



P U T U S A N

Nomor 198 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PT. JASA MARGA (PERSERO)**, beralamat di Plaza Tol Taman Mini Indonensia, diwakili oleh Direktur Utama Ir. Adityawarman, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Mita Nurani, S.H., dan kawan-kawan, karyawan PT. Jasa Marga (Persero) Tbk, berdasarkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2013;

Pemohon Kasasi I dahulu Turut Tergugat IV/Pembanding II;

2. **HARTOKO SARWONO**, bertempat tinggal di Jalan Kaji Nomor 54, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Dewi Iryani, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Advokat yang berkantor di Menara Kuningan 12th Floor Suite Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-7 Kav. 5 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2013;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding I;

m e l a w a n :

Ny. PAULINA MARTHA TANDEPANG ALIAS Ny. P.M. TODING, (Alm), dilanjutkan oleh ahli warisnya yaitu :

1. **Ir. JOHN ERNEST TODING**, bertempat tinggal di Jalan Metro Alam VIII/PF 4, RT. 009 RW. 015, Kelurahan Pondok Indah, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
2. **DR. FLORIDA IRENE TODING, MARS**, bertempat tinggal di Jalan Selat Bali Blok E.10 Nomor 1-2, RT. 005 RW. 017, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, keduanya bertindak untuk diri sendiri dan atas nama Ny. Paulina Martha Tandepang Alias Ny. P.M. Toding, (Alm), dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Lorens Patioran, S.H., dan kawan-kawan, Advokat yang beralamat di

Hal. 1 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IBEC Buliding Lt. Dasar Jalan K.H. Wahid Hasyim
Nomor 84-86 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 28 Februari 2013;

**Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para
Terbanding;**

da n

1. **BUDIANTO TJAHJOKO**, bertempat tinggal di Jalan Pari
Nomor 29 RT. 03 RW. 09, Kelurahan Malabar,
Kecamatan Lengkong, Bandung;
2. **DJEDJEM WIDJAJA, S.H., NOTARIS DI JAKARTA, Cq.
NURMAN RIZAL, SH., NOTARIS DI JAKARTA**,
bertempat tinggal di Jalan Petogogan I Nomor 12,
Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
3. **JOHN LEONARD WOWURUNTU, S.H., NOTARIS/PPAT DI
JAKARTA**, bertempat tinggal di Jalan Jembatan Batu
Nomor 48, Jakarta Barat;
4. **PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA Cq.
BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANWIL PROPINSI
DKI JAKARTA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL
JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya
Nomor 9 Jakarta Selatan;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat I adalah isteri dari alm. Abraham Toding, SH. alias
Pramtoding, SH. sesuai Akta Perkawinan Nomor 2 tanggal 18 Agustus
1961, yang telah meninggal dunia pada tanggal 8 Oktober 2001
berdasarkan Akte Kematian Nomor 162/JT/I/2001 tanggal 17 Oktober
2001, dan dalam perkawinan Penggugat I dengan alm. Abraham Toding,

Hal. 2 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



- SH. mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu : Ir. John E. Toding (Penggugat II) dan DR. Florida Irene Toding, Mars (Penggugat III);
2. Bahwa oleh karena itu Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III adalah merupakan ahli waris yang sah dari alm. Abraham Toding, hal ini sesuai dengan Surat Keterangan Waris tanggal 6 November 2001, yang telah diregister oleh Camat Duren Sawit, Jakarta Timur Nomor 249/1.711.1 tanggal 8 November 2001;
3. Bahwa semasa hidupnya alm. Abraham Toding, SH. alias Pramtoding, SH. mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang bersebelahan dan menjadi salah satu tanah Hak Milik Adat Nomor C 1229, Nomor Kohir 4.02.06.03.05.034, Nomor Persil/Blok.2.d.II, C2 Ps, seluas 5.466 m² sesuai Su rat Ketetapan luran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya tanggal 19 Oktober 1977, yang diperoleh berdasarkan :
- Akta Jual Beli Nomor 833/Agr/JB/1973, tanggal 6 Desember 1973, dibuat dan ditandatangani PPAT Camat Ciledug, terhadap tanah Hak Milik Adat Nomor C 973 Persil Nomor 17 D II Kohir No. C 973 seluas 2.518 m² dan,
 - Akta Jual Beli Nomor 871/Agr/JB/1973, tanggal 13 Desember 1973 yang dibuat dan ditandatangani PPAT Camat Ciledug, terhadap tanah Hak Milik Adat Nomor C 1278 Persil Nomor 17 D.II, Kohir Nomor 1278 seluas 3.883 m².
- Keduanya a/n Abraham Toding, SH. yang terletak di DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara (dahulu daerah Tingkat I Jawa Barat, daerah Tingkat II Tangerang, Kecamatan Ciledug, Desa Petukangan), saat ini dikenal umum dengan Jalan Masjid RT. 008 RW. 010, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan.
4. Bahwa Penggugat I juga mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang bersebelahan dan menjadi satu dengan tanah milik alm. Abraham Toding tersebut di atas, yaitu tanah Hak Milik Adat Nomor C 675 Nomor Kohir 4.02.06.03.04.028, Nomor Persil/Blok 17.d.II, N C2 Ps, seluas 5.829 m² sesuai Surat ketetapan luran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya tanggal 19 Oktober 1977, yang diperoleh berdasarkan :
- Akta Jual Beli Nomor 870/Agr/Jb/1973, tanggal 12 Desember 1973 yang dibuat dan ditandatangani PPAT Camat Ciledug, atas Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Adat Nomor C.133 Persil Nomor II D II Kohir Nomor C.133 seluas 2.714 m² dan;

- Akta Jual Beli Nomor 898/Agr/Jb/1973, tanggal 19 Desember 1973, yang dibuat dan ditandatangani PPAT Camat Ciledug, atas Hak Milik Adat Nomor C.2409 Persil Nomor 2 D/II Kohir Nomor 2.409 Blok Pinggir seluas 1.740 m².

Keduanya a/n Ny. P.M. Toding (Penggugat I), yang terletak di DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan Kelurahan Petukangan Utara (dahulu Daerah Tingkat I Jawa Barat, daerah Tingkat II Tangerang, Kecamatan Ciledug, Desa Petukangan), yang saat ini dikenal umum dengan Jalan Masjid RT 008 RW 010, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; (untuk ke-4 (empat) bidang tanah tersebut selanjutnya disebut : “ objek sengketa “).

5. Bahwa sekitar tahun 1992 Penggugat I dan suaminya Alm. Abraham Toding, SH. pernah berkeinginan untuk menjual objek sengketa tersebut di atas, untuk keperluan itu Penggugat I dan suaminya Alm. Abraham Toding, S.H., saat ini memberikan surat kuasa di bawah tangan masing-masing tertanggal 24 September 1992 yang dilegalisasi Notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H., kepada Penggugat II;
6. Bahwa berdasarkan kedua surat kuasa tersebut Penggugat II melalui temannya diperkenalkan kepada Tergugat I yang berminat untuk membeli tanah tersebut, namun Tergugat I tidak mau langsung dibuat akte jual beli dengan alasan ingin mengecek fisik lapangan dan menunggu hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional, dan juga karena saat itu Tergugat I belum dapat melunasi pembayarannya sekaligus, sehingga disepakati untuk dibuatkan pengikatan jual beli terlebih dahulu, namun sebelum dilaksanakannya pengikatan jual beli di Notaris, antara Penggugat II dan Tergugat I telah menyepakati beberapa hal yang selanjutnya telah dituangkan dalam pengikatan jual beli, yang antara lain sebagai berikut :
 - Luas tanah yang akan dijual/beli berdasarkan 2 (dua) Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya masing-masing tertanggal 19 Oktober 1977 dan berdasarkan 4 (empat) akta jual beli adalah dari luas 5.466 m² hanya dijual 4.466 m² dan 5.829 m².
 - Harga per meter persegi (m²) sebesar Rp100.000,00/m².

Hal. 4 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

- Pembayaran dilakukan 50% pada saat penanda tangan pengikatan jual beli dan sisanya 50% setelah diperoleh hasil pengukuran dari BPN (pada saat ditandatanganinya akta jual beli di PPAT) atau paling lambat tanggal 28 Februari 1993;
 - Apabila ada perbedaan luas tanah antara ke-4 akta jual beli dengan hasil pengukuran BPN maka yang dipakai adalah hasil pengukuran BPN sehingga pembeli/penjual akan menambah/mengurangi sebesar Rp100.000,00/m².
 - Apabila ada keterlambatan atas pelunasan pembayaran dikenakan denda Rp100.000,00/hari, apabila lebih dari 1 (satu) bulan maka pengikatan jual beli batal demi hukum.
7. Bahwa setelah disepakatinya hal-hal tersebut di atas barulah Penggugat II dan Tergugat I menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli ("APJB") Nomor 7 dan kuasa untuk menjual Nomor 8 keduanya tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditandatanganinya dihadapan Turut Tergugat I untuk 2 (dua) bidang tanah a.n. Abraham Toding, S.H., dengan harga sebesar Rp446.600.000,00 (empat ratus empat puluh enam juta enam ratus ribu rupiah), dan Akta Pengikatan Jual Beli ("APJB") Nomor 9 dan kuasa untuk menjual Nomor 10 keduanya tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditandatanganinya dihadapan Turut Tergugat I, untuk 2 (dua) bidang tanah a.n. Ny. P.M. Toding dengan harga sebesar Rp582.900.000,00 (lima ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus ribu rupiah);
8. Bahwa dari harta kedua pengikatan jual beli tersebut di atas yang masing-masing APJB Nomor 7 seharga Rp446.600.000,00 dan APJB Nomor 9 seharga Rp582.900.000,00 jadi total harga seluruhnya Rp1.029.500.000,00 (satu miliar dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah), namun sesuai kesepakatan awal dan berdasarkan APJB maka Tergugat I baru membayar setengahnya (50%) yaitu sebesar Rp223.300.000,00 untuk APJB Nomor 7 dan sebesar Rp291.450.000,00 untuk APJB Nomor 9, sehingga total yang baru dibayar sebesar Rp514.750.000,00 sedangkan sisanya sebesar Rp514.750.000,00 akan dibayar paling lambat tanggal 28 Februari 1993;
9. Bahwa setelah ditandatanganinya kedua APJB tersebut di atas kemudian Tergugat I meminta dan memohon kepada Penggugat II, dimana permintaan dan permohonan Tergugat I tersebut, saat itu menurut Penggugat II suatu permintaan yang aneh, yaitu meminta agar

Hal. 5 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

dibuatkan satu akta pernyataan lagi namun hanya sebagai formalitas saja, yang isinya menyebutkan; "seakan-akan harga penjualan tanah tersebut di atas adalah Rp40.000,00/m², sehingga menjadi sebesar Rp178.640.000,00 (untuk APJB Nomor 7) dan sebesar Rp233.160.000,00 (untuk APJB Nomor 9), jadi seakan-akan harga seluruhnya hanya sebesar = Rp411.800.000,00 padahal harga yang sebenarnya adalah sebesar Rp1.029.500.000,00 dengan alasan agar sisa pembayaran APJB dapat segera dilunasi sebelum tanggal 28 Februari 1993, dan karena Tergugat I terus mendesak dan menakutkan Penggugat II bahwa akta tersebut hanyalah formalitas saja dan Tergugat I berjanji dan menyatakan akta pernyataan tersebut hanya dipergunakan untuk pencairan dana kepada pihak ketiga untuk pelunasan harga APJB kepada Penggugat II, jadi bukan untuk keperluan lain.

10. Bahwa dengan saling kepercayaan dan iktikad baik, apalagi seluruh pengaturannya baik mengenai harga jual per meter perseginya serta mengenai konsekwensinya setelah diukur oleh BPN apabila luas tanahnya tidak sesuai dengan akta pengikatan jual beli baik lebih maupun kurang telah diatur dan disepakati dalam Akta Nomor 7 dan Nomor 9, maka walaupun sebenarnya Penggugat II merasa keberatan namun agar pembayarannya dapat dilakukan tepat pada waktunya akhirnya dibuatlah Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11, tanggal 7 Desember 1992 oleh Turut Tergugat I, namun apabila pun Tergugat I maupun Tergugat II menganggap dengan terbitnya Akta Nomor 11 tersebut maka harga tanah tersebut telah lunas dibayar adalah merupakan anggapan yang salah dan keliru serta jelas merupakan iktikad buruk dari Tergugat I, karena dari sejak awal jelas-jelas Akta Pernyataan Nomor 11 tersebut adalah tidak benar karena disamping dibuat hanya sebagai formalitas saja atas permintaan Tergugat I untuk kepentingan pencairan dana kepada pihak ketiga yang rencananya untuk pelunasan APJB kepada Penggugat II, apalagi seluruh isinya bertentangan dengan APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992;

11. Bahwa oleh karena sampai dengan tanggal 28 Februari 1993 Tergugat I tidak juga melunasi pembayaran sesuai APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9, padahal Penggugat II telah berulang kali memperingatkan Tergugat I, dan sejak saat itu Tergugat I susah dihubungi apalagi bertemu, padahal Penggugat II ingin kejelasan mengenai penyelesaian masalah pengikatan jual beli tersebut agar ada suatu penegasan apakah akan dilanjutnya atau dibatalkan walaupun sebenarnya

Hal. 6 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

berdasarkan ketentuan dalam APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9, pada halaman 3 garis datar (-) terakhir menentukan : “Apabila keterlambatan tersebut melebihi jangka waktu 1 (satu) bulan, maka pengikatan jual beli ini menjadi batal demi hukum”, namun kelihatannya Tergugat I sengaja dengan iktikad buruk tidak ingin menyelesaikan masalah ini tanpa memberikan alasan apapun;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 9, APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 yang telah ditandatangani Tergugat II dengan Tergugat I telah disepakati mengenai domisili hukum, yang untuk lebih jelasnya disitir di bawah ini:

“Untuk segala akibat yang timbul dari akta ini, maka para pihak telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan”;

Oleh karena itu pengajuan gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sudah tepat dan benar sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

13. Bahwa perlu Para Penggugat tegaskan disini selain dari uraian tersebut di atas, sejak Penggugat I dan suaminya Alm. Abraham Toding, S.H., membeli ke-4 (empat) bidang tanah tersebut sampai dengan saat ini baik Alm. Abraham Toding (semasa hidupnya) maupun Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III selaku Pemilik dan ahli waris dari Alm. Abraham Toding, S.H., tidak pernah memperjualbelikan, menggadaikan, melepaskan dan mengalihkan haknya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II, dan sejak dibeli sampai saat ini phisik tanah tersebut ditemani dan dikuasai oleh Para Penggugat. Dan Para Penggugat juga telah membuat pagar disekeliling tanah miliknya tersebut dengan tembok setinggi ± 2 m yaitu, diseluruh sisi sebelah Utara dan Timur, sebelah Barat, dan sebagiannya lagi baru pondasi sama halnya sisi sebelah Selatan, dan di atas tanah milik Para Penggugat tersebut telah dibangun beberapa bangunan antara lain :

- 1 (satu) bangunan dijadikan untuk bengkel.
- 1 (satu) bangunan Gereja Toraja.
- 1 (satu) bangunan rumah tinggal yang sekaligus dijadikan Sekretariat Gereja Toraja.
- 1 (satu) bangunan rumah adat Toraja, untuk tempat pertemuan.

Selain bangunan-bangunan tersebut di atas, sebagian lahan tanah tersebut juga digunakan sebagai tempat penampungan/pembuangan sampah oleh

Hal. 7 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

warga dan aparat pemerintahan setempat yang telah mendapat izin dari Para Penggugat.

14. Bahwa sekitar tahun 2005 ada pihak yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah tersebut dengan menyebutkan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Petukangan keduanya atas nama Hartoko Sarwono (Tergugat II), dan oleh karena Para Penggugat tidak pernah memperjualbelikan, menggadaikan, melepaskan dan mengalihkan haknya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I atau Tergugat II maka Para Penggugat telah melakukan upaya-upaya hukum yaitu :

- Memberitahukan kepada Turut Tergugat III agar tidak melayani pihak-pihak yang tidak berhak atas kepemilikan tanah Para Penggugat tersebut sesuai surat tertanggal 21 Oktober 2005.
- Mengajukan permohonan penjelasan riwayat tanah kepada Kelurahan Petukangan Utara dan Turut Tergugat III sebagaimana terbukti dengan surat tanggal 1 Mei 2006 Nomor 050/LPR/06 dan surat tanggal 16 September 2008 Nomor 118/LPR/X/Pmh/08 melalui kuasa hukum Para Penggugat.
- Membuat laporan pengaduan kepada Aparat Kepolisian berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor Pol. 738/K/II/2007/SPK unit I tertanggal 22 Februari 2007 dan saat ini masih dalam proses penyidikan.

15. Bahwa berdasarkan surat dari Lurah Petukangan Utara tanggal 7 Juli 2006 Nomor 181/1.711, perihal : Penjelasan Riwayat tanah yang pada pokoknya menyebutkan : membenarkan dan tidak membantah atas kepemilikan ke-4 (empat) bidang tanah yaitu 2 (dua) atas nama Alm. Abraham Toding seluas 5.466 m² dan 2 (dua) bidang tanah lagi atas nama Penggugat (Ny. P.M. Toding) seluas 5.829 m²;

Sedangkan Turut Tergugat I juga telah memberikan penjelasan Riwayat Tanah Nomor 2100/09-02.HT.PT tanggal 21 Nopember 2008 yang pada pokoknya menyebutkan, permohonan memblokir atau menangguhkan permohonan atas tanah milik Para Penggugat belum dapat dicatat pada peta yang tersedia karena belum bersertifikat, untuk itu agar Para Penggugat menunjukkan lokasi tanah tersebut kepada Turut Tergugat III seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan.

16. Bahwa atas dasar kedua surat tersebut yaitu surat dari Lurah Petukangan Utara dan surat dari Turut Tergugat III maka Para Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pada tanggal 18 Desember 2008 yang terlebih

Hal. 8 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

dahulu dilakukan pengukuran melalui Kantor Wilayah Turut Tergugat III, Kepala Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan, dan telah dilakukan pengukuran pada tanggal 5 Januari 2009, dan Kantor Wilayah Turut Tergugat III telah memberikan hasil pengukuran bidang tanah atas nama Ny. P.M. Toding sesuai suratnya Nomor 223/09/SP&P/2009 tanggal 04 Februari 2009 beserta Peta Lampiran Surat yang pada pokoknya menjelaskan : sebagian bidang yang dimohon pengukuran tersebut telah dikeluarkan beberapa sertifikat hak atas tanah diantaranya Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik ("SHM") Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II (Hartoko Sarwono);

17. Bahwa berdasarkan penjelasan dari Turut Tergugat III tersebut alangkah kaget dan terkejutnya Para Penggugat karena bagaimana mungkin Tergugat II dapat memiliki SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara yang terletak di atas tanah milik Para Penggugat, padahal sebagaimana yang telah diuraikan di atas Para Penggugat tidak pernah memperjualbelikan, menggadaikan, melepaskan dan mengalihkan haknya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I atau Tergugat II, dan faktanya sampai saat ini fisik tanah tersebut tetap dikuasai dan dikelola oleh Para Penggugat, dan untuk menghindari tindakan-tindakan hukum baik Tergugat II maupun pihak lain atas kepemilikan bidang-bidang tanah milik Para Penggugat tersebut dan juga untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar lagi dari tindakan pihak-pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah tersebut maka Para Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran kepada Turut Tergugat III terhadap ke-2 (dua) SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II (Hartoko Sarwono) pada tanggal 12 Februari 2009 sesuai tanda terima dokumen, Nomor berkas permohonan : 5012/2009;

18. Bahwa sebagaimana uraian Para Penggugat pada point 14, 15 dan 16 di atas mengenai penjelasan riwayat tanah baik dari Kelurahan Petukangan Utara maupun dari Turut Tergugat III tidak ada yang menjelaskan asal-usul terbitnya kedua SHM a.n. Tergugat II tersebut secara detail, namun setelah Para Penggugat melalui kuasa hukumnya melakukan pengecekan pada Turut Tergugat I maka diperoleh penjelasan ternyata ditemukan adanya Akta Jual Beli ("AJB") Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 yang dibuat oleh Turut Tergugat II dari Tergugat I kepada Tergugat II

Hal. 9 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



selanjutnya Tergugat II telah mengajukan permohonan hak yang kemudian terbitlah SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/ Petukangan Utara atas nama Tergugat II, namun karena keterbatasan informasi yang diperoleh Para Penggugat dari Turut Tergugat III maka Para Penggugat tidak dapat memperoleh secara detail seluruh data-data maupun proses pensertifikatan tersebut termasuk mengenai adanya 1 (satu) lagi akta jual beli yang mendasari terbitnya SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan/atau SHM Nomor 2071/Petukangan atas nama Tergugat II tersebut;

19. Bahwa berdasarkan uraian di atas ternyata Tergugat I telah menggunakan APJB Nomor 7 dan Nomor 9 keduanya tanggal 7 Desember 1992 untuk mengalihkan haknya kepada Tergugat II dengan AJB Nomor 299/ Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994, padahal sebagaimana uraian Para Penggugat point 7 s/d 11 di atas, Tergugat I adalah bukan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, karena belum melunasi harga pengikatan jual beli tersebut yaitu sebesar Rp514.750.000,00 (lima ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga secara hukum hak kepemilikan atas bidang-bidang tanah tersebut adalah tetap masih milik Para Penggugat sehingga Tergugat I tidak berhak untuk mengalihkan kepemilikan tanah tersebut kepada Tergugat II, apalagi sebagaimana yang ditentukan dalam kedua APJB Nomor 7 dan Nomor 9 tersebut dengan secara jelas disebutkan pada halaman 3 garis datar (-) terakhir menentukan :
"Apabila keterlambatan tersebut melebihi jangka waktu 1 (satu) bulan, maka pengikatan jual beli ini menjadi batal demi hukum".
20. Bahwa oleh karena itu Tergugat I belum melunasi pembayaran APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 yaitu sebesar Rp514.750.000,00 (lima ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Para Penggugat maka kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut tetap milik Para Penggugat, apalagi berdasarkan ketentuan dalam APJB, apabila Tergugat I tidak melakukan pelunasan harga APJB sampai dengan batas yang telah ditentukan maka APJB tersebut menjadi batal demi hukum, namun walaupun kedua APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 telah batal demi hukum tetapi Tergugat I tetap mengalihkan haknya lagi kepada Tergugat II dengan AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan AJB yang lainnya yang dibuat oleh Turut Tergugat II, dan selanjutnya Tergugat II telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara kepada Turut Tergugat III, padahal kepemilikan atas tanah yang diajukan permohonan sertifikat tersebut adalah masih milik Para Penggugat. Oleh karena itu terbukti perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menandatangani AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 dan akte jual beli serta akte-akte lainnya tertanggal 15 April 1994, dan kemudian Tergugat II mengajukan permohonan SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara adalah merupakan "Perbuatan Melanggar Hukum" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

