memeriksa perkara pada Pengadilan Tinggi Jakarta salah/lalai dalam menerapkan hukum karena dalam pertimbangannya pada halaman 6 (enam) paragraf 3 (tiga) yaitu:
"Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan perkara *a quo* tersebut sudah tepat dan benar sesuai dengan hukumnya, oleh karenanya alasan-alasan dan pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan diambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding";
2. Bahwa Majelis Hakim memeriksa perkara pada Pengadilan Tinggi Jakarta tidak memeriksa dengan seksama alasan-alasan permohonan banding Pemohon Banding yang dituangkan dalam Memori Banding dan hanya melihat atau mengikuti pertimbangan hukum Majelis memeriksa perkara pada tingkat Pengadilan Negeri;
3. Bahwa atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut dalam putusannya tidak menerapkan hukum dengan benar, karena Pasal 184 Ayat (2) HIR yang menegaskan, apabila putusan didasarkan pada

Hal. 13 dari 17 hal. Put. Nomor 1130 K/Pdt/2013



aturan Undang-Undang yang pasti maka aturan itu harus disebutkan. Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 (sekarang pada Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004) Tentang Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman. Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, harus juga memuat pasal-pasal tertentu dan peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan putusan, atau juga menyebut dengan jelas sumber hukum tak tertulis yang menjadi dasar pertimbangan dan putusan;

4. Bahwa dalam putusannya halaman 6 tentang Pertimbangan Hukumnya Hakim Tinggi menyatakan "... Pengadilan Negeri Tangerang telah melakukan pemeriksaan setempat atas perkara dimaksud seperti tersebut dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor: 138/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut. tanggal 31 Maret 2001, yang dihadiri oleh para pihak yang berperkara dalam hal ini, Pihak Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding VI semula Turut Tergugat III, dan saksi-saksinya dari pemeriksaan setempat tersebut dapat disimpulkan bahwa ternyata tanah perkara tidak diketahui di mana letaknya atau yang persis posisinya...". Bahwa terbukti di dalam persidangan sebagai fakta hukum ketika dilakukan sidang di lokasi obyek perkara batas-batas atas tanah obyek perkara telah jelas ditunjukkan, ditambah lagi sampai dengan saat ini pihak Termohon Kasasi I, tidak berani membangun suatu bangunan pun di atas tanah obyek sengketa, tetap berupa lahan kosong, hanya saja tanpa alas hukum yang sah pihak Termohon Kasasi I merapikan dengan memberikan konblok;
5. Bahwa seharusnya Hakim Pengadilan Tinggi juga mempertimbangkan Memori Banding Pemohon Kasasi yang mendalilkan bagaimana Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Utara) telah lalai dalam memeriksa dan memutuskan perkara, yang telah tidak mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, di mana bukti-bukti tersebut sangat jelas dan terang dan merupakan fakta hukum yang tidak terbantahkan yang membuktikan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas tanah obyek perkara;
6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah terperangkap dan hanya terfokus dengan tidak dilakukannya pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim pada proses Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Jakarta Utara)



dan mengabaikan fakta-fakta hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada proses Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Jakarta Utara);

7. Bahwa Majelis Hakim pada proses Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Jakarta Utara) telah tidak mempertimbangkan perbuatan jahat dan licik pihak Termohon Kasasi/Tergugat I yang telah dengan sengaja dan melawan hukum melakukan perubahan (pengerukan) atas tanah obyek perkara dengan tujuan mengaburkan patok-patok batas atas tanah obyek perkara;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelaslah terbukti menurut hukum bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Pengadilan Tinggi salah/lalai dalam menerapkan hukum khususnya Pasal 184 Ayat (2) HIR jo. Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 (sekarang pada Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004) dan Pasal 1917 KUHPerdata;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

mengenai alasan ke 1 sampai dengan 8:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi) menguatkan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan obyek sengketa milik Penggugat, karena tidak ada bukti yang mendukung dalil Penggugat;
- Bahwa terbukti obyek sengketa adalah milik Tergugat II sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1687/Desa Babakan tanggal 14 Februari 1996 atas nama PT. Subur Progres;
- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah Girik No. C 771 persil 45 a/D II a/n Marjuki seluas 3970 M2 (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) adalah miliknya tidak ada satupun alat bukti yang dapat mendukung dalil gugatannya;
- Bahwa Tergugat I, II dapat membuktikan bahwa obyek sengketa adalah miliknya. Kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa didasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1687/Desa Babakan tanggal 14 Februari 1996 atas nama PT. Subur Progres seluas 13.945 M2 (tiga belas ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) Gambar Situasi No. 2578/1996 tanggal 18 Januari 1996. bukti kepemilikan ini juga didukung oleh keterangan dua orang saksi yang akurat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Tergugat;

Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004;

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. MOCHAMAD ABD. HILABI tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **2 Oktober 2013** oleh **I MADE TARA, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. YAKUP GINTING, SH., C.N., M.Kn.** dan **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, SH., S.I.P., M.Hum.** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua

Hal. 16 dari 17 hal. Put. Nomor 1130 K/Pdt/2013



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

Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **SUHARTANTO, SH., MH.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

t.t.d./

Dr. YAKUP GINTING, SH., C.N., M.Kn.

t.t.d./

Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, SH., S.IP., M.Hum.

Ketua Majelis :

t.t.d./

I MADE TARA, SH.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00	Panitera Pengganti :
2. Redaksi	Rp 5.000,00	t.t.d./
3. Administrasi Kasasi	Rp489.000,00	SUHARTANTO, SH., MH.
Jumlah.....	= Rp500.000,00	

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003