21. Bahwa oleh karena kedua APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 telah batal demi hukum kemudian dijadikan dasar untuk melakukan AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April dan akta jual beli dan akta-akta lainnya dari Tergugat I kepada Tergugat II juga menjadi cacat hukum sehingga penerbitan kedua SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II oleh Turut Tergugat III juga menjadi cacat hukum oleh karena itu kedua SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II, AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan akta jual beli lainnya dari Tergugat I kepada Tergugat II dan APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 antara Penggugat II dengan Tergugat I serta Akta Kuasa Nomor 8 dan Nomor 10 adalah mengandung cacat hukum sehingga seluruhnya batal demi hukum atau harus dinyatakan batal, atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
22. Bahwa oleh karena fakta yang sebenarnya Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah tersebut, dan belum pernah menjual/ mengalihkan ataupun memindahkan kepada orang lain termasuk kepada Tergugat I dan Tergugat II, apalagi secara fisik sejak Para Penggugat membeli ke-4 (empat) bidang tanah tersebut sampai dengan saat ini tetap masih dalam penguasaan dan pengelolaan Para Penggugat, sehingga penerbitan kedua Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat jelas-jelas mengandung cacat hukum, karena Tergugat II memperoleh hak tanah-tanah tersebut bukan dari pemilik yang sah yaitu Para Penggugat;
23. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan Pembeli yang beriktikad buruk karena bidang-bidang tanah tersebut dialihkan Tergugat

Hal. 11 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

I dengan mendasarkan pada APJB tahun 1992 yang pembayarannya tidak dilunasi dan AJB tahun 1994 sampai dengan saat ini selama 17 (tujuh belas) tahun Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak pernah melihat, mengecek, menempati, mengelola atau menguasai fisik dari tanah tersebut, apalagi Tergugat II telah memiliki kedua SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara, demikian juga mengenai penguasaan fisik dan pengelolaan lahan tanah tersebut selama ini dikuasai dan dikelola oleh Para Penggugat terbukti diatas tanah tersebut masih tetap berdiri bangunan untuk bengkel, Gereja Toraja Jemaat Petukangan Jakarta Selatan, rumah tinggal yang sekaligus dijadikan Sekretariat Gereja Toraja dan bangunan rumah Adat Toraja tempat pertemuan, juga tidak pernah dipermasalahkan dari sejak awal sampai saat ini baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah menegur apalagi berkeberatan atas penguasaan dan pengelolaan tanah tersebut, sehingga terbukti Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai pembeli yang beriktikad buruk;

24. Bahwa apa yang Para Penggugat uraikan di atas bukanlah hanya merupakan isapan jempol saja karena sampai saat ini Para Penggugat masih selaku pemilik yang sah dan terdaftar di kantor Kelurahan Petukangan Utara, sebagaimana terbukti dengan adanya Surat dari Kantor Kelurahan Petukangan Utara tertanggal 4 Maret 2009, Nomor 089/1/711.1 perihal : Pemberitahuan, yang ditujukan kepada para Ketua RT yang wilayahnya terkena proyek Jalan Lingkar Luar Jakarta (JORR) seksi W.2.N dimana pada daftar nama-nama Pemilik tanah Warga RT.008/010 yang masih kekurangan persyaratan untuk pemberkasan JORR/TOL pada point 1 dan 2 terdaftar atas nama Ny. P.M. Toding dan Abraham Toding, oleh karena itu terbukti secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sesuai uraian Para Penggugat di atas;

25. Bahwa bukti lain dari iktikad buruk Tergugat I atas pembuatan APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 serta Akta Nomor 11 ketiganya tertanggal 7 Desember 1992, sebenarnya akta-akta tersebut telah batal demi hukum dengan tidak dilunasinya pembayarannya, namun tetap dilanjutkan dengan dibuatnya AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli serta akta-akta lainnya dari Tergugat I kepada Tergugat II, serta terbitnya SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara, walaupun tidak pernah menguasai fisik tanahnya karena terbukti tidak adanya serah terima atau penyerahan dari Para Penggugat kepada

Hal. 12 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

Tergugat I, sehingga baik APJB maupun AJB tersebut haruslah dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 252 K/Pdt/2001 tanggal 11 Juni 2004 yang memberikan kriteria hukum sebagai berikut:

“Jual beli tanah jika tidak diikuti dengan penyerahan tanah dan uang penjualan dipakai untuk membayar hutang kepada pembeli selisihnya sangat besar, jumlah tersebut direkayasa dan dinyatakan cacat hukum”.

26. Bahwa apabila dihubungkan antara pernyataan Tergugat I pada saat meminta dibuatnya suatu akta pernyataan untuk formalitas saja bahwa seakan-akan harga pengikatan jual beli adalah Rp40.000,00/m², sehingga menjadi sebesar Rp178.640.000,00 (untuk APJB Nomor 7) dan sebesar Rp233.160.000,00 (untuk APJB Nomor 9), jadi seakan-akan harga seluruhnya hanya sebesar = Rp411.800.000,00 padahal harga yang sebenarnya adalah sebesar Rp1.029.500.000,00 dengan alasan agar sisa pembayaran APJB dapat segera dilunasi sebelum tanggal 28 Februari 1993, dan menyakinkan Penggugat II bahwa akta tersebut hanyalah formalitas saja karena hanya dipergunakan untuk pencairan dana kepada pihak ketiga dengan fakta-fakta kejadian saat ini, dimana walaupun Tergugat II telah memiliki dua SHM namun bidang-bidang tanahnya atau fisiknya tidak diperlukan atau tidak dipermasalahkan, karena Tergugat II hanya perlu sertifikatnya saja terbukti bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara adalah memang hanyalah formalitas saja untuk memudahkan iktikad buruk dari Tergugat I dan Tergugat II dengan merampas hak kepemilikan Para Penggugat (tidak dibarengi dengan hak fisik) yang dibuat seakan-akan sah (padahal tidak sah) serta telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dan hal ini bukan tanpa alasan karena terbukti Tergugat II telah memperoleh fasilitas kredit dan bank dengan menjaminkan sertifikat tersebut, oleh karena itu jelas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II hanya menginginkan sertifikat hak milik bukan fisik tanah tersebut sehingga terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah mempunyai iktikad buruk;

27. Bahwa berdasarkan uraian di atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menandatangani AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan akta jual beli serta akta-akta lainnya yang dibuat oleh Turut Tergugat II, dengan mendasarkan pada APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 dan Akta Nomor 11 yang ketiganya tertanggal 7 Desember 1992 yang belum dibayar lunas kepada Para Penggugat adalah merupakan : “Perbuatan

Hal. 13 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Melanggar Hukum” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dan jelas-jelas mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat yang untuk lebih jelasnya ketentuan tersebut akan disitir di bawah ini :

“ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “

28. Bahwa akibat perbuatan melanggar hukum Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Para Penggugat telah dirugikan baik secara materil maupun secara immaterial (moril) dan telah dimanfaatkan secara iktikad buruk oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah yang sah padahal tidak sah kemudian melakukan peralihan hak secara tidak sah dan kemudian Tergugat II telah mengajukan permohonan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dan walaupun atas bidang-bidang tanah dan bangunan tersebut tidak pernah dikuasai dan dikelola baik Tergugat I maupun Tergugat II namun dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil

- Para Penggugat telah bolak balik pergi mengurus permasalahan ini dan telah mengeluarkan biaya serta ongkos-ongkos dan lain sebagainya sebesar Rp50.000.000,00;
- Dalam penanganan masalah ini Para Penggugat juga telah menggunakan jasa Advokat dan untuk itu Para Penggugat juga telah membayar jasa tersebut sebesar Rp200.000.000,00;
- Bahwa secara fakta fisik tanah dan bangunan tetap dikuasai oleh Para Penggugat dan tidak pernah dikuasai Tergugat I dan Tergugat II, namun secara formal Tergugat II telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/ Petukangan Utara, di atas tanah milik Para Penggugat tersebut, sehingga permohonan pembuatan Sertifikat atas tanah tersebut dari Para Penggugat menjadi terhambat, padahal apabila tidak ada hambatan maka Para Penggugat telah dapat memiliki dan selanjutnya sertifikat tersebut dapat dijaminkan ke Bank atau dijual kepada pihak lain, dengan patokan harga sesuai PBB tahun 2008, maka harga tanah $m^2 = 702.000,00$ dan bangunan $m^2 = 595.000,00$ sehingga Para Penggugat dirugikan sebesar : Rp8.131.628.000,00 +
Rp8.381.628.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(delapan miliar tiga ratus delapan puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa dengan adanya permasalahan ini maka Para Penggugat merasa tidak nyaman, banyak menyita waktu dan pikiran untuk mengurus masalah ini, walaupun sebenarnya kerugian immaterial Para Penggugat ini tidak dapat dinilai dengan materi namun untuk mempermudah Pengadilan dalam menentukan besarnya kerugian Para Penggugat maka pantas dan wajar dengan ini Para Penggugat menuntut kerugian immaterial sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah). Sehingga jumlah total kerugian Para Penggugat baik materil dan immaterial adalah $Rp8.381.628.000,00 + Rp3.000.000.000,00 = Rp11.381.628.000,00$ (sebelah miliar tiga ratus delapan puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah) dan harus dibayar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah dibacakannya putusan dalam perkara *a quo* secara tunai dan sekaligus;

29. Bahwa digugatnya Turut Tergugat I dalam perkara ini karena membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 dan Nomor 9 dan kuasa untuk menjual Nomor 8 dan Nomor 10 dan Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 kelimanya tertanggal 7 Desember 1992 yang selanjutnya telah digunakan Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum oleh karenanya menjadi cacat hukum sehingga harus dibatalkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

30. Bahwa digugatnya Turut Tergugat II dalam perkara ini adalah karena membuat Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan akta jual beli lainnya yang sebagaimana diuraikan di atas, dan selanjutnya telah digunakan Tergugat II secara melawan hukum, oleh karena itu mengandung cacat hukum sehingga harus dibatalkan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

31. Bahwa digugatnya Turut Tergugat III dalam perkara ini adalah karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II, padahal data-data atau dokumen-dokumen persyaratan yang digunakan oleh Tergugat II dalam permohonan tersebut adalah mengandung cacat hukum, sehingga kedua Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2971/Petukangan Utara atas nama Tergugat II

Hal. 15 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

32. Bahwa digugatnya Turut Tergugat IV dalam perkara *a quo* ini adalah karena adanya rencana pembuatan jalan tol melintasi atau terkena tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut sehingga apabila nanti hal mana terjadi maka Turut Tergugat IV harus memberikan ganti kerugian kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah, dan bukan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II atau pihak-pihak lain yang mengaku sebagai pemilik, dan apabila perkara *a quo* masih dalam proses pemeriksaan kiranya pembayaran ganti ruginya dapat dititipkan secara konsinyasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

33. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) agar Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembayaran atas seluruh kerugian Para Penggugat terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang telah diajukan permohonan haknya oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara dan karena dikhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II akan menduduki, menguasai dan memanfaatkan dan/atau menjual, mengalihkan atau memindahtangankan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara kepada pihak lain, maupun harta benda/asset milik Tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 227 HIR beralasan menurut hukum untuk diletakkan sita jaminan, yaitu terhadap :

- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mesjid Darul Falah Ujung Aspal Gang H. Nami RT. 008/10, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara a.n. Tergugat I (Hartoko Sarwono);
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mesjid Darul Falah Ujung Aspal Gang H. Nami RT.008/10 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Petukangan Utara, atas nama Tergugat I (Hartoko Sarwono);
- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Paris Nomor 19 RT. 03 RW. 09, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Bandung, milik Tergugat I (Budianto Tjahjoko);

Hal. 16 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

- Sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Kaji Nomor 1 RT. 007/01, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, milik Tergugat II (Hartoko Sarwono);
- Sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Kaji Nomor 51 RT.008/07, Kelurahan Pejoto Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, milik Tergugat II (Hartoko Sarwono);

34. Bahwa karena dikhawatirkan juga Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sangat wajar jika Tergugat I dan Tergugat II dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan isi putusan ini;

35. Bahwa karena gugatan Para Penggugat adalah didasarkan dengan bukti-bukti yang sah dan autentik dan berdasarkan Pasal 180 H.I.R. maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;
4. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap :
 - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris di Jakarta.
 - Akta Kuasa untuk menjual Nomor 8 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris di Jakarta.
 - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris di Jakarta.
 - Akta Kuasa untuk menjual Nomor 10 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris di Jakarta.
 - Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11, tanggal 7 Desember

Hal. 17 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

1992 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris di Jakarta.

- Akta Jual beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli lainnya yang dibuat dan ditandatangani dihadapan John Leonard Waworuntu, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara atas nama Hartoko Sarwono.
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Hartoko Sarwono.

5. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah dari bidang-bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mesjid Darul Falah, Ujung Aspal Gang H. Nami RT. 008/10 Nomor 51, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, berdasarkan tanah Hak Milik Adat Nomor C 1229, Nomor Kohir 4.02.06.03.05.034, Nomor Persil/Blok 2.d.II, C2 Ps, seluas 5.466 m² sesuai Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya Tanggal 19 Oktober 1977 a/n Abraham Toding, SH. yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 833/Agr/JB/1973, tanggal 6 Desember 1973 dan Akta Jual Beli Nomor 871/Agr/JB/1973, tanggal 13 Desember 1973 dan tanah Hak Milik Adat Nomor C 675 Nomor Kohir 4.02.06.03.04.028, Nomor Persil/Blok 17.d.II, N C2 Ps, seluas 5.829 m², sesuai Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya tanggal 19 Oktober 1977 a/n. Ny. P.M. Toding, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 870/Agr/1973, tanggal 12 Desember 1973 dan Akta Jual Beli Nomor 898/Agr/JB/1973, tanggal 19 Desember 1973, yang saat ini telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/ Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Petukangan Utara;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat yaitu :

- a. Kerugian Materil sebesar Rp8.381.628.000,00 (delapan miliar tiga ratus delapan puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah).
- b. Kerugian Immateriil Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).

Sehingga jumlah total kerugian Para Penggugat baik materil dan immaterial adalah Rp8.381.628.000,00 + Rp3.000.000.000,00 + Rp11.381.628.000,00 (sebelas miliar tiga ratus delapan puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah) dan harus dibayar selambat-

Hal. 18 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



lambatnya 7 (tujuh) hari setelah dibacakannya putusan dalam perkara *a quo* secara tunai dan sekaligus;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya lalai melaksanakan isi putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat IV mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonpensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat II

Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dari Para Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II;

Eksepsi gugatan kurang pihak

1. Bahwa walaupun Para Penggugat belum mengajukan bukti-buktinya, namun, dapatlah dipastikan gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Ny. Notaris Sri Lestari Roespinoedji, SH yang melegalisir Surat Kuasa Menjual masing-masing tertanggal 24 September 1992 untuk memberikan kuasa kepada Penggugat II sehingga dapat menjual 2 (dua) lokasi bidang tanah SHM Nomor 2078 (alat bukti T-1) dan SHM Nomor 1871 (alat bukti T-2) tidak turut serta digugat, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ("NO");
2. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* juga kurang pihak yang sebetulnya juga harus turut digugat adalah Kantor Kelurahan dan Kecamatan sebagai instansi Pemerintah yang pertama-tama bertanggungjawab mengeluarkan Surat Keterangan Riwayat tanah dan melakukan pengumuman pada khalayak umum tentang adanya proses permohonan hak atas tanah yang sedang diajukan oleh Tergugat II setelah membelinya secara sah dan benar dari Tergugat I namun karena Para Penggugat tidak mengikut sertakan Kantor Kelurahan Pertukangan Utara dan Kecamatan Pesanggrahan maka

Hal. 19 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



gugatan cukup dinyatakan tidak lengkap dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi gugatan Penggugat *obscuur libel*.

3. Bahwa dalam surat gugatannya Para Penggugat telah bertindak tidak cermat dan tidak lengkap untuk mencantumkan mana alat-alat bukti yang mendukung dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan dengan menuliskan tanda seperti alat bukti nomor P1 hingga P nomor keberapa seperti lazimnya surat gugatan yang biasanya menuliskan alat bukti P1 sampai yang keberapa untuk mendasari dan menjadi alas hak dalam segala dalil tuntutan;
4. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah mencampuradukan antara gugatan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 BW dengan gugatan wanprestasi karena tidak jelas dasar hukum gugatan mana yang akan dipakai oleh Para Penggugat apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan wanprestasi;
5. Bahwa eksepsi dari Tergugat II ini mengenai gugatan Para Penggugat yang kabur dan tidak jelas ini sudah benar mengingat jenis gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat pada perkara *a quo* ini kabur tidak tegas apakah tergolong pada gugatan ingkar janji/wanprestasi ataupun pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 BW).
6. Bahwa disatu sisi Para Penggugat dalam gugatannya di halaman 8 butir nomor ke 20 telah mendalilkan adanya masalah penandatanganan dalam akta notariil jual beli dan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Pertukangan Utara yang merupakan perbuatan melawan hukum tetapi disisi yang lain dalam surat gugatannya pada butir Nomor 19, Nomor 20, Nomor 21, Nomor 22 hingga butir Nomor 23 Para Penggugat pada prinsipnya juga mendalilkan tentang masalah wanprestasi belum terbayarnya pembelian 2 lokasi tanah tersebut dan pembatalan perjanjian baik APJB Nomor 7, APJB Nomor 9 dan Akta Nomor 11.
7. Bahwa karena tidak jelas apakah gugatan yang tergolong pada gugatan wanprestasi (ingkar janji) ataupun gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigdaad*) maka gugatan dalam perkara *a quo* menjadi kabur.

Dalam Rekonpensi :

Bahwa semua dalil bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut dalam konpensi dinyatakan menjadi satu kesatuan termasuk di dalam bagian rekonpensi ini secara mutatis mutandis.

Hal. 20 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Bahwa Tergugat ke II dalam konpensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat I, Penggugat ke II dan Penggugat ke III dalam Konpensi selanjutnya masing-masing mohon untuk disebut sebagai Tergugat Rekonpensi ke I (Ny. Paulina Martha Toding), Tergugat Rekonpensi II (Ir. John Ernest Toding) dan Tergugat Rekonpensi III (Dr. Florida Irene Toding) dan secara bersama-sama cukup disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi;

Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon agar apa yang telah diuraikan dalam konpensi untuk dianggap termuat dan terbaca kembali sebagai satu kesatuan dalam rekonpensi ini dan bukti-bukti yang diajukan dalam konpensi ini adalah juga diajukan dalam rekonpensi.

Penggugat Rekonpensi dengan ini mengajukan gugatan rekonpensi perihal perbuatan melawan terhadap Tergugat Rekonpensi dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi yang telah melakukan pemblokiran atas ke 2 bidang tanah tersebut mengakibatkan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat menjaminkan pada bank sehingga tindakan dari Tergugat Rekonpensi yang sudah melangkahi/melampaui putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap maupun keputusan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah serta melanggar peraturan perundangan pertanahan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tanah itu ternyata berdasarkan fakta hukum yang konkret setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 1878 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 2071 Tergugat II hanya memperoleh 2 (dua) bidang dengan luas tanah yang sangat kurang dan berbeda jauh dari luas tanah pada Girik Letter C Nomor C 675 dan Girik Letter C Nomor C 1229 dengan perincian sebagai berikut :

	Girik	Luas tanah dalam ikatan jual beli	Luas tanah dalam sertifikat	Kurang luas
Akte No. 7	Letter Nomor C 675	5829 m2	4524 m2	1305 m2
Akte No. 9	Letter Nomor C 1229	4446 m2	4891 m2	(425 m2)
Total		10295 m2	9315 m2	880 m2

Dengan demikian Tergugat dalam Rekonpensi harus menyerahkan luas tanah sebesar 880 meter persegi kepada Penggugat dalam Rekonpensi karena



kekurangan luas tanah.

- Bahwa sebagai akibat timbulnya gugatan dalam perkara *a quo* sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonpensi yang tidak dapat melakukan transaksi bisnis terhadap 2 bidang tanah itu guna pengembangan kegiatan usahanya sehingga perbuatan dari Para Tergugat Rekonpensi itu dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.
- Bahwa Penggugat Rekonpensi dikarenakan adalah merupakan seorang warga negara Indonesia yang baik dan pengusaha yang patuh pada ketentuan hukum yang memiliki nama baik dikalangan relasi bisnis dengan reputasi yang terpuji.
- Bahwa Tergugat Rekonpensi dalam surat gugatan telah menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum/ gugatan Tergugat Rekonpensi hal mana yang jelas-jelas tidak berdasar dan tidak benar.
- Bahwa meskipun Tergugat Rekonpensi menyatakan seluruh gugatan berdasar hukum Tergugat Rekonpensi dengan maksud mempermalukan Penggugat Rekonpensi telah mendaftarkan gugatan perdata atas permasalahan sisa kewajiban pembayaran harga obyek sengketa tanah yang sangat tidak berasalan atau memutar balikan fakta dengan berbagai cara.
- Melakukan laporan Polisi dengan mengikutsertakan Tergugat II melalui laporan Polisi yang sangat tendensius bersifat pembunuhan karakter sudah sangat merugikan kredibilitas dan profesionalisme diri Penggugat Rekonpensi.
- Bahwa gugatan perdata yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dan melalui laporan polisi maupun tuntutan yang tidak benar dan tidak berdasar tersebut telah menimbulkan keraguan atas diri Penggugat Rekonpensi sehingga memberikan citra/*image* yang buruk dari kalangan perbankan, masyarakat dan Instansi Pemerintahan terkait baik secara fisik maupun materiil sehingga menimbulkan kredibilitas yang buruk terhadap diri Penggugat Rekonpensi dikalangan pengusaha relasi bisnis.
- Bahwa dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonpensi yang tidak berdasarkan hukum dalam gugatan konpensi dan bersifat mengada-ada karena Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah dan 2 bidang tanah dengan tenda bukti kepemilikan yang sempurna dan paling kuat

Hal. 22 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 207 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 yang terdaftar atas nama Tergugat II sehingga Tergugat II dengan adanya gugatan dan Para Tergugat Rekonpensi itu merasa nama baiknya yang telah berhasil dijaga nama baiknya dikalangan relasi bisnis dan lingkungan masyarakat sekitar daerah Petungkang Utara menjadi telah dicemarkan/ tercemar namanya yang tidak dapat dapat begitu saja diterima.

- Bahwa tindakan dan pada Penggugat yang secara mendadak mendaftarkan gugatan terhadap Tergugat II tanpa terlebih dulu melakukan mediasi diluar pengadilan dan atau menempuh upaya dengan cara mengirimkan surat undangan/peringatan kepada Tergugat II terlebih dahulu jelas-jelas sangat merugikan diri Tergugat II yang merasa dirugikan nama baiknya baik secara materiil maupun moril.
- Bahwa Para Tergugat Rekonpensi juga telah memberikan informasi yang sangat menyesatkan (*miss leading information*) kepada Penggugat Rekonpensi dan Tergugat ke I dalam Kompensi mengenai luas tanah yang seharusnya diserahkan dalam pengikatan jual beli seluas 10295 meter persegi akan tetapi luas tanah yang diserahkan hanya sebesar 9415 meter persegi dan Para Tergugat dalam Rekonpensi terus menerus mengarahkan Penggugat Rekonpensi untuk melakukan pembayaran sebesar Rp411.800.000,00 sebagaimana diatur dalam Akta Pernyataan Perikatan Bersama Nomor 11.
- Bahwa seluruh perbuatan dari Para Tergugat Rekonpensi sebagaimana uraian di atas itu dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 BW) dimana telah diatur mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut".
- Bahwa dalam *doktrin* hukum dikenal adanya kriteria perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain
 - c. Melanggar kaidah tata susila
 - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Hal. 23 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

Kerugian Material :

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dalam Rekonpensi yang telah melakukan pemblokiran atas ke 2 bidang tanah tersebut mengakibatkan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat berbuat sesuatu untuk melakukan transaksi bisnis atas ke 2 (dua) objek bidang tanah hak tersebut yang mempersulit kondisi keuangan dari perusahaan milik Penggugat dalam Rekonpensi yang sangat membutuhkan pinjaman uang/dana dari bank dengan kebutuhan pinjaman sebanyak Rp13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah), sehingga membuat Penggugat dalam Rekonpensi menderita kerugian material sebesar Rp13.000.000.000,00 (tiga belas miliar rupiah).

Bahwa atas kekurangan luas tanah sebagaimana diuraikan di atas telah timbul kerugian materi kekurangan luas tanah sebesar 880 meter persegi yang harus dikembalikan oleh Tergugat dalam Rekonpensi pada Penggugat dalam Rekonpensi.

Bahwa akibat timbulnya gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi maka Penggugat Rekonpensi mau tidak mau harus mengeluarkan biaya ekstra yang ditanggungnya dengan terpaksa harus mengeluarkan biaya jasa pengacara dan biaya operasional pengacara menghadiri persidangan yang akan dibayar setelah perkara ini selesai padahal Penggugat Rekonpensi semestinya tidak perlu menanggung segala biaya itu dan Penggugat Rekonpensi hanya semata-mata sebagai korban yang tidak tahu menahu ada permasalahan yang belum terselesaikan atas pembelian 2 (dua) objek bidang tanah hak tersebut sehingga kerugian material yang diderita adalah biaya operasional pengacara ke Pengadilan adalah Rp50.000.000,00 ditambah dengan biaya jasa pengacara adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Kerugian Immaterial

Bahwa meskipun secara moril/immaterial kerugian atas pencemaran nama baik itu tidak dapat dinilai dengan uang namun perbuatan dari Para Penggugat sudah sangat mengganggu denyut nadi dari kegiatan usaha dari Penggugat Rekonpensi sehari-harinya dan membuat teror bagi Penggugat Rekonpensi menimbulkan stress yang cukup menggerogoti pikiran dan mental bagi Penggugat Rekonpensi membuang waktu, tenaga dan pikiran yang tersita atas perbuatan dari Tergugat dari Rekonpensi sehingga sudah sepantasnya dan selayaknya apabila Para Tergugat Rekonpensi dikenakan dan dihukum membayar ganti rugi yang tidak kurang dari sebesar Rp15.000.000.000,00

Hal. 24 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



(lima belas miliar rupiah) supaya Tergugat Rekonsensi tidak demikian mudahnya mengajukan gugatan seolah-olah Tergugat Rekonsensi yang benar *quad non* padahal tidak, tetapi mengakibatkan pencemaran nama baik bagi Penggugat Rekonsensi sebagai pengusaha apalagi di masa krisis yang melanda Negara kita dan belum pulih, sehingga kesengajaan untuk mencemarkan nama baik adalah patut mendapat hukuman yang sepadan.

Bahwa ketentuan hukum yang mewajibkan pihak yang kalah untuk membayar ongkos perkara haruslah diartikan luas dan mencakup biaya-biaya yang harus dikeluarkan pihak yang menang dalam membayar gugatan Tergugat Rekonsensi yang tidak ada dasar hukumnya, hal demikian merupakan suatu sanksi agar supaya orang tidak dengan seenaknya mempersulit dan merugikan orang lain dengan melakukan gugatan padahal merupakan fakta hukum bahwa Tergugat Rekonsensi sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa mengingat perbuatan dari Tergugat Rekonsensi adalah benar dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (1365 SW) maka sudah tepat dan sangat bijaksana sekali apabila Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonsensi dengan perincian sebagai berikut:

Material:

Membayar biaya operasional bolak balik ke Pengadilan = Rp50.000.000,00
Membayar biaya *sucess fee* pengacara jika menang = Rp300.000.000,00
Kerugian adanya pemblokiran atas tanah = Rp13.000.000.000,00
Kerugian kekurangan luas tanah = 880 meter persegi
Kerugian moril/immaterial akibat pencemaran nama baik = Rp15.000.000.000,00
Total kerugian = Rp28.350.000.000,00 plus 880 meter persegi

Bahwa untuk menjamin gugatan dari Penggugat Rekonsensi tidak *illusioner* (tidak sia-sia) sehingga ada kekhawatiran Tergugat Rekonsensi akan mengalihkan/menjual/melepaskan harta bendanya sehubungan dengan adanya tuntutan dari Penggugat Rekonsensi dalam perkara *quo* maka demi untuk menjaga dan mempertahankan hak Penggugat Rekonsensi dari meningkatnya kerugian moril dan materiil yang lebih parah yang akan diderita oleh Penggugat Rekonsensi maka mohon diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yaitu terhadap :

- Sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Selat Bali Blok E Nomor 1 Rt 005/Rw 017 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur yang saat ini ditempati oleh Tergugat Rekonsensi I bersama-

Hal. 25 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama dengan Tergugat Rekonpensi III, berikut dengan seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak yang berada dalam bangunan tersebut.

- Sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Metro Alam VII Pf 4 RT 009 RW 015 Kelurahan Pondok Indah, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berikut seluruh harta benda baik yang bergerak dan tidak bergerak yang saat ini didiami oleh Tergugat Rekonpensi II.
- Sebidang tanah kosong yang merupakan sebagian dari Girik Leter Nomor C 1229 seluas 1000 meter persegi yang terletak di Jalan Mesjid Kelurahan pertukangan utara.

Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonpensi dalam gugatan rekonpensi ini berdasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan berdasarkan kepentingan situasi yang sangat mendesak maka kiranya mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan yang mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk memberikan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) berdasarkan pasal 180 HIR walaupun ada *verzet*, banding, kasasi, peninjauan kembali serta bantahan maupun perlawanan dari Tergugat Rekonpensi.

Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi apabila lalai tidak mentaati/tidak melaksanakan putusan ini untuk dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perharinya.

Bahwa berdasarkan atas hal-hal yang telah disampaikan tersebut di atas sudilah kiranya dengan segala kerendahan hati dan penuh hormat Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konvensi memohon pada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri dan yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memimpin sidang untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi :

Memerintahkan dengan segera kepada Turut Tergugat ke III untuk melakukan pencabutan/pembebasan pemblokiran atas 2 (dua) bidang tanah hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 yang terdaftar atas nama Tergugat ke II/ Penggugat Rekonpensi dengan alasan bertentangan dengan ketentuan Pasal 30 ayat 1 huruf d dan huruf e serta Pasal 55 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maupun memerintahkan Para Penggugat dalam Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk segera menarik/membatalkan permohonan pemblokiran atas tanah sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap serta menghukum para Tergugat dalam Rekonpensi/ Penggugat dalam konpensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 perharinya

Hal. 26 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

apabila Para Penggugat dalam Kompensi lalai/tidak mentaati putusan Majelis Hakim dalam provisi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta benda milik dari Para Tergugat Rekonvensi yang terdiri dari :
 - Sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Sibat Bali Blok E Nomor 1 RT 005/RW 017 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur yang saat ini ditempati oleh Tergugat Rekonvensi I bersama-sama dengan Tergugat Rekonvensi III, berikut dengan seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak yang berada dalam bangunan tersebut.
 - Sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Metro Alam VII Pf 4 RT 009 RW 015 Kelurahan Pondok Indah, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berikut seluruh harta benda baik yang bergerak dan tidak bergerak yang saat ini didiami oleh Tergugat Rekonvensi II.
 - Sebidang tanah kosong yang merupakan sebagian dari Girik Leter Nomor C 1229 seluas 1000 meter persegi yang terletak di Jalan Mesjid Kelurahan Pertukangan Utara.
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk masing-masing tanggung renteng segera membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp28.350.000.000,00 (dua puluh delapan miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan menyerahkan kekurangan luas tanah seluas 880 meter persegi atas Girik Letter Nomor C 1229;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan tertebih dahulu (serta merta *uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding, *verzet*, kasasi, peninjauan hukum kembali, bantahan dan perlawanan dari Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) jika Tergugat Rekonvensi lalai tidak menjalankan putusan atas perkara ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos/biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Subsidier :

Hal. 27 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*).

Eksepsi Tergugat IV

1. Gugatan *error in persona*.

Dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat IV sama sekali tidak memenuhi syarat atau kualitas sebagai pihak (*error in persona*), dengan alasan hukum sebagai berikut:

Sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai Perpres Nomor 36 Tahun 2005) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai Perpres Nomor 65 Tahun 2006), dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007), maka :

1.1. Pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (dalam perkara *a quo* pembangunan jalan tol), adalah :

1.1.a. Panitia pengadaan tanah (Pasal 1 angka 9 Perpres Nomor 36 Tahun 2005, dalam perkara *a quo* Sekretaris Kota Jakarta Selatan selaku Ketua merangkap Anggota dan segenap jajarannya sebagai Anggota);

1.1.b. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Pasal 2, Pasal 5, Pasal 9 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 : dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum);

1.1.c. Pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai pihak yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah (Pasal 1 angka 7, Pasal 9, Pasal 13 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan

Hal. 28 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



1.1.d. Lembaga/tim penilai harga tanah (Pasal 1 angka 12 Perpres Nomor 36 tahun 2005);

1.2. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk. sama sekali tidak pernah ikut atau terlibat secara hukum dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol;

1.3. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk sama sekali tidak pernah ikut menjadi anggota panitia pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol;

1.4. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk bukanlah merupakan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan jalan tol (Pasal 14 ayat 3 huruf f, Pasal 37 ayat 2 dan 4, Pasal 65 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

1.5. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk bukanlah pihak yang memberikan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan jalan tol (Pasal 44 ayat 1, Pasal 48 ayat 1, Pasal 49 huruf a, Pasal 53 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

1.6. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk bukanlah pemilik jalan tol maupun lahan jalan tol.

Berdasarkan hal tersebut, maka jelas kiranya bahwa :

- Tindakan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah salah subjek atau *error in persona*.
- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV harus ditolak seluruhnya.

Untuk itu maka Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim agar Turut Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dari perkara *a quo*; atau setidaknya menyatakan Turut Tergugat IV tidak bertanggungjawab secara hukum dalam perkara *a quo*.

2. Gugatan kurang pihak.

Bahwa seandainya gugatan *a quo* benar - *quod non* - maka tanah dalam perkara *a quo* yang nantinya merupakan lahan tanah jalan tol dimaksud adalah milik Pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum (Pasal 2, Pasal 5, Pasal 9 Perpres Nomor 36 Tahun 2005, dan Pasal 6, 13, 17 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 Tentang Jalan jo Pasal 1, 2, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 43, 50 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan); maka seharusnya Departemen Pekerjaan Umum sebagai Pemilik lahan tanah jalan tol harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan *a quo* harus ditolak seluruhnya



atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Gugatan *prematur*.

3.1. Bahwa pada angka 32 (tiga puluh dua) halaman 12 (dua belas), Penggugat mendalilkan bahwa : " adanya rencana pembuatan jalan tol melintas atau terkena tanah dan bangunan milik Para Penggugat sehingga apabila nanti hal mana terjadi, maka Turut Tergugat IV harus memberikan ganti kerugian kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah dan apabila perkara *a quo* masih dalam proses pemeriksaan kiranya pembayaran ganti ruginya dapat dititipkan secara konsinyasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan."

3.2. Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa gugatan *a quo* sepanjang mengenai pembayaran uang ganti rugi atas tanah yang akan dibebaskan untuk pembangunan jalan tol, baru pada tahap rencana, jadi telah mendahului sesuatu yang belum terjadi.

Berdasarkan hal tersebut, maka perkara *a quo prematur*, sehingga perkara *a quo* harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Gugatan *obscur libel*.

Bahwa materi perkara *a quo* sebetulnya adalah merupakan masalah ingkar janji (*wanprestasi*), akan tetapi Para Penggugat membuat gugatan sebagai perbuatan melawan hukum. Masalah ingkar janji (*wanprestasi*) dan perbuatan melawan hukum adalah dua hal yang berbeda satu sama lain, berbeda dalam hal dasar hukum, hubungan hukum, dan konsekuensi hukumnya.

Bukti bahwa materi perkara *a quo* merupakan masalah ingkar janji (*wanprestasi*), dapat dilihat dalam penjelasan berikut ini :

- Bahwa pada angka 7 (tujuh) halaman 4 (empat), Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 dan kuasa untuk menjual Nomor 8, masing-masing tertanggal 07 Desember 1992 untuk dua bidang tanah atas nama Abraham Toding, S.H., seharga Rp446.600.000,00 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 dan Kuasa untuk menjual Nomor 10 masing-masing tertanggal 07 Desember 1992 untuk dua bidang tanah atas nama Ny. PM. Toding seharga Rp.582.900.000,00;
- Bahwa pada angka 8 (delapan) halaman 4 (empat), Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I baru membayar sebesar 50% dari total



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga keseluruhan sebesar Rp1.029.500.000,00 = Rp514.750.000,00 sedangkan sisanya akan dibayar paling lambat tanggal 28 Februari 1993.

- Bahwa selanjutnya pada angka 11 (sebelas) halaman 5 (lima), Penggugat mendalilkan bahwa hingga tanggal 28 Februari 1993 ternyata Tergugat I tidak melunasi pembayaran jual beli tanah *a quo* walaupun telah beberapa kali diperingati oleh Penggugat.
- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut, nyatalah bahwa Tergugat I telah ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Penggugat dimana Tergugat I tidak melunasi harga pembelian tanah *a quo* kepada Penggugat.
- Bahwa dalam transaksi jual beli, dikenal adanya azas terang dan tunai. Terang artinya jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang. Tunai artinya jual beli dilakukan secara kontan dan seketika, artinya jual beli telah selesai dilakukan dengan ditandatangani akta jual beli. Kalaupun ada sisa pembayaran jual beli yang belum dibayarkan, maka sisa pembayaran tersebut dianggap sebagai utang piutang biasa, dan tidak dapat membatalkan jual beli dimaksud. Dalam perkara *a quo*, seharusnya yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah mengenai sisa pembayaran jual beli tanah dimaksud, bukan pembatalan akte-akte yang berhubungan dengan jual beli itu sendiri.
- Bahwa selanjutnya, pada angka 20 (dua puluh) halaman 8 (delapan), Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I menjual tanah *a quo* kepada Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/994 tertanggal 15 April 1994, dan kemudian Tergugat II mengajukan permohonan sertifikat kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071/Petungkungan Utara.
- Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II ternyata tidak ada masalah sehubungan dengan jual beli tanah *a quo*, karena jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan oleh karenanya Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat.

Berdasarkan hal tersebut, maka perkara *a quo obscuur libel*, sehingga perkara *a quo* harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Dalam Rekonpensi

Hal. 31 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



Dalam kesempatan ini Turut Tergugat IV juga mengajukan gugat balik (rekonpensi) sehingga Para Pihak dalam Rekonpensi disebut sebagai berikut :

1. Penggugat Kompensi I disebut sebagai Tergugat Rekonpensi I;
2. Penggugat Kompensi II disebut sebagai Tergugat Rekonpensi II;
3. Penggugat Kompensi III disebut sebagai Tergugat Rekonpensi III;
4. Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II serta Tergugat Rekonpensi III secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat Rekonpensi;
5. Tergugat Kompensi I disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi I;
6. Tergugat Kompensi II disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi II;
7. Turut Tergugat Kompensi I disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi III;
8. Turut Tergugat Kompensi II disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi IV;
9. Turut Tergugat Kompensi III disebut sebagai Turut Tergugat Rekonpensi V;
10. Turut Tergugat Kompensi IV disebut sebagai Penggugat Rekonpensi;

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Kompensi di atas mohon dianggap sudah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugat balik (rekonpensi) ini.

A. Pengadaan Tanah

1. Bahwa untuk mengetahui secara utuh dan menyeluruh mengenai gambaran dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (dalam hal ini jalan tol sebagaimana dalam perkara *a quo*), maka tidak boleh tidak, harus mencari dasar hukum pengadaan tanah itu sendiri, yaitu :

1.a. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai Perpres Nomor 36 Tahun 2005) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai Perpres Nomor 65 Tahun 2006);

1.b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

2. Bahwa pengadaan tanah adalah merupakan suatu proses panjang dan kompleks yang mempunyai suatu konstruksi hukum tersendiri, yang melibatkan 4 (empat) pihak yang masing-masing mempunyai peran, fungsi, tugas dan kewenangan yang berbeda-beda, yaitu :
 - 2.a. Panitia pengadaan tanah;
 - 2.b. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dan;
 - 2.c. Pemilik atau pemegang hak atas tanah;
 - 2.d. Lembaga/tim penilai harga tanah.
3. Apabila kita berbicara tentang pembayaran uang ganti kerugian dalam hubungannya dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui proses pelepasan hak atas tanah, tanpa membicarakan dasar hukumnya (Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Jo Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, maka kita ibaratnya menonton suatu fragmen atau potongan cerita film yang tidak utuh-menyeluruh yang didasarkan pada suatu naskah dan skenario.
4. Dalam perkara *a quo*, tidak berlebihan kiranya apabila dikatakan bahwa hal itulah yang terjadi, dimana Tergugat Rekonsensi melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dengan menyimpulkan bahwa PT. Jasa Marga (Persero), Tbk dalam hal ini Penggugat Rekonsensi merupakan pihak yang bertanggungjawab dalam pembayaran uang ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk pembangunan jalan tol, karena Para Tergugat Rekonsensi tidak secara utuh menjelaskan proses pengadaan tanah dalam perkara *a quo*.
5. Bahwa akibat dari kekhilafan atau kekeliruan tersebut di atas, maka Para Tergugat Rekonsensi :
 - 5.a. Khilaf dan keliru dalam mengidentifikasi permasalahan yang sebenarnya;
 - 5.b. Tidak berhasil mengungkapkan pihak-pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah secara lengkap dan benar;
 - 5.c. Tidak berhasil mengungkapkan peran, fungsi, tugas dan tanggung

Hal. 33 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



jawab serta hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah dimaksud;

- 5.d. Khilaf dan keliru dalam menentukan kewajiban hukum apa yang harus dilaksanakan oleh Penggugat Rekonsensi kepada Para Tergugat Rekonsensi;
6. Sebagaimana materi gugatan *a quo*, bahwa perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan terjadinya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana Para Tergugat Rekonsensi masih merasa memiliki tanah dimaksud.
7. Bahwa proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, adalah suatu pekerjaan besar yang melibatkan Instansi Pemerintah dan banyak tenaga manusia yang mempunyai wewenang dan kompeten dalam tugas dan bidangnya, serta dilakukan secara terbuka dan diketahui secara luas oleh masyarakat banyak, sehingga dengan demikian hasil dari pekerjaan besar tersebut, pasti diputuskan dengan matang dan secara seksama yang pada akhirnya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Hal ini tentunya sangat berbeda dengan transaksi jual beli tanah yang hanya melibatkan Penjual dan Pembeli dan boleh dikatakan tidak diketahui oleh khalayak secara umum.
8. Bahwa untuk membangun jalan tol sebagai salah satu prasarana untuk kepentingan umum, maka Negara cq. Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen Pekerjaan Umum memerlukan lahan berupa tanah sebagai tempat untuk membangun jalan tol dimaksud. Ditegaskan disini bahwa yang memerlukan dan menggunakan tanah untuk jalan tol adalah Negara cq, Pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum, bukan PT. Jasa Marga (Persero), Tbk. (Penggugat Rekonsensi).
9. Bahwa untuk mendapatkan tanah dimaksud, maka ditempuh suatu proses yang disebut sebagai pengadaan tanah sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007.
10. Bahwa berdasarkan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tersebut, maka ada 4 (empat) pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah, yaitu:
 - 10.a. Panitia Pengadaan Tanah, yaitu pihak yang melaksanakan



pembebasan tanah yang terdiri maksimal 9 orang yang semuanya berasal dari instansi pemerintah, dalam perkara *a quo* yaitu pejabat-pejabat dari lingkungan pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan, yang diketuai oleh Sekretaris Kota Jakarta Selatan.

- 10.b. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yaitu Departemen Pekerjaan Umum, yang berkewajiban untuk membayar ganti kerugian atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah tersebut, yang kelak menjadi pihak yang mewakili pemerintah sebagai pemilik jalan termasuk jalan tol berikut bangunan yang ada di atasnya.
- 10.c. Pemilik Tanah, yaitu pihak yang melepaskan hak atas tanah kepada negara dan oleh karenanya mendapatkan ganti kerugian dari Negara cq. Pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum.
- 10.d. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, yaitu lembaga yang profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah.
11. Bahwa tugas dari Panitia Pengadaan Tanah, adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, antara lain adalah :
 - 11.a. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
 - 11.b. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
 - 11.c. Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
 - 11.d. mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c;
 - 11.e. Mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi;
 - 11.f. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
 - 11.g. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik;
12. Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari Instansi Pemerintah



yang memerlukan tanah untuk pembangunan jalan tol dalam hal itu Departemen Pekerjaan Umum, antara lain adalah:

- 12.a. Mengadakan musyawarah dengan para pemilik tanah dan Panitia Pengadaan Tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi (Pasal 14 ayat 3 huruf f Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.b. Menyerahkan ganti rugi kepada pemilik tanah dan dibuatkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi atau Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi (Pasal 37 ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.c. Menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri apabila pemilik tanah menolak ganti rugi (Pasal 37 ayat 4 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.d. Melakukan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas ganti rugi (Pasal 44 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.e. Menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri (Pasal 48 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.f. Membuat tanda terima pembayaran ganti rugi (Pasal 49 huruf a Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.g. Menanggung segala biaya pengadaan tanah (Pasal 53 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.h. Mengajukan permohonan hak atas tanah kepada negara cq. Pemerintah cq. Kantor Pertanahan setempat (Pasal 65 ayat 2 dan 66 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
13. Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari pemegang hak atas tanah, antara lain adalah:
 - 13.a. Mengadakan musyawarah dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia Pengadaan Tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi (Pasal 14 ayat 3 huruf f dan Pasal 31 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
 - 13.b. Menandatangani Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya ganti Rugi (Pasal 38 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007).
 - 13.c. Menerima ganti rugi atas tanah dari instansi pemerintah yang



memerlukan tanah (Pasal 43 ayat 3 dan Pasal 44 ayat 1 dan Pasal 46 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

- 13.d. Membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah (Pasal 49 huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

14. Bahwa tugas yang utama dan paling penting dan lembaga/tim penilai harga tanah, antara lain adalah :

- 14.a. Menilai harga tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahap berjalan (Pasal 27 dan Pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 14.b. Menyerahkan hasil penilaian harga tanah kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik (Pasal 30 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

B. Konstruksi Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Hubungannya Dengan Posisi Hukum Penggugat Rekonpensi.

1. Penggugat Rekonpensi tidak pernah menjadi anggota panitia pengadaan tanah.

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, maka yang menjadi Panitia Pengadaan Tanah dalam perkara *a quo* adalah:

- 1.a. Sekretaris Kota Jakarta Selatan sebagai Ketua merangkap anggota;
- 1.b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
- 1.c. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai Sekretaris merangkap anggota;
- 1.d. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kotamadya Jakarta Selatan yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota;

2. Penggugat Rekonpensi tidak pernah terlibat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol.

Berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, maka ada 4



(empat) pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (dalam perkara *a quo* berupa pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol), yaitu:

2.a. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yaitu Departemen Pekerjaan Umum;

2.b. Panitia pengadaan tanah;

2.c. Pemilik tanah atau, pemegang hak atas tanah;

2.d. Lembaga/tim penilai harga tanah.

3. Penggugat Rekonsensi bukan merupakan pihak yang membayarkan uang ganti kerugian atas tanah.

Berdasarkan Pasal 53 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, maka pihak yang membayarkan uang ganti kerugian atas tanah adalah Pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum, bukan PT. Jasa Marga (Persero), Tbk. (Penggugat Rekonsensi).

4. Penggugat Rekonsensi bukan pemilik jalan tol.

Posisi atau status hukum Penggugat Rekonsensi dalam jalan tol, bukanlah sebagai Pemilik melainkan hanya sebagai operator atau penyelenggara jalan tol, artinya memungut uang jalan tol dan memelihara jalan tol.

Kepemilikan jalan tol berada pada tangan pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum (Pasal 6, 13, 17 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan jo. Pasal 1, 2, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 43, 50 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan).

5. Penggugat Rekonsensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Penggugat Rekonsensi sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut:

Menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 jo Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, maka:

5.a. Penggugat Rekonsensi tidak pernah terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol;

5.b. Penggugat Rekonsensi tidak pernah menjadi anggota Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol;

5.c. Penggugat Rekonsensi bukan merupakan pihak yang membayarkan uang ganti kerugian atas tanah kepada pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah;

5.d. Penggugat Rekonsensi sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan pemegang hak atas tanah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penggugat Rekonpensi tidak dapat dihukum untuk tunduk atau menaati isi putusan *a quo*.

Berhubung karena Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat Rekonpensi, dan juga tidak mempunyai kaitan dengan perkara *a quo*, maka secara hukum Penggugat Rekonpensi tidak dapat dihukum untuk tunduk atau menaati isi putusan dalam perkara *a quo*.

7. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonpensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan secara sengaja, padahal Para Tergugat Rekonpensi mengetahui secara pasti (atau seharusnya mengetahui) bahwa Penggugat Rekonpensi sama sekali tidak terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol tersebut.

8. Bahwa oleh karena itu, maka Para Tergugat Rekonpensi harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan perincian sebagai berikut:

8.a. Kerugian materil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk mengurus perkara *a quo*;

8.b. Kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) akibat tercemar/terganggu nama baik dan bonafiditas Penggugat Rekonpensi sebagai badan usaha milik negara yang menjadi pioner dalam usaha jalan tol.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Turut Tergugat IV mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi dari Turut Tergugat IV untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat sebagai Penggugat yang tidak benar dan tidak

Hal. 39 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

mempunyai iktikad baik.

Dalam Rekonsensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi adalah Penggugat yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi tidak ikut dan tidak terlibat secara hukum dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi tidak ikut dan tidak terlibat secara hukum dalam Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol;
5. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi bukan sebagai pemilik lahan tanah jalan tol maupun jalan tol;
6. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi secara hukum tidak mempunyai kewajiban untuk membayar uang ganti rugi atas tanah *a quo* yang akan dipergunakan untuk pembangunan jalan tol;
7. Menyatakan Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonsensi;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan dihitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta selatan;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi

Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkat peradilan;

Atau

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, Turut Tergugat Kompensi IV/Penggugat Rekonsensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 26 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Hal. 40 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap :
 - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 7 Desember 1992, yang dibuat dan ditandatangani oleh Djedjem Wijaja, S.H., Notaris di Jakarta;
 - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tanggal 7 Desember 1992, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Djedjem Wijaja, S.H., Notaris di Jakarta;
 - Akta Pengikutan Jual Beli Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris di Jakarta;
 - Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 7 Desember 1992, yang dibuat dan ditandatangani dihdapan Djedjem, Wijaya, SH., Notaris di Jakarta;
 - Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tanggal 7 Desember 1992, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Djedjem Wijaja, S.H., Notaris di Jakarta;
 - Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994, tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli Nomor 300/Pesanggrahan/1994, tanggal 15 April 1994, yang keduanya dibuat dan ditandatangani oleh John Leonard Waworuntu, SH. Notaris/PPAT di Jakarta;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara atas nama Hartoko Sarwono;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Hartoko Sarwono;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Mesjid Darul Falah, Ujung Aspal, Gang H. Nami Rt.008/10 Nomor 51, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, berdasarkan Hak Milik Adat Nomor C.1229, Nomor Kohir 4.02.0603.05.034, Nomor Persil/Blok 2.d.II.C2 Ps, seluas 5.466 m², dan tanah Hak Milik Adat Nomor C.675, Nomor Kohir : 4.02.06.03.04.028, Nomor Persil/Blok 17.d.II, N. C2 Ps, seluas 5.829 m²;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ini;

Dalam Rekonsensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi Dan Rekonsensi

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Kompensi untuk membayar Penggugat dalam Kompensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul sebesar Rp4.547.000,00 (empat juta lima ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan Turut Tergugat IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 268/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 18 September 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat IV/Pembanding II pada tanggal 7 Januari 2013 dan Tergugat II/ Pembanding I pada tanggal 18 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding I dan Turut Tergugat IV/Pembanding II diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 Januari 2013 dan tanggal 1 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang masing-masing diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Februari 2013 dan tanggal 14 Mei 2013;

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang pada tanggal 18 Februari 2013 dan tanggal 21 Februari 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II/Pembanding I dan Turut Tergugat IV/Pembanding II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang masing-masing pada tanggal 1 Maret 2013 dan 28 Oktober 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

Hal. 42 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

A. *Judex Facti* Salah Dalam Menerapkan Hukum

I. Dalam Konpersi

1. Dalam Eksepsi

a. *Error in persona*

Judex Facti telah salah menerapkan hukum yang dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel halaman 56 menyebutkan “ Menimbang, bahwa persoalan tentang alasan-alasan yang dikemukakan Turut Tergugat IV dalam eksepsinya menurut majelis memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga dalil eksepsi tentang gugatan *error in persona* harus ditolak “.

Bahwa Turut Tergugat IV telah mengemukakan dalil-dalil tentang *error in persona*, Turut Tergugat IV :

- 1) Bukan sebagai pihak yang terlibat secara hukum dalam proses pengadaan tanah untuk jalan tol;
- 2) Bukan sebagai anggota Panitia Pengadaan tanah;
- 3) Bukan sebagai instansi pemerintah yang memerlukan tanah;
- 4) Bukan sebagai pihak yang memberikan uang ganti rugi atas tanah;
- 5) Bukan sebagai pemilik jalan tol ataupun lahan jalan tol;

Bahwa dalil tersebut di atas telah diperkuat oleh Turut Tergugat IV dengan menyampaikan alat bukti tertulis kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 23 Maret 2010, berupa :

- 1) Peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (dalam perkara *a quo* dalam pembangunan jalan tol), adalah ;

1. Panitia Pengadaan Tanah (Pasal 1 angka 9).
2. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dalam hal ini Kementerian Pekerjaan Umum (dahulu Departemen Pekerjaan Umum) (Pasal 2, Pasal 5, Pasal 9).

Hal. 43 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



3. Pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai pihak yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah (Pasal 1 angka 7, Pasal 9, Pasal 13).
4. Lembaga/tim penilai harga tanah (Pasal 1 angka 12).
- 2) Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- 3) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 :
 - a. Pemohon Kasasi bukan merupakan instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan jalan tol (Pasal 14 ayat (3) huruf f, Pasal 37 ayat (2) dan (4), Pasal 65);
 - b. Pemohon Kasasi bukanlah pihak yang memberikan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan jalan tol (Pasal 44 ayat (1), Pasal 48 ayat (1), Pasal 49 huruf a, Pasal 53 ayat (1))
- 4) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan :

Lahan yang digunakan untuk jalan tol adalah milik Pemerintah cq. Kementrian Pekerjaan Umum (Pasal 1, Pasal 2, Pasal 7, Pasal 9, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 43 dan Pasal 50).

Dengan demikian *Judex Facti* terbukti salah menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan hukum atas eksepsi *error in persona* yang menyatakan bahwa perlu pembuktian lebih lanjut, karena bukti tertulis yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi adalah berupa peraturan perundangan yang tidak perlu dibuktikan lebih lanjut.
- b. Gugatan Kurang Pihak

Judex Facti telah salah menerapkan hukum yang dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel halaman 56 menyebutkan “ Menimbang bahwa dalam hubungan dengan perkara *a quo*, bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada dirinya sehingga



ditarik sebagai pihak-pihak dalam perkara *a quo*. Sedangkan terhadap Ny. Sri Lestari Roespinoedji, SH. Notaris di Jakarta dan Departemen Pekerjaan Umum dipandang tidak menimbulkan kerugian kepada diri Penggugat sehingga tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* “.

Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 38 tahun 2004 tentang jalan, kepemilikan lahan jalan tol adalah milik Pemerintah cq. Kementerian Pekerjaan Umum (dahulu Departemen Pekerjaan Umum), maka seharusnya Kementerian Pekerjaan Umum juga diajukan sebagai pihak dalam perkara *a quo*.

Dengan demikian *Judex Facti* terbukti salah menerapkan hukum dalam eksepsi gugatan kurang pihak yang menyatakan bahwa Departemen Pekerjaan Umum dipandang tidak menimbulkan kerugian kepada Termohon Kasasi sehingga tidak ditarik ke dalam perkara *a quo*, karena berdasarkan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 38 tahun 2004, Departemen Pekerjaan Umum adalah sebagai pihak yang terkait dengan pembebasan tanah untuk jalan tol dan sebagai satu-satunya pihak yang berwenang memiliki lahan jalan tol.

c. Gugatan *Prematur*

Judex Facti telah salah menerapkan hukum yang dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel halaman 57 menyebutkan :

“ Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Turut Tergugat IV tentang gugatan *prematur* yang selanjutnya dihubungkan dengan pokok gugatan Para Penggugat, majelis berpendapat bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Turut Tergugat IV yang mempersoalkan tentang ganti rugi tidaklah tepat karena pokok gugatan Penggugat bukanlah mengenai ganti rugi. Adapun pencantuman ganti rugi pada bagian petitum hanya merupakan petitum yang timbul sebagai akibat dari petitum perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat “.

“ Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka eksepsi tentang gugatan *prematur* haruslah ditolak “.

Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* salah dan keliru karena gugatan Termohon Kasasi bukan



perbuatan melawan hukum. Dengan demikian pencantuman ganti rugi tersebut tidak dapat dituntut karena Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Merujuk pada gugatan Termohon Kasasi (halaman 32 dari 70 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Sel) yang digantungkan pada peristiwa yang akan terjadi yang belum pasti terjadi. Gugatan Termohon Kasasi terhadap Pemohon Kasasi belum waktunya untuk diajukan (*prematur*). Dengan demikian gugatan tersebut tidak dapat diperiksa karena menyimpang dari dalil gugatan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4 K/sip/1958 tanggal 12 Desember 1958);

d. *Obscuur Libel*

Judex Facti telah salah menerapkan hukum yang dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel halaman 55 menyebutkan :

“ Menimbang, bahwa memperhatikan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat IV yang selanjutnya dihubungkan dengan surat gugatan Penggugat ternyata judul gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum dengan bersandar kepada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang setelah mempelajari lebih jauh surat gugatan tersebut pada pokoknya mempersoalkan perbuatan Tergugat I yang telah mengalihkan tanah milik Para Penggugat kepada Tergugat II dengan mempergunakan akta kuasa yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Dimana peralihan hak tersebut dibantu pula oleh Para Turut Tergugat sampai timbulnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II “.

“ Menimbang, bahwa dari uraian posita yang disampaikan oleh Penggugat tersebut, majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum sesuai dengan judul gugatan. Yang mana Penggugat telah menguraikan pula secara jelas dan rinci setiap peristiwa hukum yang terjadi maupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut. Bahwa uraian posita tersebut diperoleh oleh Penggugat pada bagian petitum sehingga antara posita dengan petitum bersesuaian dan saling mendukung “.

Hal. 46 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Menimbang, bahwa karena Penggugat telah menguraikan gugatannya dengan jelas dan terinci maka menurut hemat Majelis gugatan Penggugat tersebut tidak kabur“.

Bahwa atas pertimbangan tersebut, Pemohon Kasasi menyatakan keberatan dengan alasan :

- 1) Gugatan Termohon Kasasi tidak memiliki dalil gugat baik posita maupun dasar hukum gugatannya. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4 K/Sip/1958 tanggal 12 Desember 1958, syarat mutlak untuk menggugat seseorang di Pengadilan adalah memenuhi syarat materil gugatan, dimana syarat materil tersebut adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak. Jika gugatan tersebut tidak memenuhi syarat materil gugatan maka gugatan tersebut harus ditolak.

Dalam perkara *a quo* antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tidak terdapat perselisihan hukum, oleh karena itu gugatan Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi yang semula sebagai Turut Tergugat IV adalah kabur (*obscuur libel*).

- 2) Dalam pertimbangannya Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan “ dimana peralihan hak tersebut dibantu pula oleh Para Turut Tergugat sampai timbulnya sertifikat hak milik atas nama Tergugat II “ sehingga eksepsi *obscuur libel* dalam memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak diterima oleh Majelis. Pemohon Kasasi menolak dengan tegas pertimbangan tersebut karena Pemohon Kasasi semula Turut Tergugat IV dan Termohon Kasasi yang semula Penggugat tidak pernah mendalilkan bahwa Pemohon Kasasi yang semula Turut Tergugat IV membantu pengalihan hak sampai dengan timbulnya Sertifikat hak Milik atas nama Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II.

Dengan demikian *Judex Facti* telah terbukti salah menerapkan hukum dalam eksepsi *obscuur libel* yang menyatakan Termohon Kasasi telah menguraikan secara jelas dan rinci setiap peristiwa hukum yang terjadi maupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Turut Termohon Kasasi karena baik



pemohon Kasasi semula Turut Tergugat IV dan Termohon Kasasi yang semula Penggugat tidak pernah mendalilkan bahwa Pemohon Kasasi yang semula Turut Tergugat IV membantu pengalihan hak sampai dengan timbulnya Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II.

2. Dalam Pokok Perkara

- a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Sel halaman 58, pertimbangan hakim menyatakan :“Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II dalam surat jawabannya telah menyangkal dengan mendalilkan bahwa Tergugat II memperoleh tanah tersebut dari Tergugat I selaku kuasa dari Para Penggugat, sedangkan Turut Tergugat IV mendalilkan bahwa pihaknya hanya memproses pembuatan sertifikat tanah tersebut dikarenakan perolehan hak dari Tergugat II dilakukan dengan akta jual beli “.

Pemohon Kasasi menolak dengan pernyataan *Judex Facti* tersebut karena Pemohon Kasasi tidak pernah membantu Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II untuk memproses pembuatan sertifikat tanah tersebut. Pertimbangan *Judex Facti* tidak mempunyai dasar. Pemohon Kasasi di dalam jawaban dan memori banding tidak pernah mendalilkan bahwa Pemohon Kasasi memproses pembuatan sertifikat. Pertimbangan *Judex Facti* yang tidak berdasarkan fakta mengakibatkan *Judex Facti* telah keliru dalam memandang kedudukan Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo*. Di dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi tidak pernah terlibat dalam proses jual beli yang terjadi antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II, serta proses pensertifikatan tanah objek sengketa *a quo* yang melibatkan Turut Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi IV dan Turut Termohon Kasasi V;

- b. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Sel halaman 64, pertimbangan hakim menyatakan :“Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan



Tergugat II terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana Para Turut Tergugat ikut secara tidak langsung membantu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, maka beralasan hukum bila Para Turut Tergugat dihukum untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ini sehingga petitum ke-8 patut dikabulkan“

Atas pertimbangan *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi menolak dengan tegas karena perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi semula Turut Tergugat IV adalah salah. Pemohon Kasasi semula Turut Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum dan juga tidak pernah membantu peralihan hak atas tanah tersebut sampai dengan timbulnya sertifikat hak milik atas nama Turut Termohon Kasasi II;

Perlu ditegaskan bahwa Pemohon Kasasi adalah perusahaan milik negara yang bergerak di bidang pengusahaan jalan tol, sehingga tidak mungkin Pemohon Kasasi melakukan pengurusan sertifikat hak atas tanah Turut Termohon Kasasi II;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka Pemohon Kasasi tidak dapat dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara *a quo*;

II. Dalam Rekonpensi

1. Dalam Pokok Perkara

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/ 2009/PN.Jkt.Sel halaman 66, pertimbangan hakim menyatakan :“Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Kompensi bahwa Para Penggugat Rekonpensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang mengalihkan tanah milik Tergugat Rekonpensi secara melawan hukum dan karenanya Penggugat Rekonpensi I telah dihukum;

Pertimbangan *Judex Facti* adalah salah karena tidak mempunyai dasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya. Pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon Kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak mempunyai dasar dan bertentangan dengan gugatan Termohon Kasasi yang tidak menggugat



Pemohon Kasasi berdasarkan perbuatan melawan hukum (halaman 32 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.sel).

- b. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya menyebutkan “ ... mengalihkan tanah milik Tergugat Rekonpensi secara melawan hukum ... “;

Pertimbangan tersebut terlihat jelas bahwa *Judex Facti* tidak memahami fakta-fakta dalam perkara *a quo* karena Pemohon Kasasi tidak pernah terlibat dalam proses pengalihan tanah milik Termohon Kasasi. Hal tersebut dapat dilihat dari gugatan Termohon Kasasi tidak ada yang menyebutkan bahwa Pemohon Kasasi terlibat dalam proses tersebut dan tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum;

Dari uraian tersebut di atas *Judex Facti* telah keliru memahami dan terbukti telah salah menerapkan hukum dalam mempertimbangkan perkara *a quo*, karena Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dijelaskan di atas dan oleh karenanya sudah sepantasnya gugatan rekonpensi oleh Pemohon Kasasi dahulu Turut Tergugat IV dahulu Penggugat Rekonpensi untuk dapat dikabulkan seluruhnya oleh Majelis;

B. *Judex Facti* Telah Melampaui Batas Wewenang/*Ultra Petita*;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Pemohon Kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak mempunyai dasar dan bertentangan dengan gugatan Para Termohon Kasasi yang tidak menggugat Pemohon Kasasi berdasarkan perbuatan melawan hukum (halaman 32 dari 70 putusan nomor 1243), sebagaimana petitum dari Termohon Kasasi dalam gugatannya pada angka 8: “Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ini “

Bahwa *Judex Facti* memutuskan dalam perkara Nomor 268/Pdt/2012/PT.DKI menghukum Pembanding I semula Tergugat II dan Pembanding II semula Turut Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh rupiah), sehingga nyata bahwa putusan *Judex Facti* bersifat *ultra petita*;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Pengajuan Kasasi dan Memori Kasasi;

Bahwa kepada Pemohon Kasasi telah diberitahukan/diserahkan secara sah Putusan Banding dari Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 268/PDT/2012/PT.DKI pada tanggal 18 April 2013 oleh Suhartini, S.H., jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga Pemohon Kasasi telah mengajukan Kasasi pada tanggal 1 Mei 2013, dengan risalah pernyataan permohonan kasasi yang ditandatangani oleh Bukaeri, S.H., M.M., Panitera pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan Pemohon Kasasi telah pula menyerahkan dengan resmi Memori Kasasi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Mei 2013, dan telah terdaftar secara resmi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang diterima dengan baik oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sehingga permohonan kasasi dan pengajuan Memori Kasasi ini telah diajukan dan terdaftar secara resmi di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam tenggang waktu yang sesuai dengan undang-undang yang berlaku, sehingga permohonan kasasi dan pengajuan Memori Kasasi tersebut dapat diterima dan memenuhi tenggang waktu yang dipersyaratkan sesuai dengan ketentuan hukum dan undang-undang yang berlaku;

Duduk Perkara

Bahwa Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) dahulu Tergugat I telah melakukan pengikatan jual beli dan telah membayar lunas kepada Para Termohon Kasasi atas dua bidang tanah yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Bahwa sebagai telah terbukti di persidangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) kemudian telah membeli sebidang tanah yang sekarang menjadi objek sengketa *a quo* seluas 5829 m² (surat Girik Letter C nomor C 675) dari Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) tersebut secara sah dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15 April 1994 dan selanjutnya Pemohon Kasasi juga telah membayar secara lunas kepada Turut Termohon Kasasi I maka sebagai pembeli yang beritikad baik, Pemohon Kasasi telah mengurus pengurusan sertifikat atas tanah Girik Letter C Nomor C 675 seluas 5829 m²

Hal. 51 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

tersebut sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 seluas 4524 m², tertanggal 27 Mei 1999 yang telah secara sah terdaftar atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono);

Bahwa Pemohon Kasasi telah pula membeli sebidang tanah lainnya yang juga menjadi objek sengketa *a quo*, seluas 5466 m² (surat Girik Letter C Nomor 1229) dari Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) secara sah dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 300/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15 April 1994 dan selanjutnya Pemohon Kasasi juga telah membayar secara lunas kepada Turut Termohon Kasasi I maka sebagai pembeli yang beritikad baik, Pemohon Kasasi telah mengurus pengurusan sertifikat atas tanah Girik Letter C Nomor C 1229 seluas 5466 m² tersebut sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 2071 seluas 4891 m² tertanggal 7 Desember 1999 yang telah secara sah terdaftar atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono);

Bahkan seperti terbukti di persidangan *Judex Factie*, Para Termohon Kasasi pun telah ikut berpartisipasi dalam proses pembuatan sertifikat ke atas nama Pemohon Kasasi, antara lain dengan hadir di lapangan dan menunjukkan batas-batas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* tersebut, yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi. Di samping itu, Turut Termohon Kasasi I (Ny. Pauliana Toding) bersama dengan almarhum Abraham Toding telah pula menandatangani permohonan surat keterangan tanah untuk kepentingan Pemohon Kasasi, yang merupakan persyaratan pembuatan sertifikat ke atas nama Pemohon Kasasi. Ke semua hal tersebut telah dilakukan dan ditandatangani oleh Para Termohon Kasasi secara sukarela, tanpa ada paksaan dari pihak manapun;

Bahwa setelah sekian lama yakni dalam jangka waktu 17 (tujuh belas) tahun terhitung sejak dibuatnya 2 (dua) akte jual beli pada tahun 1994 dan terbitnya 2 (dua) sertifikat pada tahun 1999 tersebut, sebagai terbukti di persidangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi telah memakai, memagari, menjaga, menyewakan, membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) secara rutin terhadap ke 2 (dua) bidang tanah bersertifikat tersebut dan bahkan sebagaimana terbukti di persidangan, Pemohon Kasasi telah pula membantu Pemerintah yakni Kantor Kecamatan dan Kelurahan untuk bekerja sama menyediakan lahan 2 (dua) bidang tanah bersertifikat itu bagi kepentingan masyarakat sekitar untuk tempat penampungan sampah sementara. Selama 17 tahun, Para Termohon Kasasi tidak pernah

Hal. 52 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



mempersoalkan kepemilikan dan penguasaan tanah tersebut oleh Pemohon Kasasi;

Jadi dalam hal ini, sebagaimana telah terbukti di persidangan *Judex Factie*, sudah selama 17 tahun, pihak Pemohon Kasasi telah menguasai tanah antara lain dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Penjagaan oleh Satpam dari Pihak Pemohon Kasasi selama 24 jam, dalam tiga *shift* (dua orang per *shift*);
2. Pihak Pemohon Kasasi yang membuat kontrak dengan Kelurahan untuk mempersilakan tanah tersebut dibuat sebagai tempat pembuangan sampah sementara;
3. Pembuatan bengkel di atas tanah tersebut oleh Pemohon Kasasi untuk kemudian disewakan ke pihak lain;
4. Pembayaran PBB oleh pihak Pemohon Kasasi;
5. Pembayaran listrik kepada PLN oleh Pemohon Kasasi;
6. Pembayaran air PAM oleh Pemohon Kasasi;
7. Pembayaran telpon oleh Pemohon Kasasi;

Bahwa setelah 17 (tujuh belas) tahun kemudian, yaitu ketika Pemerintah akan melakukan ganti rugi bagi pemilik tanah dalam perkara *a quo* dalam hubungannya dengan pembebasan tanah untuk pembuatan jalan tol yang menyebabkan harga tanah akan naik sangat tinggi yaitu sekitar 10 sampai dengan 15 kali lipat dari harga semula, maka Para Termohon Kasasi dengan itikat tidak baik, cepat-cepat merekayasa dengan mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 Oktober 2009, sehingga secara mengejutkan Pemohon Kasasi telah dipanggil resmi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghadiri persidangan pada hari Selasa tanggal 17 Nopember 2009 sehubungan dengan adanya gugatan perdata yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dalam perkara perdata Nomor 1243/Pdt .G/2009/PN Jakarta Selatan;

Bahwa kemudian pada tanggal 26 Agustus 2010 di depan sidang yang terbuka untuk umum secara mengherankan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* telah menyampaikan putusan sebagaimana tersebut di atas yang sangat mencengangkan karena telah melegalisasi tindakan rekayasa dari pihak Termohon Kasasi, sehingga terbitlah putusan yang mengandung ketidakadilan, kejanggalan, tidak masuk akal, tidak profesional, dan tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam hubungan dengan peralihan hak atas tanah *a quo* sesuai hukum, sehingga menjadi hak yang sah dari Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono), Para Termohon Kasasi telah melakukan Pengikatan Jual Beli dan memberi kuasa jual kepada Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko), dan sebagaimana terbukti di persidangan *Judex Facti*, dan seperti lazimnya proses peralihan hak dengan sistem pengikatan jual beli dan kuasa jual, maka Turut Termohon Kasasi I telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Para Termohon Kasasi. Selanjutnya, berdasarkan akta pengikatan jual beli dan kuasa jual tersebut, Pihak Turut Termohon Kasasi I, telah menjual tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) dengan Akta Jual Beli dan telah pula membayar lunas harga tanah tersebut kepada Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko). Atas dasar akta jual beli tersebut, kemudian Pemohon Kasasi memproses pembuatan sertifikat tanah secara sah dan sesuai hukum, sehingga Badan Pertanahan Nasional secara resmi menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Petukangan Utara, keduanya atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono);

Sayangnya, di dalam sidang-sidang *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) tidak pernah menghadiri persidangan karena menurut informasi terakhir, Turut Termohon Kasasi I tersebut diduga telah pindah dari Indonesia dan menetap di Negara lain sesuai berita yang diperoleh Pemohon Kasasi setelah Pemohon Kasasi berusaha turut mencari-cari Turut Termohon Kasasi I yang bertujuan meminta keterangan dari Turut Termohon Kasasi I terkait dengan tuduhan bahwa perbuatan dari Turut Termohon Kasasi I dengan Para Termohon Kasasi, telah mengakibatkan Pemohon Kasasi menjadi korban kerugian dan terlibat dalam perkara *a quo*. Adapun proses peralihan hak atas tanah *a quo* dapat dilihat dalam diagram sebagai berikut :

Hal. 54 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

DIAGRAM TENTANG PROSES PENGALIHAN HAK ATAS 2 (DUA) BIDANG TANAH AQUO :

TANAH BIDANG I

Paulina Martha Toding

- Girik C 675 – Lunas 5.829 m²
- Akta Surat Kuasa Nomor 23462 (Notariel) (24 September 1992)

John Ernest Toding

- Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 9 (07 Desember 1992)
- Akta Kuasa untuk menjual (Notariel) Nomor 10 (07 Desember 1992)
- Akta Pernyataan bersama dan Perikatan (Notariel) Nomor 11 (07 Desember 1992)

Budianto Tjahyoko

- Akta Jual Beli (PPAT) Nomor 299/Pesanggrahan/1994 (15 April 1994)

Hartoko Sarwoko

SHM Nomor 1878
Luas 4.524 m²
(27 Mei 1999)

TANAH BIDANG II

Abraham Toding

- Girik C 1229 – Luas 5.466 m²
- Akta Surat Kuasa Nomor 23463 (Notariel) (24 September 1992)

John Ernest Toding

- Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 7 (07 Desember 1992)
- Akta kuasa untuk menjual (Notariel) Nomor 8 (07 Desember 1992)
- Akta Pernyataan bersama dan Perikatan (Notariel) Nomor 11 (07 Desember 1992)

Budianto Tjahyoko

- Akta Jual beli (PPAT) Nomor 300/Pesanggrahan/1994 (15 April 1994)

Hartoko Sarwoko

SHM Nomor 2071
Luas 4.891 m²
(07 Desember 1999)

Catatan:

Akta Notariel Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tertanggal 07 Desember 1992 yang secara sadar dan tanpa paksaan sudah ditandatangani oleh Termohon Kasasi II di hadapan Notaris selaku Turut Termohon Kasasi II, namun Termohon Kasasi II selaku orang terpelajar dengan pendidikan S1 justru secara tidak masuk akal mengatakan bahwa Termohon Kasasi II menandatangani Akta Pernyataan Bersama karena dibujuk/ dipengaruhi untuk dipergunakan sebagai formalitas belaka sebagaimana disebutkan oleh Para Termohon Kasasi pada surat gugatannya di halaman 4 (hal mana sama sekali tidak pernah terbukti di persidangan Pengadilan *Judex Facti*). Untuk jelasnya dikutip kembali kalimat dalam halaman 4 dalam surat gugatan dari Para Termohon Kasasi



yaitu : "dan karena Tergugat I terus mendesak dan meyakinkan Penggugat II (sekarang Termohon Kasasi)".

Atas dasar hal tersebut secara sangat keliru *Judex Facti* telah membatalkan Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tertanggal 07 Desember 1992 tersebut yang akhirnya juga dibatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan Nomor 2071 yang sebenarnya sudah merupakan milik sah dari Pemohon Kasasi.

Bahwa seperti telah terbukti di persidangan *Judex Facti*, Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) telah membeli secara sah Tanah objek Perkara *a quo* sesuai hukum yang berlaku dengan Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan 1994 dan Akta Jual Beli Nomor 300/Pesanggrahan 1994 tertanggal 15 April 1994 yang dibuat secara sah oleh Notaris/PPAT kemudian berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 299/Pesanggrahan 1994 dan Nomor 300/Pesanggrahan 1994 tertanggal 15 April 1994 tersebut telah dibuat secara sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1878 dan nomor 2071 atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) sehingga dengan demikian sesuai hukum yang berlaku bahwa mestinya Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) haruslah dinyatakan sebagai pihak ke tiga (pembeli) yang beritikad baik yang harus sepenuhnya dilindungi menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) telah melakukan pengikatan jual beli, menerima surat kuasa jual, dan membayar secara lunas tanah objek perkara *a quo* kepada Para Termohon Kasasi dan almarhum Abraham Toding, sehingga kepada Turut Termohon Kasasi I telah diperkenankan oleh Termohon Kasasi dan Abraham Toding tersebut untuk memagari tanah yang telah dibayar lunas tersebut.

Dalam hal ini, dapat ditarik kesimpulan bahwa seandainya kepada Termohon Kasasi belum dibayar lunas, mana mungkin Para Termohon Kasasi tersebut memperkenalkan Pemohon Kasasi untuk memagari bahkan Para Termohon Kasasi ikut menunjukkan batas-batas terhadap pemagaran tanah *a quo* tersebut. Bahwa dengan demikian, seperti telah terbukti di Persidangan *Judex Facti*, bahwa Turut Termohon Kasasi (Budianto Tjahjoko) adalah yang memagari Tanah *a quo* setelah membayar lunas harga tanah tersebut. Kemudian Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

1. Melanjutkan Pemagaran Tanah yang belum terselesaikan.
2. Berulang kali memperbaiki pagar yang sudah ada.
3. Melakukan penyertifikatan tanah dengan jalan antara lain:



- a. Termohon Kasasi I dan almarhum Abraham Toding menandatangani surat permohonan Kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk proses pembuatan Sertifikat yang akan diatas namakan Pemohon Kasasi.
- b. Kantor Pertanahan Jakarta Selatan melakukan Pengukuran dengan batas-batas yang ditunjuk oleh Para Termohon Kasasi.
- c. Kantor Pertanahan Jakarta Selatan melakukan pengumuman di Kelurahan selama 60 (enam puluh) hari berturut-turut.
- d. Kantor Pertanahan Jakarta Selatan melakukan pengumuman di Surat Kabar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Seperti terbukti dalam Persidangan *Judex Facti*, ternyata bahwa dalam proses pembuatan sertifikat tersebut di atas, tidak ada sanggahan atau bantahan dari Pihak manapun, termasuk dari Para Termohon Kasasi dan almarhum Abraham Toding. Bahkan Para Termohon Kasasi dan almarhum Abraham Toding telah ikut membantu dalam proses pembuatan sertifikat ke atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) tersebut.

Bahwa nilai harga yang tersebut dalam akta pengikatan jual beli Nomor 7 dan Nomor 9 tertanggal 7 Desember 1992 antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) adalah Rp80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah) per m². Tetapi kemudian terbukti bahwa harga yang sebenarnya hanyalah Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per m² sebagaimana yang tersebut dalam akta notaris yang terakhir, yaitu Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tertanggal 7 Desember 1992, yang dengan menunjuk ke akta-akta sebelumnya (akta Nomor 7 dan Nomor 9) dengan tegas menyatakan bahwa harga yang sesungguhnya berlaku dan harus diikuti oleh kedua belah pihak adalah harga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per m². Besar kemungkinan bahwa harga tersebut sengaja dibuat tinggi yaitu diangka Rp80.000,00 (delapan puluh ribu rupiah) per m² (yang dalam hal ini bukan harga sebenarnya) yang dibuat dengan tujuan-tujuan bisnis tertentu, terutama agar turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) dapat menjual tanah *a quo* kepada orang lain dengan harga yang lebih tinggi. Kenyataannya bahwa memang Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) menjual tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) pada harga di atas harga yang disebut dalam akta Nomor 7 dan Nomor 9 tertanggal 7 Desember 1992 tersebut, yang dalam hal ini dijual pada harga Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per m².



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena itu, secara hukum, pengikatan jual beli antara Para Termohon Kasasi dan Abraham Toding dengan Turut Termohon Kasasi (Budianto Tjahjoko) sebenarnya sudah selesai dan lunas, sehingga Turut Termohon Kasasi tersebut secara sah pula telah melakukan jual beli kepada Pemohon Kasasi, dan karena itu, sudah sah pula secara hukum pembuatan sertifikat oleh Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) selaku pembeli yang beritikad baik. Karena itu atas dasar apa kemudian sertifikat yang telah dibuat secara sah sesuai hukum yang berlaku atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) sebagai pembeli yang beritikad baik tersebut kemudian dibatalkan oleh putusan pengadilan *Judex Facti*? Kenapa putusan *Judex Facti* begitu aneh, tidak adil, tidak masuk akal, dan sangat di bawah standar logika seperti itu? Mungkin hanya Tuhan, Para Termohon Kasasi dan majelis hakim *Judex Facti* yang mengetahuinya secara pasti.

Perlu dijelaskan bahwa Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) telah membayar lunas seluruh harga tanah *a quo* tersebut Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per m² kepada Para Termohon Kasasi dan almarhum Abraham Toding. Hal ini sesuai pula dengan pengakuan dari Para Termohon Kasasi dalam surat gugatannya tertanggal 21 Agustus 2009 dan Surat Repliknya tertanggal 02 Februari 2010 yang menyatakan telah menerima uang sebesar Rp514.750.000,00 yang sesuai dengan harga tanah dalam Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 (akte terakhir) tertanggal 7 Desember 1992 yaitu dengan harga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per m² setelah ditambah ongkos-ongkos.

Karena itu adalah sangat tidak tepat dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku pertimbangan dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara *a quo* yang dalam pertimbangan hukum dari putusannya dalam halaman 62 menyebutkan sebagai berikut:

"Menimbang bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap diatas, Majelis berpendapat bahwa karena ternyata Tergugat I tidak pernah membayar harga tanah kepada Para Penggugat dst"

Selanjutnya tidak benar juga pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* dihalaman 62 yang menyatakan bahwa:

"Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka beralasan hukum serta sesuai dengan kesepakatan para pihak dalam Akta Nomor 13 dan Nomor 15 tanggal 7 Desember 1992, dinyatakan batal demi hukum"

Hal. 58 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

Pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* tersebut di atas adalah keliru dan bertentangan dengan hukum yang berlaku karena :

1. Harga Tanah sudah dibayar lunas oleh Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) sesuai akta terakhir, yaitu akta pernyataan bersama dan perikatan Nomor 11 tanggal 7 Desember 1992
2. Akta Nomor 13 dan Nomor 15 tanggal 7 Desember 1992 sebagaimana disebutkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di atas dalam halaman 62 dalam Putusannya itu tidak pernah ada dan hanya direayasa/diada-adakan, padahal yang benar-benar ada hanyalah Akta Notarial Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 7, Nomor 9 dan terakhir akte Nomor 11, antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I.
3. Antara Akta Notarial Pengikatan Jual Beli Nomor 7 dan Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 disatu pihak dengan Akta Pernyataan Bersama dan Pengikatan Nomor 11 tanggal 7 Desember 1992 di lain pihak haruslah dibaca bersama-sama secara keseluruhan dan ketiga Akta tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sama (sama-sama Notarial) sehingga dengan harga Tanah yang telah disebut yaitu Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per m² merupakan harga seperti disebut dalam Akta Nomor 11 yaitu akte yang merupakan akta yang terakhir.

Bahwa atas putusan yang bertentangan dengan ketentuan hukum tersebut maka pada tanggal 30 Agustus 2010, Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan Banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap putusan Nomor 1243/PDT.G/2009/PN.JKT.Sel. dalam perkara *a quo*, di mana permohonan banding telah diajukan dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Undang-Undang sehingga permohonan banding ini dapat diterima menurut ketentuan hukum dan Undang-Undang yang berlaku, dan permohonan banding tersebut telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut dengan relas pernyataan permohonan banding tanggal 30 Agustus 2010, Nomor 1243/PDT.G/2009/PN.JKT.Sel, sebagaimana disebutkan dalam putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* di tingkat banding, halaman 5.

Akan tetapi sangat aneh dan sangat bertentangan dengan hak dari Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat II, untuk naik banding, dan bertentangan dengan hukum acara yang berlaku, di mana Pemohon Kasasi selaku pembanding termasuk kuasa hukumnya tidak pernah menerima pemberitahuan kelengkapan

Hal. 59 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

pengiriman berkas perkara, sehingga Pemohon Kasasi tidak mengetahui bahwa berkas banding perkara *a quo* oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan akan dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta, sehingga Pemohon Kasasi tidak mengetahui batas waktu untuk memasukkan memori bandingnya, sehingga memori banding belum dimasukkan oleh Pemohon Kasasi, yang menyebabkan dikalahkannya pihak Pemohon Banding (sekarang Pemohon Kasasi) di tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Jakarta.

Jadi, adalah tidak benar dan salah dalam memutus apa yang ditulis dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo*, di halaman 7 yang menyatakan :

Menimbang bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberi kesempatan masing-masing kepada Pembanding I semula Tergugat II pada tanggal 9 Desember 2011 untuk mempelajari berkas perkara, bahwa perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut.

Dalam hal ini, pemberian kesempatan kepada Pembanding I semula Tergugat II (sekarang Pemohon Kasasi) tidak pernah dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo*. Seperti telah dikatakan bahwa hal ini berakibat sangat fatal dan sangat tidak adil bagi Pemohon Kasasi, yakni hilangnya kesempatan bagi Pemohon Kasasi untuk mengajukan memori banding, padahal Pemohon Banding (sekarang Pemohon Kasasi) merupakan pihak yang secara sangat tidak adil telah dikalahkan oleh putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut.

Jadi, dalam hal ini Pemohon Kasasi dalam kenyataannya tidak pernah menerima pemberitahuan sebagaimana yang disebut di halaman 7 (tujuh) dalam putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* tersebut. Dengan demikian, putusan Pengadilan Tinggi tersebut adalah tidak benar sama sekali dan sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku, dan melanggar hak asasi Pemohon Kasasi. Seperti telah disebutkan di atas, bahwa hal tersebut sangat fatal bagi Pemohon Kasasi, sebab hal tersebut berakibat bahwa Pemohon Kasasi tidak sempat memasukkan memori banding, yang sedianya akan dimasukkan oleh Pemohon Kasasi.

Alangkah kagetnya Pemohon Kasasi ketika kemudian diberitahu sudah ada Memori Kasasi yang diajukan oleh pihak Turut Termohon Kasasi V sehingga berarti sudah ada putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam tingkat banding untuk perkara *a quo*, padahal pihak Pemohon Kasasi belumpun sempat menyerahkan memori bandingnya, dan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Hal. 60 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

dalam perkara *a quo* tidak pernah menyatakan akan mengirim berkas banding atau tidak pernah mempersilakan Pemohon Banding I sekarang Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) untuk melihat kelengkapan berkas banding tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta.

Selain itu, kepada Pemohon Kasasi, dahulu Tergugat II, tidak pernah pula diberitahukan bahwa pihak Termohon Kasasi V, dahulu Tergugat IV telah mengajukan permohonan banding, dan kepada Pemohon Kasasi tidak pernah pula diberikan salinan dari memori banding dari Turut Tergugat IV, yang juga menyebabkan sangat fatal bagi Pemohon Kasasi, yakni hilangnya hak dari pemohon kasasi dalam perkara *a quo* untuk menanggapi/mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding yang telah diajukan oleh Turut Tergugat IV tersebut.

Dengan demikian, adalah tidak benar apa yang dinyatakan dalam putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo*, di halaman 5 (lima) dan 6 (enam) tentang pemberitahuan permohonan banding dan penyerahan memori banding dari Turut Tergugat IV, sekarang Turut Termohon Kasasi V kepada Pemohon Kasasi (dahulu tergugat II), yang menyatakan sebagai berikut :

Menimbang bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding tanggal 8 September 2010, Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa Turut Tergugat IV telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL tanggal 26 Agustus 2010, permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada
....kepada Pembanding I semula tergugat II pada tanggal 24 Februari 2012 ..
Juga tidak benar pernyataan dalam halaman 6 dari putusan banding terhadap perkara *a quo* dari Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyebutkan :

Menimbang bahwa kuasa hukum Pembanding II semula Turut Tergugat IV terhadap permohonan bandingnya telah mengajukan memori banding tanggal 9 Februari 2011, telah diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 Februari 2011, selanjutnya memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding I semula Tergugat II pada tanggal 11 Maret 2011.

Dalam hal ini, Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II) tidak pernah sama sekali menerima baik pemberitahuan banding oleh Turut Tergugat IV (sekarang Turut Termohon Kasasi V) dan juga tidak pernah sama sekali menerima naskah

Hal. 61 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

memori banding tersebut, yang menyebabkan sangat fatal bagi Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat II).

Jika kesalahan-kesalahan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, yang menyebabkan sangat fatal dan hilangnya hak banding dan hak untuk mengajukan tanggapan/kontra memori banding dari pihak Pemohon Kasasi tersebut disebabkan karena kesalahan Panitera Pengadilan *Judex Facti*, sungguh hal tersebut suatu keteledoran fatal yang tidak dapat ditoleransi, yang semestinya harus ada tindak lanjut sesuai hukum.

Perlu juga diinformasikan bahwa baik Pemohon Kasasi maupun kuasa hukum dari Pemohon Kasasi selamanya ada di kantor di alamat seperti yang disebut dalam surat gugatan atau surat kuasa, walaupun tidak ada di tempat, tetapi banyak pegawainya atau pembantunya yang selalu ada di alamat tersebut, tetapi mengapa dokumen-dokumen pengadilan sepenting itu tidak pernah diserahkan oleh pengadilan *Judex Facti*? Ada apa ? Dalam hal ini memang sangat aneh.

Karena itu, putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tentang perkara *a quo* dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tentang perkara *a quo* yang melanggar hukum dan sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi tersebut, patut dibatalkan karena terjadi kesalahan serius, pelanggaran hukum dan kesalahan dalam menerapkan hukum acara yang berlaku, yang menyebabkan hilangnya hak dari pihak Tergugat II selaku Pemohon Banding (sekarang Pemohon Kasasi).

Selanjutnya, Pemohon Kasasi berkeberatan atas putusan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara *a quo* yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

1. Gugatan *Obscur Libel*

- Bahwa Pemohon Kasasi berkeberatan dan menolak secara tegas, serta tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyatakan bahwa surat gugatan dari Para Termohon Kasasi tidak kabur. Dalam hal ini, gugatan Para Termohon Kasasi yang mengkonstruksikan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum adalah jelas-jelas tidak benar dan keliru karena disatu sisi Para Termohon Kasasi dalam gugatannya di halaman 8 butir ke 20 telah mendalilkan adanya masalah penandatanganan dalam Akta Notariil Jual Beli dan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik

Hal. 62 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



Nomor 1878/Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Pertukangan Utara yang merupakan perbuatan melawan hukum, tetapi disisi yang lain dalam surat gugatannya pada butir Nomor 19, Nomor 20, Nomor 21, Nomor 22 hingga butir Nomor 23 Para Termohon Kasasi pada prinsipnya juga mendalilkan tentang masalah wanprestasi karena dituduh belum terbayarnya pembelian 2 lokasi tanah tersebut dan pembatalan perjanjian baik APJB Nomor 7, APJB Nomor 9 dan Akta Nomor 11.

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* telah tidak cermat, tidak teliti dan tidak menelaah serta tidak membahas secara mendalam berkenaan dengan surat gugatan Para Termohon Kasasi yang mana dalam surat gugatannya Para Termohon Kasasi telah menguraikan dan memunculkan 2 (dua) peristiwa hukum yaitu (1) wanprestasi dan (2) perbuatan melawan hukum yang berbeda satu sama lain sebagaimana tersebut diatas sehingga sesuai konteks hukum acara perdata yang berlaku, maka gugatan hukum yang masing-masing saling berbeda satu sama lain tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sehingga Majelis Hakim dalam perkara *a quo* semestinya menolak gugatan dari Para Termohon Kasasi dan atau menyatakan gugatan setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima sehingga berakibat *Judex Facti* telah keliru dan kurang cukup pertimbangan hukumnya, tidak berdasar dan tidak beralasan menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Karena itu, gugatan dari Termohon Kasasi jelas-jelas kabur (*obscur libel*), sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima, sehingga Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* harus membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun putusan di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo*.

2. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* kurang lengkap, kurang teliti serta kurang cermat dalam memberikan pertimbangan hukumnya karena dalam putusan perkara *a quo* di halaman 56 *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sama sekali tidak membahas dan tidak memberikan pertimbangan tersendiri tentang Instansi Kelurahan dan Kecamatan yang semestinya juga harus turut digugat sebagaimana yang didalilkan oleh Pemohon Kasasi dalam



tiap-tiap surat jawabannya, duplik dan kesimpulan. Dalam hal ini, *Judex Facti* hanya menguraikan saja dan memberikan pertimbangan tentang alasan tidak turut di gugatnya Notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H. namun *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan sama sekali tentang tidak turut digugatnya Instansi Kelurahan dan Kecamatan sebagai satu-satunya pihak yang punya kewenangan untuk membuat surat keterangan riwayat tanah sebagai persyaratan dokumen yang dibutuhkan dalam proses pensertifikatan tanah dalam perkara *a quo*. Bahwa Pemohon Kasasi telah menguraikan secara jelas dan terperinci dalam surat jawabannya ditingkat persidangan Pengadilan Negeri bahwa Kelurahan sama sekali tidak melihat adanya kekurangan atau kecurangan dalam proses pengalihan dan kepemilikan hak atas tanah *a quo* sehingga Kelurahan telah menerbitkan surat keterangan riwayat tanah tersebut yang diperlukan dalam proses pensertifikatan tanah. Bahkan dalam hal ini, surat keterangan riwayat tanah tersebut diterbitkan atas permohonan dari Para Termohon Kasasi tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Bahkan surat keterangan riwayat tanah tersebut telah ditandatangani oleh Termohon Kasasi I dan almarhum Abraham Toding. Hal ini juga menunjukkan secara jelas bahwa jika harga tanah belum dibayar lunas oleh Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko), adalah sangat tidak mungkin keluarga Toding (Para Termohon Kasasi) sebagai penjual tanah tersebut mau menandatangani surat keterangan riwayat tanah *a quo* untuk kepentingan pembuatan sertifikat atas nama Pemohon Kasasi.

Selanjutnya, seandainya Kelurahan telah keliru karena telah salah dalam menerbitkan surat keterangan riwayat tanah, semestinya Para Termohon Kasasi juga mengajukan gugatan terhadap Kelurahan yang juga sebagai pihak-pihak yang terlibat dan turut berperan dalam pembuatan surat keterangan riwayat tanah itu, dan tanpa adanya pengumuman selama 60 hari di kantor kelurahan, tidak mungkin dilakukan pensertifikatan tanah *a quo*, namun *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan sama sekali tentang tidak turut di gugatnya Kelurahan dan Kecamatan. Hal ini berakibat putusan dari *Judex Facti* itu tidak teliti, tidak lengkap dan jelas-jelas menyalahi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

Karena itu, dengan alasan kurang pihak, maka Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* harus membatalkan putusan *Judex Facti* di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun putusan di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta.

Dalam Pokok Perkara :



Dalam Konspensi :

1. Bahwa *Judex Facti* Dalam Putusan Perkara *a quo* Telah Membuat Suatu Kesalahan/Kekeliruan Dalam Menuliskan Fakta-Fakta Hukum Sehingga Dengan Adanya Kesalahan Pembuatan Suatu Putusan Maka Putusan Perkara Nomor 1243/PDT.G/2009/PN.Jakarta Selatan Harus di Batalkan.

1.1. Bahwa dalam uraian pertimbangan dari Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel banyak sekali memuat berbagai kesalahan/kekeliruan penulisan yang cukup prinsipil, dan merupakan suatu kesalahan besar, sehingga menyebabkan penarikan kesimpulan yang tidak benar, yaitu sebagai berikut:

1.1.a. Pada halaman 58 dalam pertimbangannya Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* kurang cermat dan tidak teliti serta telah melakukan suatu kesalahan dan atau kekeliruan yang fatal yang tertulis :

“Sedangkan Turut Tergugat IV mendalilkan bahwa pihaknya hanya memproses pembuatan sertifikat tanah tersebut dikarenakan perolehan hak dari Tergugat II dilakukan dengan akte jual beli”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas telah jelas menunjukkan adanya suatu kesalahan dan kekeliruan dari Majelis Hakim pada perkara *a quo* yang sangat-sangat tidak berhati-hati, tidak teliti, karena jelas-jelas Turut Tergugat IV adalah PT. Jasa Marga yang hanya terkait dengan proyek pembangunan Tol JORR (Jakarta Outer Ring Road) bukan sebagai pihak yang membuat sertifikat atas tanah *a quo* sedangkan pihak yang membuat sertifikat adalah bukan Turut Tergugat IV, tetapi Turut Tergugat III yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta yang dalam hal ini tidak pernah hadir dipersidangan.

1.1.b. Bahwa kesalahan yang sangat fatal dan keliru lainnya yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusan perkara *a quo* adalah pada pertimbangannya di halaman 62 yang menyebutkan:

“ menimbang berdasarkan pertimbangan di atas maka beralasan hukum serta sesuai dengan kesepakatan para pihak dalam Akta

Hal. 65 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Nomor 13 dan Nomor 15 tanggal 7 Desember 1992, dinyatakan batal demi hukum”

Pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas telah jelas menunjukkan suatu kecerobohan dan kesalahan fatal dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo*, karena dalam setiap proses pengadilan, tidak pernah sama sekali menyebutkan adanya akta nomor 13 dan 15, dan yang ada dan tidak terbantahkan sehingga merupakan akta-akta yang benar adalah Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) Nomor 7, Akta Notaril Kuasa Menjual Nomor 8, Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) Nomor 9, Akta Notaril Kuasa Menjual Nomor 10, Akta Notaril Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11, Akta Jual Beli Notariil (“AJB”) Nomor 299 dan 300/Pesanggrahan/1994 sehingga dengan adanya kesalahan dalam penunjukan Nomor akta tersebut (Akta Nomor 13 dan 15 tidak pernah ada dan jelas salah) maka telah menimbulkan persepsi yang keliru tentang adanya perbedaan alat-alat bukti yang telah disampaikan dalam persidangan ditingkat pertama, padahal dalam penyerahan dan penunjukkan alat-alat bukti tersebut tidak benar dan tidak ada sama sekali Akta Nomor 13 dan 15. Hal ini membuktikan secara tegas adanya kekeliruan dan ketidaktelitian dari *Judex Facti* dalam Perkara *a quo* sehingga semestinya Putusan Perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jakarta Selatan patut dan sewajarnya untuk di batalkan karena dalam Putusan Perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN. Jakarta Selatan tersebut banyak mengandung suatu kesalahan dan kekeliruan hukum. Kesalahan-kesalahan dari *Judex Facti* tersebut sangat substantial sehingga dapat menimbulkan kesimpulan yang keliru, dan kekeliruan tersebut sangat melemahkan posisi dari Pemohon Kasasi. Karena kesalahan dan kekeliruan tersebut cukup substansial, maka Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* harus membatalkan putusan *Judex Facti* di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun putusan di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta.

2. Bahwa Tanpa Menggali Pada Kebenaran, Hakim Secara Keliru, Justru Telah Memutarbalikkan Hukum, Sehingga Menghasilkan Suatu Pertimbangan Yang Berbeda Dari Kebenaran Dan Putusan Yang Jauh Dari Rasa Keadilan Dan Kebenaran Yang Tidak Memberikan

Hal. 66 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

Pertimbangan Hukum Yang Cukup (*Onvoldonde Gemotiverd*) Serta Menyimpang Dari Ketentuan Perundang-undangan Yang Berlaku.

Adapun Berbagai Kejanggalan Dan Pemutarbalikkan Hukum Yang Terungkap Dipersidangan Baik Yang Tidak dicantumkan Dan Tidak Disebut-sebut Maupun Di Rubah Dalam Putusan Nomor 1243/PDT.G/2009/PN. Jakarta Selatan Tersebut Antara Lain :

2.1. Dalam halaman 62 dari putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL ada pertimbangan *Judex Facti* yang keliru dan salah besar dan melanggar ketentuan hukum yakni yang memelintir dan membelokkan hukum yang sebenarnya sehingga menimbulkan suatu perbedaan yang sangat kontradiktif, antara lain menyebutkan:

"Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi : Gantian Pakan dan Suryadi. Selain itu kedua saksi juga menerangkan bahwa yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Penggugat dan tanah sengketa pernah di pakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 atas ijin dari Para Penggugat (sekarang Para Termohon Kasasi)"

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 62 tersebut diatas adalah jelas-jelas tidak benar dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (hanya berisikan kebohongan belaka, tidak jujur dan merupakan suatu penyelundupan hukum) karena yang sebenarnya terungkap dan terbukti di depan persidangan adalah bahwa saksi-saksi dari Para Termohon yakni : Gantan Pakan dan Suryadi tidak pernah/ tidak ada sama sekali mengatakan/tidak pernah memberikan keterangan bahwa yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Termohon Kasasi dan kenyataan bahwa tanah sengketa pernah dipakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 bukan atas ijin dari Para Termohon Kasasi, tetapi sebenarnya adalah atas izin dari Pemohon Kasasi. Dan, para saksi tersebutpun dalam hal ini tidak pernah menyatakan sebagaimana yang dinyatakan oleh putusan *Judex Facti* tersebut.

Hal mana juga dapat di baca dan dapat di perbandingkan dengan keterangan saksi-saksi Gantan Pakan dan Suryadi sebagaimana yang tertulis dalam halaman 50 dan halaman 51 pada Putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN. Jakarta Selatan. Saksi-saksi Gantan

Hal. 67 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



Pakan dan Suryadi yang tidak pernah sama sekali dan tidak ada memuat keterangan yang mengatakan "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Termohon Kasasi." Yang sebenarnya terjadi adalah bahwa justru yang memagari tembok tanah perkara *a quo* pada tahun 1994 adalah Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahyoko) dan Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) dan benar di sebagian tanah perkara *a quo* tersebut telah dipakai sebagai tempat pembuangan sampah sementara sejak tahun 2006 sesuai Perjanjian Pinjam Pakai Lahan antara Kelurahan dengan Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) Nomor 05/1.711. tertanggal 09 Januari 2006, serta saksi Gantan Pakan dan Suryadi tidak pernah menyatakan bahwa pemakaian lahan Tanah *a quo* untuk pembuangan sampah itu atas ijin dari Para Termohon Kasasi. Dalam hal ini, yang sebenarnya memberi izin adalah Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) sebagaimana terlihat dalam Perjanjian Pinjam Pakai Lahan antara Kelurahan dengan Pemohon Kasasi Nomor 05/1.711. tertanggal 09 Januari 2006 yang dalam hal ini, Pemohon Kasasi telah menandatangani Perjanjian Pinjam Pakai Lahan Nomor 05/1.711 yang ikut ditanda tangani oleh Kelurahan yang pada prinsipnya Pemohon Kasasi telah menyetujui penggunaan tanah *a quo* untuk keperluan tempat penampungan sampah sementara, jadi yang memberi ijin sebagai tempat pembuangan sampah adalah Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) bukan Para Termohon Kasasi (Keluarga Toding). Oleh karena itu untuk lebih jelasnya maka kami kutip keterangan keterangan Saksi-Saksi Gantan Pakan dan Suryadi dari halaman 50 dan halaman 51 dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang bernomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel yaitu seperti tersebut di bawah ini :

Gantan Pakan :

- Sekitar tahun 1980-an saksi tinggal di rumah Penggugat I dan saat itu suami Penggugat I (Abraham Toding) mengajak saksi ke tanah *a quo* dan menunjukkan batas-batas tanahnya serta disuruh untuk menjaganya;
- Bahwa benar ada 2 (dua) tanah yang dimiliki oleh Abraham Toding di Petukangan Utara;
- Bahwa luas tanah tersebut keseluruhannya kurang lebih 10.700 m² yang terbagi dalam 2 (dua) girik;

Hal. 68 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di atas tanah tersebut berdiri bangunan semi permanan;
- Bahwa sekitar Maret 2010 pihak Hartoko sarwono (Tergugat II, sekarang Pemohon Kasasi) telah memperbaiki dan meninggikan tembok di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sudah di pagar tetapi tidak terkunci, hanya pada malam hari saja pagarnya baru terkunci;
- Bahwa benar sebagian tanah tersebut kurang lebih 5000 m² sampai dengan 6000 m² terkena proyek jalan tol Jorr ;

Dari kutipan saksi Gantan Pakan tersebut di atas terlihat dengan jelas bahwa Saksi Gantan Pakan tidak pernah mengatakan bahwa "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Termohon Kasasi (keluarga Toding)". Tetapi justru yang dikatakannya adalah bahwa sekitar Maret 2010 pihak Hartoko Sarwono (Tergugat II), sekarang Pemohon Kasasi telah memperbaiki dan meninggikan tembok di lokasi tanah tersebut; (Perlu pula diketahui bahwa seperti telah terbukti di persidangan, saudara Gantan Pakan merupakan bekas pegawai/penjaga tanah *a quo* atas suruhan Abraham Toding dan Termohon Kasasi, semasa tanah tersebut belum dialihkan ke pihak Turut Termohon Kasasi I dan selanjutnya dialihkan ke Pemohon Kasasi, sehingga keterangannya sebagai saksi menjadi tidak netral. Dalam hal ini saksi Gantan Pakan yang mengaku dulunya sebagai penjaga tanah *aquo*, semestinya mengetahui dengan pasti bahwa yang memagari tanah *a quo* adalah Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) dan Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) tetapi dalam hal ini saksi Gantan Pakan tersebut tidak pernah mau mengatakan hal tersebut.)

Keterangan Saksi Suryadi :

- Bahwa benar tanah tersebut adalah milik Abraham Toding dan Ny. Paulina Toding;
- Bahwa benar pada awalnya tanah tersebut adalah milik orang tua saksi kemudian dijual kepada Abraham Toding dan Ny. Paulina Toding;
- Bahwa luas tanah tersebut total keseluruhannya adalah 1,1 hektar, yang terbagi 3800 m² adalah milik orang tua saksi, kurang lebih 2500 m² milik Bentong (paman saksi) dan kurang lebih 4000 m² adalah milik M.Nur;

Hal. 69 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

Disamping itu saksi Suryadi menambahkan keterangan lain tetapi tidak pernah mengatakan bahwa tanah *a quo* dipagari oleh Para Termohon Kasasi (keluarga Toding) dan saksi Suryadi tidak pernah mengatakan bahwa pembuangan sampah di atas tanah *a quo* tersebut atas ijin dari Para Termohon Kasasi, sedangkan Tanah perkara *a quo* dipakai untuk tempat pembuangan sampah atas dasar kerja sama antara Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) dengan Kelurahan sebagaimana terlihat dalam Perjanjian Pinjam Pakai Lahan antara Kelurahan dengan Pemohon Kasasi Nomor: 05/1.711. tertanggal 09 Januari 2006.

Jadi bagaimanakah mungkin dalam konsiderans/pertimbangan hukumnya Majelis Hakim secara salah dan tidak profesional telah menyimpulkan suatu peristiwa hukum secara tidak benar dengan mencantumkan keterangan yang sangat berbeda dan bertolak belakang/sangat kontradiktif dengan keterangan saksi-saksi dari Para Termohon Kasasi, baik yang disampaikan di muka *Judex Facti* dan maupun keterangan saksi-saksi Para Termohon Kasasi, seperti yang secara keliru tertulis dalam halaman 50 dan halaman 51 Putusan Perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel bahwa "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Terbanding (sekarang Termohon Kasasi) dan tanah sengketa pernah di pakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 atas ijin dari Para Terbanding (sekarang Termohon Kasasi)". Jadi adalah suatu pemutarbalikan fakta dan merupakan hal yang sangat mustahil di mana dalam pertimbangannya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bisa-bisanya memunculkan suatu peristiwa hukum yang tidak pernah terjadi yang dengan sengaja memutarbalikkan hukum sehingga *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan memberikan putusannya.

Bahkan dalam kesimpulan dari Pemohon Kasasi tertanggal 01 Juli 2010 pada halaman 29 angka 3 dan 5 terkait keterangan saksi Gantan Pakan dan halaman 30 huruf B pada bagian paragraph terakhir terkait keterangan saksi Suryadi, telah menjelaskan saksi Gantan Pakan dan Suryadi jelas-jelas sama sekali tidak menyebutkan keterangan "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Penggugat (Para Termohon Kasasi) dan

Hal. 70 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



tanah sengketa pernah dipakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 atas ijin dari Para Penggugat (Para Termohon Kasasi)".

Adapun untuk lebih jelasnya Pemohon Kasasi mengutip lagi sebagian isi kesimpulan dari Tergugat II sekarang Pemohon Kasasi dalam perkara *a quo* yaitu sebagai berikut:

"Saksi I (Gantan Pakan) juga mengaku tidak tahu siapa yang membangun pagar tembok di sekeliling tanah di petukangan utara, hal ini membuktikan bahwa bukan Penggugat Kompensi sekarang Para Termohon Kasasi (keluarga Toding) yang membangun pagar tembok itu sehingga membatalkan dan mematahkan dalil-dalil dari Penggugat Kompensi sekarang Para Termohon Kasasi yang menyebutkan Penggugat Kompensi sekarang Para Termohon Kasasi yang membangun tembok padahal sebenarnya yang membangun dan mendirikan tembok itu adalah Tergugat II Kompensi sekarang Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono)".

"Saksi I (Gantan Pakan) sendiri hanya mengetahui kalau pada bulan Maret pernah di datangi dan dijelaskan oleh orang Kelurahan bahwa tanah itu akan dibersihkan dari tempat pembuangan sampah karena Pihak Kelurahan sudah habis masa sewanya untuk memakai tanah itu sebagai Tempat Pembuangan Sampah sementara dan harus menyerahkan tanah tersebut kembali kepada Tergugat II Kompensi sekarang Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono)".

"Bahwa Saksi ke 2 yang bernama Suryadi yang merupakan saksi dari para Termohon Kasasi (keluarga Toding) dari keterangannya sangat meragukan karena Suryadi dalam keterangannya mengatakan tidak tahu siapa yang pertama kali membangun tembok pagar disekeliling tanah di Petukangan Utara Jalan Mesjid RT.009/RW 02 sehingga membatalkan dan mematahkan dalil-dalil dari Para Termohon Kasasi yang menyebutkan Penggugat (Para Termohon Kasasi) yang membangun tembok padahal yang sebenarnya membangun dan mendirikan tembok itu adalah Tergugat II Kompensi sekarang Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono)"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keterangan saksi-saksi dari Para Termohon Kasasi tersebut yang di catat oleh Tergugat II sekarang Pemohon Kasasi dalam Kesimpulannya tertanggal 01 Juli 2010 tidak di berikan pertimbangan tersendiri dan di kesampingkan oleh *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel sehingga terbukti *Judex Facti* tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya (*onvoldonde gemotiverd*) sehingga salah dalam mengambil putusan. Karena itu, Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* harus membatalkan putusan *Judex Facti* di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun putusan di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta.

Bahwa tegasnya tindakan dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam pertimbangan hukumnya itu pada putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN. Jakarta Selatan pada halaman 62 telah memberikan pertimbangan keterangan berbeda dari fakta hukum yang sebenarnya dengan penyebutan "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Penggugat (Termohon Kasasi) dan tanah sengketa pernah di pakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 atas ijin dari Para Penggugat (Termohon Kasasi)".

Pertimbangan dari *Judex Facti* tersebut tidak benar dan adalah jelas-jelas perbuatan penyelewengan hukum yang mutlak dan merupakan pemutarbalikan hukum oleh *Judex Facti* tanpa mengacu kepada ketentuan hukum dan pasal-pasal yang terkait, yang bertentangan dengan asas kebenaran dan keadilan dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya serta melanggar Pasal 25 ayat (1) dan Pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman sehingga diduga kuat adanya perbuatan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* yang telah secara sengaja berusaha untuk mengaburkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi yang sifatnya memihak dan berat sebelah, sehingga dimungkinkan adanya celah kesalahan Pemohon Kasasi agar dalam putusan itu terkesan bahwa Pemohon Kasasilah yang telah melakukan pelanggaran (*quad non*/padahal tidak) dan pada akhirnya putusan perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel itu sangat-sangat merugikan Pemohon Kasasi; oleh karena itu sudah sepatutnya dan beralasan menurut ketentuan hukum yang berlaku

Hal. 72 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 268/PDT/2012/PT.DKI yang mengandung ketidak wajaran dan kesalahan hukum tersebut untuk ditolak secara tegas dan dibatalkan keseluruhannya oleh Mahkamah Agung pada tingkat kasasi ini.

2.2. Bahwa disamping itu dalam pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam halaman 62 paragraf 3 dan halaman 63 paragraf 5 menyebutkan:

“Menimbang,..... di tambah pula ternyata objek tanah sengketa sampai saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat (Termohon Kasasi). Hal mana menunjukkan bahwa tidak pernah terjadi penyerahan tanah kepada Tergugat I (Pemohon Kasasi) sebagai Pembeli” dan;

“Menimbang,..... ternyata objek tanah sengketa *a quo* sejak dari dulu sampai saat ini masih dikuasai oleh Para Penggugat (Termohon Kasasi)”

Bahwa pertimbangan Hakim tersebut di atas juga jelas-jelas menunjukkan bahwa dalam perkara *a quo* sangat-sangat tidak benar, memihak dan sangat berat sebelah, terdapat kekeliruan dan kesalahan yang secara sengaja menisbikan dan mengubah fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi, sehingga secara sengaja dibuat kesan bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah Para Termohon Kasasi, padahal yang sebenarnya menguasai tanah tersebut adalah Pemohon Kasasi, bahkan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* sebenarnya telah mengetahui secara pasti karena dalam pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Juni 2010 yang berkunjung ke lokasi tanah sesuai surat permintaan Kuasa Hukum Pemohon Kasasi Nomor 038/HSH-LAW/V/010 untuk mengajukan permohonan pemeriksaan setempat dan seperti yang telah disaksikan sendiri oleh Majelis Hakim pada perkara *a quo* pada tanggal 10 Juni 2010 yang berkunjung di dalam lokasi tanah *a quo* itu, saat itu sedang berlangsung pembangunan berupa perbaikan bangunan bengkel yang dikerjakan oleh tukang-tukang dari Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) dan sedang dilakukan perbaikan dan peninggian tembok beton oleh Pemohon Kasasi dan

Hal. 73 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



ada orang-orang karyawan dari Pemohon Kasasi yang tinggal menetap di tanah objek sengketa, serta ada tenaga Satpam dari Pemohon Kasasi yang selama 1 x 24 jam membukakan pintu pagar, memakai dan menempati lokasi tanah *a quo* tersebut atas segala biaya yang sudah dan akan ditanggung oleh Pemohon Kasasi, akan tetapi fakta hukum tersebut dikesampingkan dan tidak pernah sama sekali disebut-sebut dalam putusan perkara perdata Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN. Jakarta Selatan malahan justru secara keliru dan melawan hukum Majelis Hakim Perkara *a quo* menyebutkan tanah obyek sengketa itu masih dalam penguasaan Para Termohon Kasasi.

Disamping itu di dalam daftar bukti dari Pemohon Kasasi per tanggal 08 Maret 2010 pada halaman ke 3 telah disampaikan di depan persidangan suatu bukti tertulis berupa Surat Kuasa Nomor 084/DIR/BNO/X/00 dari Tergugat ke II (Pemohon Kasasi) kepada Haji Namin untuk melakukan pengosongan atas bangunan bengkel yang terletak di atas tanah SHM Nomor 1878 dan Nomor 2071 milik Tergugat II (Pemohon Kasasi), karena penyewa bengkel sudah tidak lagi membayar sewa (wanprestasi) kepada Pemohon Kasasi. Isi dari surat kuasa itu secara garis besar antara lain menyatakan Haji Namin sendiri selaku ayah kandung dari Suryadi (Saksi 2 dari Para Termohon Kasasi) adalah orang yang diminta oleh Pemohon Kasasi untuk menjaga, mengawasi lokasi tanah *a quo* termasuk menjaga dan menutup bangunan bengkel supaya tidak dipergunakan oleh orang-orang tertentu sehingga membuktikan bahwa Pemohon Kasasi tetap secara terus menerus menguasai, memperhatikan, mengawasi keadaan tanah hak milik Nomor 1878 dan 2071 agar tidak dikuasai/didiami oleh pihak-pihak lain. Dalam Kesimpulan dari Pemohon Kasasi tertanggal 01 Juli 2010 pada halaman 30 telah menjelaskan bahwa berdasarkan Surat Kuasa Nomor 084/DIR/BNO/X/00, dan keterangan saksi ke 2 dari Pemohon Kasasi yaitu Sdr Richard Bastian telah menjelaskan tanah itu yang menjaga adalah Haji Namin atas perintah dari Pemohon Kasasi yang memberikan gaji bulanan kepada Haji Namin yang dapat dibuktikan dengan kwitansi tanda terima uang tersebut sebagaimana telah terbukti di persidangan, namun sangat disayangkan bahwa keseluruhan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti



tertulis tak terbantahkan tersebut telah di kesampingkan seluruhnya tanpa diberikan pertimbangan yang cukup, dan tidak ada penilaian sama sekali oleh *Judex Facti*. Hal tersebut menunjukkan bahwa tindakan dari Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *a quo* merupakan kekeliruan yang sangat nyata, memihak, dan berat sebelah dimana Majelis Hakim tersebut dalam putusan yang diduga direkayasa belaka, sehingga sebenarnya seluruh pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt Sel nyata-nyata sangat keliru, bertolak belakang dengan fakta dan bukti tak terbantah yang ada dan sebenarnya terjadi, sehingga telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri dalam Perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN JKT Sel, maupun putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* yang secara keliru telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan, yang mengandung ketidakwajaran dan kesalahan tersebut, agar putusan-putusan tersebut oleh Mahkamah Agung harus di tolak secara tegas dan dibatalkan keseluruhannya tanpa terkecuali.

3. Majelis Hakim pengadilan *Judex Facti* tingkat pertama keliru dalam menilai fakta-fakta dan peristiwa hukum yang terjadi dan Majelis Hakim Pengadilan tingkat Pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi, kurang cukup mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiverd*) mengenai hubungan hukum yang ada dalam perkara *a quo*, sehingga telah menjatuhkan putusan yang salah.

3.1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan menolak tegas atas pertimbangan *Judex Facti* di dalam putusan perkara *aquo* halaman 62 sampai dengan halaman 63, *Judex Facti* yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa meneliti lebih jauh Akta No 10 tanggal 7 Desember 1992, yang selanjutnya dihubungkan dengan bukti P-13, Bukti P-14 dan bukti P-15, ketiga tertanggal 7 Desember 1992, ternyata ketiga akta tersebut dibuat dalam waktu yang bersamaan yakni pada tanggal 7 Desember 1992 serta dibuat oleh orang yang sama yakni Djedjem Widjaya, S.H.”

Hal. 75 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



“Menimbang, bahwa dengan adanya fakta yang demikian, Majelis berpendapat bahwa antara Akta Nomor 10 dengan Akta Nomor 13, 14 dan 15 merupakan suatu rangkaian peristiwa yang tidak terpisahkan;

“Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa Akta Nomor 13 dan Akta Nomor 15 tanggal 07 Desember 1992 dinyatakan batal demi hukum, maka dengan sendirinya pula Akta No. 10 tanggal 17 Desember 1992 harus dinyatakan pula batal demi hukum.”

Dari kutipan dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut diatas maka terlihat bahwa *Judex Facti* telah secara keliru dan tidak masuk akal menyimpulkan bahwa Akta Nomor 10, Akta Nomor 13, 14 dan 15 dinyatakan batal demi hukum hanya karena alasan semata-mata akta-akta tersebut dibuat secara bersamaan pada hari dan tanggal yang sama, di Notaris yang sama.

Padahal tidak ada sama sekali ketentuan hukum yang menyatakan bahwa Notaris tidak boleh membuat beberapa akta pada hari yang sama dan tanggal yang sama bahkan pembuatan beberapa Akta yang berbeda-beda dalam hari yang sama sudah merupakan hal yang lazim dan menjadi kebiasaan umum dalam praktek Kenotariatan. Karena itu, jika sebuah akta, katakanlah batal, tidak berarti akte-akte lainnya otomatis batal, hanya karena alasan akte-akte tersebut dibuat pada tanggal yang sama, oleh notaris yang sama atau oleh para pihak yang sama. Hal ini membuktikan secara tegas adanya kekeliruan dan ketidak telitian dari *Judex Facti* dalam memutus Perkara *a quo*.

- 3.2. Untuk lebih jelasnya Pemohon Kasasi mengutip lagi pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusan perkara *a quo* mulai halaman 62 dan halaman 63 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa Akta Nomor 13 dan Akta Nomor 15 tanggal 07 Desember 1992 dinyatakan batal demi hukum, maka dengan sendirinya pula Akta Nomor 10 tanggal 17 Desember 1992 harus dinyatakan pula batal demi hukum”.

Dari kutipan tersebut di atas terlihat dengan jelas bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* secara semena-mena dan tidak memahami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menyatakan batal demi hukum Akta Nomor 13 dan Nomor 15 (padahal Akta Nomor 13 dan 15 sebenarnya merupakan akte yang tidak pernah ada sama sekali, dan tidak pernah disebut-sebut baik dalam dokumen-dokumen maupun dalam proses persidangan). Hal ini membuktikan secara tegas adanya kekeliruan dan keberpihakan dari *Judex Facti* dalam Perkara *a quo*.

Kalau yang dimaksudkan dengan akta-akta tersebut adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tgl 7 Desember 1992 antara Ir John Ernes Toding (semula Penggugat II sekarang Termohon Kasasi II) dengan Budianto Tjahjoko (Tergugat I sekarang Turut Termohon Kasasi I), dan Akta Notariil Pengikatan Jual Beli Nomor 9 maka pembatalan akta-akta itu juga tidak beralasan sama sekali karena ke 2 (dua) Akta tersebut telah di buat secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku oleh Notaris yang berwenang dan mempunyai ijin resmi, dimana ke 2 (dua) Akta tersebut ditambahkan dengan Akta Nomor 10 itu, dimana akta-akta tersebut harus ditafsirkan sebagai suatu rangkaian dimulai dari Akta Notariil Pengikatan Jual Beli Nomor 7, Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 8, Akta Notariil Pengikatan Jual Beli Nomor 9, Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 10, dan terakhir sebagai kesepakatan final ada di Akta Notariil Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 yang antara lain menyatakan bahwa telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dengan harga Rp40.000,00 permeter persegi atas tanah *a quo* yang sesuai dengan bukti-bukti yang ada menunjukkan keseluruhan harga atas tanah *a quo* itu sudah dibayar lunas pada saat itu juga sehingga Para Termohon Kasasi secara hukum sama sekali tidak mempunyai hak lagi atas tanah *a quo* tersebut.

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut di atas, jelas-jelas terlihat bahwa *Judex Facti* telah menganalisis secara salah dan tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan tidak mengacu pada norma-norma hukum yang berlaku yaitu dengan tidak menyebutkan/menguraikan sumber-sumber hukum dan peraturan-peraturan hukum tertulis yang dijadikan sebagai dasar dan alasan hukum untuk membatalkan seluruh Akta-Akta Notariil yang sebenarnya sudah sah di buat oleh dan

Hal. 77 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



dihadapan pejabat notaris yang berwenang memenuhi ketentuan hukum dan Undang-Undang yang berlaku.

Dalam pertimbangannya tersebut di atas jelas-jelas *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak menyebutkan dan tidak menguraikan peraturan dan undang-undang mana yang dipakai sebagai dasar dan alasan hukum untuk membatalkan Akta-Akta termasuk sertifikat tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo*, padahal Hakim dalam memutuskan suatu perkara wajib memuat pasal-pasal dari Peraturan mana atau sumber hukum tertulis lainnya yang dijadikan dasar untuk mengadili suatu perkara dan Hakim sebagai aktor penegak hukum utama di pengadilan harus benar-benar melakukan konkritisasi hukum dengan tetap memperhitungkan perasaan keadilan masyarakat yang sebenarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 184 HIR / 195 RBg dan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menentukan:

“Setiap putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, Juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Bahwa Majelis Hakim seharusnya wajib memberikan pertimbangan hukum yang cukup disertai dengan dasar dan alasan hukum dalam memutus perkara termasuk dalam pertimbangannya untuk membatalkan suatu akte-akte dalam perkara *a quo*, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998 yang menyebutkan:

“Demikian pula dalam putusan Hakim tersebut, terdapat amar putusan, yang oleh Hakim tidak diberikan pertimbangan hukum, apa dan mengapa Tergugat dinyatakan berbuat yang demikian itu Putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi yang demikian ini, menurut Mahkamah Agung dinilai sebagai putusan yang tidak cukup dipertimbangkan/tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiverd*), sehingga Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri yang demikian itu”.

Oleh karena itu tindakan dari *Judex Facti* itu adalah suatu perbuatan yang menyimpangi dan menyalahi ketentuan hukum

Hal. 78 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



acara perdata yang berlaku sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya supaya putusan perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jakarta Selatan dan putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* itu dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum.

3.3. Hakim Pengadilan Tingkat Pertama Tidak Cermat

Dalam Menilai Bukti-Bukti

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang terdapat dalam halaman 62 dan 63, yang untuk lebih jelasnya Pemohon Kasasi kutip lagi pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* mulai halaman 62 dan halaman 63 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa Akta Nomor 13 dan Akta Nomor 15 tanggal 07 Desember 1992 dinyatakan batal demi hukum, maka dengan sendirinya pula Akta Nomor 10 tanggal 17 Desember 1992 harus dinyatakan pula batal demi hukum”

Dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana tersebut diatas jelas-jelas Majelis Hakim telah salah dalam menafsirkan dan menilai latar belakang peristiwa hukum yang terjadi, padahal dalam perkara *a quo* berdasarkan alat bukti yaitu asli Akta Notariil Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11, telah menjelaskan dan menyebutkan secara tegas bahwa terhadap harga dalam Akte Notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 7 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tersebut telah disesuaikan secara bersama-sama sehingga harga terakhir dalam akte Nomor 11 yang berlaku, harga yang sebenarnya telah dengan jelas menunjuk ke akte-akte sebelumnya, dan telah pula disetujui bersama oleh Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I (Budianto Tjahjoko) dan Termohon Kasasi II dahulu Penggugat II (John Ernest Toding) dalam Kompensi yaitu harga Rp40.000,00 permeter persegi berdasarkan Akta yang dibuat paling akhir yaitu Akta Notariil Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11.

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dan bias dalam melakukan penafsiran terhadap klausula/syarat dalam pasal – pasal yang tercantum dalam Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 11 tersebut. Padahal berdasarkan Yurisprudensi yang berlaku setiap Majelis Hakim yang akan memberikan pertimbangan dan memutus suatu perkara harus lebih teliti untuk mempelajari dan menelaah bukti-bukti untuk dihubungkan sehingga antara pertimbangan dan putusan itu saling selaras dan mendukung satu sama lain sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1878 K/Pdt/1992, tanggal 26 Februari 1994 yang berbunyi:

“Menurut doktrin Hukum Acara Perdata telah digariskan bahwa Hakim dalam membuat putusan atau suatu kasus gugatan perdata, maka dalam putusannya tersebut, antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya haruslah selaras dan bersesuaian serta saling mendukung dan tidak boleh bertentangan satu sama lain”; sehingga terbukti secara tak terbantahkan adanya kekeliruan dan kesalahan dari Majelis Hakim dalam putusan nya karena kurang cermat kurang teliti dan tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup.

Bahwa seandainya saja Majelis Hakim *Judex Facti* mau untuk mempelajari, menelaah dan menguraikan secara lebih mendalam isi Akta Pernyataan dan Perikatan Bersama Nomor 11 dikaitkan dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata (kebebasan berkontrak) maupun Asas *pacta sunt servanda* (janji itu mengikat) yang pada intinya mengatur bahwa setiap perikatan dan perjanjian yang telah dibuat dan disetujui oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan Peraturan yang sangat mengikat bagi para pihak untuk tunduk dan mematuhi isi dari Akte Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 agar dapat dilaksanakan; maka jelaslah bahwa apa yang sudah terakhir disepakati, diperjanjikan oleh para pihak dalam isi Akta Nomor 11 itu tentang harga tanah terakhir yang disetujui itu yang berlaku, di mana harga tersebut sudah dibayar lunas oleh Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko), sebagaimana telah diakui sendiri oleh Para Termohon Kasasi dalam Surat Gugatannya tertanggal 21 Agustus 2009, dan surat Repliknya tertanggal 2 Februari 2010, yakni menyatakan telah menerima uang harga tanah sebesar Rp 514.750.000,00 (lima ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 80 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal ini sesuai dengan asas hukum kontrak sendiri yakni: asas konsensual dari suatu kontrak yang mengatur bahwa suatu kontrak sudah sah dan mengikat ketika tercapai kesepakatan antara para pihak mengenai harga tanah yang telah diatur dan disetujui bersama dalam Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tersebut adalah mengikat dan tidak dapat dibatalkan begitu saja, bahkan Para Termohon Kasasi sendiri tidak mampu menangkis dengan menggunakan dasar-dasar hukum yang berlaku dan tidak membantah dalil dari Pemohon Kasasi tentang adanya Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11, yang merupakan akta yang terakhir dan dengan nomer yang paling akhir di antara akta-akta yang ada, yang bahkan sudah disetujui bersama itu untuk dijadikan sebagai dasar kesepakatan menyangkut harga yang sudah disetujui bersama. Dalam hal ini, akta Nomor 11, yang merupakan akta yang terakhir tersebut, telah dengan sangat jelas tanpa perlu diperdebatkan lagi, telah menyatakan bahwa akta Nomor 11 ini jelas-jelas menunjuk kepada akta-akta sebelumnya yaitu akta Nomor 7 dan akte Nomor 9, sehingga semestinya secara hukum, akta nomor 11 sebagai akta yang terbaru (yang terakhir) yang mestinya berlaku.

Namun kenyataan ini diabaikan saja oleh Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *a quo* dan Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dengan memakai sumber-sumber dan dasar hukum yang berlaku sehingga Majelis Hakim dalam perkara *a quo* telah membatalkan seluruh akta-akta yang berlaku. Oleh karena itu sudah patut dan layak dan memenuhi ketentuan hukum apabila Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* di tingkat kasasi menganulir putusan dalam perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN Jkt Sel, dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 268/PDT/2012/PT. DKI.

4. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan ketentuan hukum yang berlaku sehingga salah dalam menjatuhkan putusan pada perkara *a quo* berakibat menimbulkan ketidakadilan dan kehilangan hak atas tanah *a quo* yang menjadi objek perkara *a quo* milik Pemohon Kasasi.
 - 4.1. Bahwa yang disampaikan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya dalam perkara *a quo* pada halaman 63 adalah :

Hal. 81 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Para penggugat (Termohon Kasasi) tidak pernah mengalihkan tanah miliknya kepada pihak lain maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memperjual belikan tanah milik Para Penggugat (Termohon Kasasi) tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum”,

Bahwa pertimbangan dari Majelis Hakim *Judex Facti* dalam putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN. Jakarta Selatan sebagaimana tersebut diatas jelas-jelas menunjukkan adanya suatu kesalahan dalam penafsiran dan penerapan hukum. Sebab proses pengalihan hak atas tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi sebenarnya telah terjadi ketika dibuatnya dan ditandatanganinya Akta Jual Beli Otentik (PPAT) Nomor 299 dan 300/Pesanggrahan 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Termohon Kasasi III (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT). Dengan adanya akta otentik (PPAT) tentang Jual Beli (AJB) didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut maka sejak saat itu sudah terjadi peralihan hak atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo*, terlebih lagi dengan telah dilakukannya pendaftaran hak atas tanah dalam buku tanah oleh Turut Termohon Kasasi IV (Kantor Badan Pertanahan Nasional/ BPN yang berwenang) sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 yang secara sah telah terdaftar atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) sehingga berarti sudah terjadi balik nama keatas nama Pemohon kasasi. Hal ini berarti bahwa secara yuridis telah terjadi penyerahan hak dan kekuasaan secara yuridis kepada pihak pembeli dalam hal ini Pemohon Kasasi.

Dalam kasus *a quo* Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik pun sudah menempuh prosedur hukum yang benar dalam proses pengalihan dan pensertifikatan hak atas tanah *a quo* sehingga semestinya sudah tidak ada lagi keraguan yang timbul untuk menyatakan bahwa hak atas tanah *a quo* yang telah disertifikatkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 sudah secara hukum beralih menjadi milik sah dari pemilik sertifikat tersebut, yaitu milik dari Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono).

Dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah secara salah, tidak cemat, dan tidak teliti dengan berkesimpulan bahwa Akte Jual Beli Otentik (PPAT) Nomor 299 dan 300/Pesanggrahan/1994 tersebut adalah

Hal. 82 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



bukan akta otentik yang sah sebagai satu-satunya persyaratan pengalihan hak atas tanah yang sudah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, tetapi semestinya Majelis Hakim dalam perkara *a quo* pada pertimbangannya harus mengakui keberadaan dan keabsahan dari Akte Jual Beli Nomor 299 dan 300 Pesanggrahan 1994 tersebut, serta sertifikat atas tanah atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono), sedangkan segala polemik hubungan hukum yang timbul sebelumnya antara Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) dengan Para Termohon Kasasi (keluarga Toding), sebenarnya sudah selesai secara hukum dengan di buatnya Akte Notariil Pengikatan Jual Beli, serta seperti terbukti dipersidangan bahwa harga sudah dibayar lunas oleh Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) kepada Para Termohon Kasasi (keluarga Toding). Karena itu, berdasarkan Akta Notariil Pengikatan Jual Beli tersebut dibuatlah Akte Otentik (PPAT) tentang Jual Beli Nomor 299 dan 300/Pesanggrahan 1994, yang selanjutnya dilakukan pengurusan sertifikat hak atas tanah sehingga keluarlah Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 1878 dan 2071, ke duanya atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) sebagai Pembeli yang beritikad baik. Kalaupun masih tersisa persoalan antara Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) dengan Para Termohon Kasasi (keluarga Toding) itu adalah masalah internal mereka sendiri (misalnya hanya persoalan hutang piutang biasa antara Turut Termohon Kasasi I dengan Para Termohon Kasasi), yang tidak bisa dikaitkan dengan kedudukan Pemohon Kasasi selaku Pembeli yang beritikad baik atas tanah yang sudah bersertifikat atas nama Pemohon kasasi sendiri (Hartoko Sarwono).

- 4.2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara *a quo* telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya yang tertuang dihalaman 62 dan 63 pada putusan perkara *a quo* yang tertulis :

“Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap di atas, Majelis berpendapat bahwa karena ternyata Turut Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) tidak pernah membayar



harga tanah kepada Para Penggugat (sekarang Termohon Kasasi), ditambah pula ternyata objek tanah sengketa sampai saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat (Termohon Kasasi). Hal mana menunjukkan bahwa tidak pernah terjadi penyerahan tanah kepada Tergugat I (Turut Termohon Kasasi I) sebagai pembeli”

“Menimbang....., adalah beralasan hukum bilamana dinyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II sekarang Pemohon kasasi yang telah mempergunakan akte Nomor 10 tanggal 7 Desember 1992 yang batal demi hukum tersebut merupakan tindakan melawan hukum”

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana tersebut diatas adalah jelas-jelas salah dan tidak benar serta patut untuk ditolak secara tegas. Hal mana menunjukkan secara ceroboh Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dan tidak teliti dalam memberikan putusannya, karena berdasarkan fakta dan bukti otentik yang tak terbantah Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I tidak pernah mempergunakan/tidak pernah memakai Akta Nomor 10 sebagai dasar pengalihan hak atas tanah *a quo*. Tegasnya dalam Perkara *a quo* Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I mendasarkan perbuatan pengalihan hak atas tanah dengan mempergunakan Akte Jual Beli Otentik (PPAT) Nomor 299 dan Nomor 300/Pesanggarahan 1994 sebagai dasar peralihan hak yang sah yang memenuhi ketentuan hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan perubahan atas PP Nomor 10 tahun 1961 pasal 19 yang mengatur bahwa Akta Jual beli yang otentik (akta PPAT) merupakan persyaratan yang sah dan alat bukti pengalihan hak yang diakui oleh ketentuan hukum yang berlaku dan sesuai ketentuan dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang pada intinya menyatakan bahwa asas hukum yang berlaku atas tanah adalah hukum adat, yang menurut hukum adat transaksi tanah termasuk jual beli dilakukan secara terang dan tunai, artinya jual beli sudah terjadi dan peralihan hak telah dilakukan atas objek jual beli tanah *a quo* ketika transaksi jual beli sudah dilakukan di depan pejabat,



yakni di depan Turut Termohon Kasasi III (Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Karena itu dapat disimpulkan bahwa secara yuridis hak atas tanah *a quo* sebenarnya sudah beralih kepada Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) selaku pembeli beriktikad baik pada saat di buatnya Akta Jual Beli Otentik (PPAT) Nomor 299 dan 300/Pesanggrahan/1994 dihadapan Turut Termohon Kasasi III (PPAT) dan hak atas tanah *a quo* pun yang sebenarnya secara yuridis sudah beralih ini menjadi lebih kuat pengalihan hak atas tanah *a quo* tersebut ketika pencatatan peralihan hak (balik nama) sudah di catat ke atas nama Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) selaku pembeli beriktikad baik pada waktu peralihan hak atas tanah *a quo* di daftarkan di kantor Turut Termohon Kasasi IV (Badan Pertanahan Nasional) yang berwenang untuk melakukan pencatatan dan pendaftaran pengalihan hak atas tanah.

Bahwa disamping itu berdasarkan atas ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara yang tertulis: "Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membawa rugi pada pihak-pihak ketiga" sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut apabila dikaitkan dengan perkara *a quo* maka segala polemik hubungan hukum yang terjadi sebelumnya antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) berdasarkan Akta Notariil Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 7, Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 8, Akta Notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 9, Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 10, bahkan dalam Akta Notariil Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11, adalah merupakan urusan internal mereka sendiri sebagai para pihak dalam perjanjian tersebut, dan hanya mengikat para pihak tersebut yaitu Para Termohon Kasasi (keluarga Toding) Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) saja, yang tidak dapat melibatkan/mengikat/memberikan kosekuensi kepada Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) selaku pihak ke tiga (pihak luar) sebagai pembeli yang beriktikad baik, dan tidak boleh membawa kerugian bagi Pemohon Kasasi (keluarga Toding), sehingga jika pun ada persoalan yang menyangkut hubungan utang piutang antara Turut Termohon

Hal. 85 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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

Kasasi I (Budianto Tjahjoko) dengan Para Termohon Kasasi (keluarga Toding) adalah berada diluar tanggung jawab dari Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) sebagai pembeli yang beriktikad baik.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320, 1338 dan 1340 KUH Perdata, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang telah mengatur tentang akta jual beli sebagai dasar perolehan hak atas tanah maka Pemohon Kasasi sebagai Pembeli yang telah membeli dan membayar lunas tanah *a quo* hanya terikat hubungan hukum semata-mata dengan Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahoko) sebagai Penjual yang telah menjual tanah *a quo* berdasarkan Akte Jual Beli otentik (PPAT) Nomor 299 dan 300 /Pesanggrahan 1994, sedangkan segala polemik yang terjadi sebelumnya antara Turut Termohon Kasasi I dengan Para Termohon Kasasi tegas-tegas tidak ada hubungan dan tidak ada keterkaitannya sama sekali dengan Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) selaku pembeli beriktikad baik yang wajib dilindungi menurut ketentuan hukum yang berlaku sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982 berbunyi sebagai berikut : Pembeli beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum. Akan tetapi *Judex Fati* telah memberikan putusan sebaliknya dari apa yang ditentukan oleh hukum. Oleh karena itu merupakan kesalahan besar dari *Judex Facti* yang selalu mengkait-kaitkan jual beli antara Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahoko) dengan Pemohon Kasasi (sebagai pembeli beriktikad baik) yang selalu dikaitkan dengan masalah hutang piutang antara Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I, padahal jual beli yang dilakukan antara Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) dengan Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono), telah dilakukan secara beriktikad baik di depan Turut Termohon Kasasi III (Notaris/PPAT) sebagai pejabat publik yang berwenang dan jual beli sudah didaftarkan di kantor Turut Termohon Kasasi IV (Badan Pertanahan Nasional/BPN) sebagai Intansi Pemerintah yang berwenang berdasarkan pada ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Karena itu, karena adanya kesalahan dalam manafsirkan/menerapkan hukum yang berlaku, maka putusan *Judex Factie* Pengadilan Negeri Jakarta

Hal. 86 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



Selatan dalam perkara *a quo* dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, ke dua putusan tersebut patut dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi ini.

- 4.3. Bahwa *Judex Facti* telah secara salah memberikan putusan yang sangat bertentangan dengan hukum dalam perkara *a quo*, di mana dalam putusannya telah salah besar dengan membatalkan suatu sertifikat hak kepemilikan atas tanah yang telah sah dimiliki dan dikuasai lebih dari lima tahun oleh Pemohon Kasasi. Dalam hal ini Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) telah memiliki sertifikat yang sah dan telah menguasai tanah *a qua* lebih 10 (sepuluh) tahun, sehingga sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa sertifikat adalah alat bukti yang paling kuat dan sempurna atas kepemilikan hak atas tanah, maka kepemilikan hak atas tanah sudah tidak dapat diganggu gugat lagi apabila sudah lebih dari lima tahun dikuasai dan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Bagaimana mungkin dan sama sekali tidak masuk akal serta bertentangan dengan hukum yang berlaku jika Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik yang telah membeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkan jual beli di kantor Turut termohon kasasi IV (Badan Pertanahan Nasional) justru oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanpa alasan yang jelas mengatakan bahwa Pemohon Kasasi justru telah melakukan tindakan melawan hukum dan bahkan *Judex Facti* begitu gampangnya membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 1878 dan 2071, padahal sertifikat hak atas tanah itu telah di buat secara sah dengan mengikuti seluruh prosedur hukum yang berlaku.

Tindakan *Judex Facti* yang begitu mudahnya membatalkan sertifikat itu sangat memprihatinkan bagi perkembangan hukum dan masyarakat karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan tidak adanya hak serta perlindungan hukum bagi para pemilik yang secara sah sudah mempunyai sertifikat hak atas tanah, padahal menciptakan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah adalah merupakan tujuan utama dari penyempurnaan hukum di bidang pertanahan saat ini.



Bahwa disamping itu tindakan dari Para Termohon Kasasi yang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dilakukan setelah jauh melewati waktu 5 tahun (sudah lebih 10 tahun) sejak terbitnya sertifikat, (atau sudah kurang lebih 17 tahun setelah dibuat akta jual beli).

Karena itu sangatlah kadaluwarsa karena berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997 telah mengatur "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

Dalam perkara *a quo* Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 telah diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi IV (Badan Pertanahan Nasional) pada tanggal 27 Mei 1999 dan tanggal 07 Desember 1999 sedangkan gugatan perkara *a quo* baru didaftarkan/diajukan pada tanggal 26 Oktober 2009 sehingga karenanya sudah sangat melebihi jangka waktu 5 tahun bahkan sudah lebih dari 10 tahun untuk mengajukan gugatan yang berarti telah melanggar dari aturan waktu yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997 untuk bisa mengajukan gugatan sehingga semestinya Termohon Kasasi tidak dapat lagi menuntut tanah *a quo* tersebut ke Pengadilan Negeri. Oleh karena itu seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* mengenyampingkan dan menolak saja seluruh tuntutan gugatan dari Para Termohon Kasasi pada perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jakarta Selatan sejak dari awal akan tetapi hal ini tidak dilakukan oleh *Judex Facti* meskipun Pemohon Kasasi sudah berkali-kali mendalilkan hal tersebut, sehingga hal ini membuktikan secara tegas adanya dugaan pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* perkara *a quo* yakni dengan tetap mengabulkan gugatan dari Para Termohon Kasasi. Dan hal tersebut menunjukkan

Hal. 88 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



pula bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *a quo* kurang memahami berbagai peraturan yang ada dan tidak cukup memberikan pertimbangan hukumnya serta sangat minimnya penguasaan *Judex Facti* atas perkara ini yang hanya bersifat asal-asalan dalam memutuskan perkara ini tanpa mempertimbangkan seluruh bukti-bukti dan fakta –fakta yang ada. Karena itu, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo* yang merupakan hasil kesalahan berat dari majelis hakim dan jelas-jelas menyimpang dari hukum yang berlaku dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta terhadap perkara *a quo* yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, ke duanya harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung pada tingkat kasasi ini.

5. Majelis Hakim *Judex Facti* telah memberikan putusan tanpa mempertimbangkan keseluruhan segi yang relevan dari perkara *a quo*.

5.1. Bahwa dalam acara persidangan perkara *a quo* di pengadilan *Judex Facti* telah jelas-jelas terlihat bahwa Pemohon Kasasi telah menyerahkan semua bukti-bukti yang asli terkait kepemilikan tanah yang sudah secara sah memenuhi ketentuan hukum berlaku antara lain Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 1871 serta 2071 dan Akta Jual Beli Notariil yang Otentik Nomor 299 dan Nomor 300 / Pesanggarahan / 1994 dan bukti-bukti asli lainnya diantaranya Asli Bukti Pembayaran PBB dari tahun 1999 sampai saat ini, dan Pemohon Kasasi juga telah membayar listrik, air minum dan telpon sampai saat ini, namun dalam putusannya Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara mengejutkan malahan telah mengabulkan gugatan dari Para Termohon Kasasi yang secara oportunistik merakayasa dan mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah girik Nomor C 675 dan C 1229 tanpa dilengkapi alat bukti penting yang asli tentang kepemilikan melainkan hanya bermodalkan alat bukti foto copy surat girik bukan asli yang tidak berkualitas menurut hukum dan malahan Majelis Hakim telah melalaikan dan mengabaikan serta tidak memberikan penilaian yang objektif atas bukti-bukti asli yang di miliki oleh Pemohon Kasasi seperti:

Hal. 89 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 Kecamatan Pesanggrahan Kelurahan Petungkana Utara : (Bukti bertanda TII-1= P2R-1) sesuai asli.
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor 2071 Kecamatan Pesanggrahan Kelurahan Petungkana Utara : (Bukti bertanda TII-2 = P2R-2) sesuai asli.
- 3) Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15 April 1994 : (Bukti bertanda TII-4 = P2R-4) sesuai asli.
- 4) Akta Jual Beli Nomor 300/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15 April 1994 : (Bukti bertanda TII-3 = P2R-3) sesuai asli.
- 5) Bukti Surat Girik Nomor C 1229 atas tanah di Kelurahan Utara : (Bukti bertanda TII-5 = P2R-5) fotocopy sudah dilegalisir secara asli.
- 6) Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 : (Bukti bertanda TII-5 = P2R-5) sesuai asli.
- 7) Perjanjian Pinjam Pakai lahan antara Kelurahan Petungkana Utara dengan Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono) Nomor 05/1.711 tertanggal 09 Januari 2006, yang ditandatangani oleh lurah yaitu Drs Aroman, Msi (Bukti bertanda TII-6 = P2R-6) sesuai asli.
- 8) Surat Kuasa dari Pemohon Kasasi kepada Haji Namin untuk melakukan pengosongan atas pemilik bengkel dan bangunannya yang mendiami tanah SHM Nomor 1878 dan Nomor 2071 milik Tergugat II yang telah habis masa kontraknya : (Bukti bertanda TII-7 = P2R-7) sesuai asli.
- 9) Bukti-bukti berupa foto-foto lokasi tanah di SHM 1878 dan SHM 2071 sebanyak 8 (delapan) lembar : (Bukti bertanda TII-8 = P2R-8) sesuai asli.

Hal ini berarti Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan hukum dan melakukan pelanggaran atas ketentuan hukum yang diatur menurut Pasal 165 HIR, 285 RBg, 1870 BW:

“..... Terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis, Hakim terikat dalam penilaiannya”;

- 5.2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 09 Desember 1987 dan juga Putusan MARI Nomor 3901 K/Pdt/1985 tanggal 12 Nopember 1998 yang telah berkekuatan hukum tetap telah mengatur kekuatan pembuktian

Hal. 90 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



dengan tulisan terletak pada akta/dokumen aslinya. Bila akta/dokumen aslinya ada maka salinan serta foto copy atau kutipannya hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan dan kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk di tunjukkan sedangkan bila tidak ada aslinya maka dokumen/alat bukti itu tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian hal ini berarti alat-alat bukti yang dapat diterima adalah alat-alat bukti yang asli sedangkan Majelis hakim *Judex Facti* mengabulkan gugatan dari Para Termohon Kasasi yang hanya berdasarkan alat bukti berupa foto copy surat (bukan asli) yang sangat tidak dapat diterima menurut hukum.

6. Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam menjatuhkan putusan ganti rugi terhadap Pemohon Kasasi karena tidak ada sama ekali perbuatan melawan hukum yang merugikan Pemohon Kasasi.

6.1. Bahwa dalam putusan perkara *a quo* dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 64 dalam pertimbangannya Majelis Hakim secara keliru dan tidak berdasarkan atas hati nurani serta tidak bersumber pada asas berkeadilan, yakni *Judex Facti* telah memberikan putusan ganti rugi yang sangat memberatkan dan merugikan Pemohon Kasasi, baik secara moril maupun materil dan untuk itu Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dan menolak secara tegas pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut. Untuk lebih jelasnya kami kutip pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyebutkan:

“Menimbang,maka Majelis memandang patut dan adil bilamana Tergugat I dan Tergugat II (sekarang Pemohon Kasasi) dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat tersebut sebesar Rp2.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)” (catatan angka Rp2.000.000,00 ini juga keliru dan salah karena adanya perbedaan antara penyebutan nilai uang secara angka dengan nilai jumlah uang yang dituliskan secara kalimat dalam putusan perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.Sel. Hal ini membuktikan secara tegas adanya kekeliruan, kecerobohan, tidak profesional, dan ketidaktelitian dari *Judex Facti* dalam Perkara *a quo*).



Bahwa dalam pertimbangannya tersebut di atas, *Judex Facti* telah salah dan sangat tidak adil dengan membebani Pemohon Kasasi untuk membayar ganti rugi baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng untuk membayar sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) atau Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang jelas-jelas patut di tolak secara tegas pertimbangan Majelis Hakim yang demikian.

Padahal justru dalam perkara *a quo* ini Pemohon Kasasi adalah sebagai korban yang dirugikan akibat dari perbuatan Para Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko), dan Pemohon Kasasi sebagai Pembeli beritikad baik telah membayar secara lunas seluruh harga tanah itu kepada Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) sesuai harga yang tercantum dalam Akta Jual Beli otentik (PPAT) Nomor 299/300 Pesanggarahan/1994 tersebut. Di samping itu, Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) juga telah membayar lunas harga tanah kepada Termohon Kasasi II.

Dalam hal ini, Pemohon Kasasi ingin menyatakan secara jujur dan seperti terbukti di persidangan pengadilan bahwa Pemohon Kasasi tidak tahu apapun permasalahan yang timbul terkait tanah *a quo* antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko), tetapi mengapa Pemohon Kasasi masih dipersalahkan untuk membayar ganti rugi padahal jelas-jelas Pemohon Kasasi tidak salah dalam perkara *a quo* ini karena selaku Pembeli beritikad baik, Pemohon Kasasi telah membayar secara lunas harga tanah *a quo*. Jadi, kerugian yang menimpa Pemohon Kasasi akibat putusan *Judex Facti* yang salah tersebut telah bertubi-tubi. Sudah harga tanah telah dibayar lunas (duitnya hilang). Sudah tanahnya diambil kembali oleh Termohon Kasasi. Dan harus lagi membayar ganti rugi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) atau Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Sungguh putusan yang sangat tidak adil, tidak berdasar hati nurani, dan tidak profesional bahkan sangat kejam, dengan sama sekali tidak mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik.

Disamping itu Pemohon Kasasi telah secara hati-hati melakukan pemeriksaan atas surat-surat tanah melalui Turut Termohon Kasasi IV (Badan Pertanahan Nasional) yang berwenang melaksanakan

Hal. 92 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



prosedur pembuatan sertifikat secara benar memenuhi ketentuan hukum yang berlaku yang ternyata selama 17 tahun tidak ada sama sekali permasalahan/tuntutan/sanggahan dari pihak manapun, termasuk tidak ada sama sekali tuntutan/sanggahan dari Para Termohon Kasasi dan almarhum Abraham Toding sendiri pada waktu proses pengumuman sertifikat hingga sampai dengan terbitnya sertifikat hak atas Tanah Nomor 1878 dan 2071 yang telah secara sah terdaftar atas nama Pemohon Kasasi. Kalau pihak Badan Pertanahan Nasional sebagai pejabat yang sah dan berwenang di negeri ini tidak boleh dipercaya, siapa lagi yang harus dipercaya oleh rakyat ini. Kemana lagi Pemohon Kasasi harus mengadu.

Atas dasar hal tersebut di atas membuat putusan dari Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yang mengharuskan Pembanding membayar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) atau Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) menjadi sangat tidak logis. Hal tersebut sangat mencerminkan adanya suatu ketidakadilan dan ketidakseimbangan yang sifatnya memihak tanpa mempertimbangkan sama sekali sisi kepentingan Pemohon Kasasi yang sudah berkorban waktu, mengeluarkan biaya dan tenaga serta telah melaksanakan proses jual beli yang benar selaku Pembeli beritikad baik dan telah menempuh proses pensertifikatan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan Para Termohon Kasasi sendiri sudah menikmati keuntungan berlipat ganda, yakni memperoleh kembali tanah bersertifikat yang sudah dijualnya tanpa perlu lagi mengurus sertipikat, menerima ganti rugi, dan dahulunya telah memperoleh hasil pelunasan pembayaran harga tanah dari Turut Termohon Kasasi I (Budianto Tjahjoko) sesuai isi Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11. Tidak bisa terbayangkan kenapa Majelis Hakim harus mengabulkan gugatan Para Termohon Kasasi yang hanya merupakan coba-coba, rakayasa, tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum tanpa adanya alat bukti asli tentang kepemilikan hak atas tanah *a quo*. Dengan isi putusan perkara *a quo* yang begitu mudahnya membatalkan sertifikat atas tanah *a quo* milik Pemohon Kasasi, dan Para Termohon Kasasi begitu mudahnya mendapatkan tanah bersertifikat yang sebenarnya sudah bukan miliknya dan menerima

Hal. 93 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.



uang ganti rugi, di samping harga tanah yang telah penuh diterimanya sewaktu dilakukan pengikatan jual beli dengan Turut Termohon Kasasi I sejak 17 tahun yang lalu, dan ke semua hal tersebut diperoleh oleh Para Termohon Kasasi tanpa dapat menunjukkan bukti kepemilikan hak asli dalam bentuk apapun. Yang diperoleh oleh Para Termohon Kasasi dengan suatu putusan *Judex Facti* yang sangat *absurd*, yang sama sekali tidak mencerminkan asas keadilan dan sifatnya berat sebelah dan berdasarkan putusan secara tidak adil bertentangan dengan hukum itu telah timbul adanya dugaan suatu tindakan yang secara serakah hendak memperkaya diri sendiri (*onrechmatige vrijklaring*) yang sangat tidak diperkenankan menurut hukum yang berlaku.

Dengan demikian putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah memberikan keuntungan yang berlipat ganda secara tidak layak, tidak adil, dan melawan hukum dan bertentangan dengan hati nurani, dengan memberikan kepada Para Termohon Kasasi tanah-tanah *a quo* yang sebenarnya sudah bukan haknya lagi. Dalam hal ini, kepada Para Termohon Kasasi (keluarga Toding), tanpa dapat menunjukkan bukti asli apapun tentang kepemilikan hak, secara tanpa hak dan sangat dramatis oleh pengadilan *Judex Facti* secara tidak masuk akal telah diberikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Uang sebagai harga tanah *a quo* yang sudah dibayar lunas pada tahun 1992 kepada Para Termohon kasasi;
- b. Keharusan menyerahkan dan mengakui Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 atas nama Pemohon Kasasi yang dipaksa oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara *a quo* juga untuk menjadi milik dari Para Termohon Kasasi;
- c. Kemudian, Pemohon Kasasi dipaksa untuk menyerahkan uang ganti rugi kepada Para Termohon Kasasi karena tindakan perbuatan melawan hukum yang sebenarnya tidak benar dan tidak pernah dilakukan sama sekali.
- d. Para Termohon Kasasi tidak perlu lagi mengurus sertipikat baru, memagari tanah, membayar PBB, membayar listrik, membayar gaji para penjaga tanah, karena selama ini semuanya sudah dibayar oleh Pemohon Kasasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu suatu kesalahan besar dari Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *a quo* yakni telah membuat pertimbangan yang sangat tidak masuk akal dengan mengembalikan tanah sengketa kepada Para Termohon Kasasi, padahal Para Termohon Kasasi telah menjual tanah tersebut secara sah dan harganya pun sudah dibayar lunas, serta *Judex Facti* memutuskan juga mengenai ganti rugi yang tidak berdasar, yang tidak berdasarkan pertimbangan hukum yang cukup.

Dengan demikian melalui Memori Kasasi ini haruslah diputuskan bahwa selain mengakui bahwa tanah objek sengketa *a quo* tersebut (dengan sertipikat Nomor 1878 dan Nomor 2071 atas nama Pemohon Kasasi) sebagai tanah milik Pemohon Kasasi (Hartoko Sarwono), dan tidak ada penyerahan tanah kembali kepada Para Termohon Kasasi (karena tanah tersebut sudah dijualnya secara sah dan harga sudah diterimanya secara lunas), dan tidak ada pula uang ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Pemohon Kasasi kepada Para Termohon Kasasi.

Dalam Rekonsensi :

1. Bahwa Pemohon Kasasi mohon segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Konvensi dianggap dikemukakan pula dalam rekonsensi.
2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* yang memberikan pertimbangan hanya sepotong-potong dan tidak secara utuh dengan hanya memberikan pertimbangan bahwa mengingat Pemohon Kasasi adalah Pihak Tergugat dalam Konvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan Pemohon Kasasi dalam Rekonsensi tidak perlu dipertimbangkan lagi, padahal dalam gugatan rekonsensinya, Pemohon Kasasi telah jelas-jelas menguraikan secara jelas dan tegas bahwa Pemohon Kasasi telah kekurangan luas tanah seluas 880 m² yang semestinya didapat lagi oleh Pemohon Kasasi dan tidak sesuai dengan janji-janji dari Para Termohon Kasasi dan faktanya Pemohon Kasasi mendapatkan luas tanah yang berbeda dari luas tanah yang terdapat dalam 2 (dua) surat girik tanah dalam perkara *a quo*, dan *Judex Facti* sangat kurang lengkap sekali dalam pertimbangannya (*onvoldoende gemotiverd*) dengan tidak mempertimbangkan kembali seluruh alat bukti asli dan fakta tak terbantah yang sudah disampaikan oleh Pemohon Kasasi dalam surat gugatan

Hal. 95 dari 99 hal. Put. No. 198 K/Pdt/2014.

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)



rekonpensinya, hanya dengan alasan karena telah dikabulkannya gugatan konpensi dari Para Termohon Kasasi.

3. Bahwa berdasarkan fakta persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama / Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo*, telah nyata-nyata dan secara tegas terbukti bahwa Para Termohon Kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, yang mana Para Termohon Kasasi telah jelas-jelas melanggar dan mengabaikan peraturan-peraturan :

- Pasal 1365 KUHPdata tentang perbuatan melawan hukum karena adanya tuntutan dan gugatan tidak benar terhadap Pemohon Kasasi untuk membatalkan 2 (dua) tanah *a quo* yang telah bersertifikat hak milik yang telah terdaftar dan menjadi milik sah atas nama Pemohon Kasasi, padahal Pemohon Kasasi telah membeli dengan membayar secara lunas, tunai, dan seketika terhadap 2 (dua) persil tanah *a quo* dan dengan tuntutan/gugatan tersebut membuat reputasi dan nama baik dari Pemohon Kasasi menjadi buruk.
- Pasal 1238 KUHPdata tentang *wanprestasi* karena Para Termohon Kasasi tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan luas tanah sesuai dengan luas tanah yang terdapat dalam 2 (dua) surat girik atas tanah *a quo* sehingga masih terdapat kekurangan luas tanah 880 m² yang belum diterima oleh Pemohon kasasi.

4. Bahwa disamping itu ada salah dalam menerapkan hukum dan keanehan lainnya pada pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyangkut Rekonpensi di halaman 66 dalam putusan perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jak.Sel yang menyebutkan :

“Menimbang, bahwa mencermati surat gugatan Para Penggugat Rekonpensi, Majelis Hakim melihat dan menilai bahwa Para Penggugat Rekonpensi telah secara jelas menguraikan surat gugatannya, termasuk perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi. Posita mana kemudian dipertegas dalam petitum yang saling berhubungan dan saling mendukung”.

Bahwa jika dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* perkara *a quo* sebagaimana tersebut diatas telah menyatakan tuntutan rekonpensi dari Pemohon Kasasi itu sudah tepat dan benar serta saling berhubungan satu sama lain dengan petitumnya, maka seharusnya *Judex Facti* mengabulkan tuntutan Rekonpensi dari Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat Rekonpensi. Selanjutnya yang perlu dipertanyakan mengapa *Judex Facti* tidak membahas secara mendalam fakta-fakta hukum (*fundamentum petendi*)



yang dijadikan kronologis dasar dari tuntutan petitum dalam Gugatan Rekonpensi dari Pemohon Kasasi bahkan *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiverd*) dan malahan *Judex Facti* telah secara keliru dan begitu mudahnya menggampangkan persoalan dengan mengatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah pihak yang sama yang kalah dalam konpensi maka dalam paragraf berikutnya pada halaman 66 dan 67 dalam putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jak.Sel secara kontradiktif *Judex Facti* menolak gugatan rekonpensi Pemohon Kasasi, dengan pertimbangannya yang menyatakan:

“Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Konpensi bahwa Para Penggugat Rekonpensi (sekarang Pemohon Kasasi) telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengalihkan tanah milik Tergugat Rekonpensi (sekarang Termohon Kasasi) secara melawan hukum dan karenanya Penggugat Rekonpensi I (Pemohon Kasasi) telah di hukum sehingga gugatan Penggugat Rekonpensi harus di tolak”

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas jelas-jelas tidak benar dan sifatnya diskriminasi dari Majelis Hakim *Judex Facti* yang sangat tidak memberikan pertimbangan hukum yang lebih jauh dan cukup terhadap gugatan Rekonpensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi.

Karena itu, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap perkara *a quo* yang merupakan hasil dari kesalahan berat dari majelis hakim dan jelas-jelas menyimpang dari hukum yang berlaku dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta terhadap perkara *a quo* yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, sehingga dalam hal ini ke duanya harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung pada tingkat kasasi ini.

5. Bahwa keseluruhan pertimbangan Majelis Hakim yang tanpa mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan nurani yang hakiki akan mengakibatkan putusan yang jauh dari rasa keadilan dan kebenaran yang didambakan pencari keadilan, serta mengakibatkan semakin memburuknya kepastian hukum.
6. Bahwa karena Para Turut Termohon Kasasi ada sangkut pautnya juga dengan perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Turut Termohon Kasasi tersebut menghormati putusan Mahkamah Agung ini.



7. Bahwa mengingat begitu banyak kejanggalan, ketidakadilan, ketidakpastian hukum dan ketidaksesuaian dengan hukum atau salah dalam menerapkan/ menafsirkan hukum dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara *a quo*, yakni putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 268/PDT/2012/PT.DKI, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim Agung di tingkat kasasi membatalkan ke dua putusan *Judex Facti* tersebut.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa dari bukti P.18 dan P.19, berupa surat permohonan untuk meminta penjelasan riwayat tanah sengketa ternyata terhadapnya belum pernah dialihkan oleh pemilik lama Alm. Abraham Toding, S.H., dan Penggugat I, dari keterangan saksi Gantan Pakan dan Suryadi, yang mendapat izin untuk memanfaatkan objek sengketa sejak tahun 1980an sampai saat ini masih dikuasai oleh Penggugat I dan belum pernah dialihkan kepada siapapun;

Bahwa tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah melakukan pembayaran sejumlah harga jual atas objek sengketa seperti yang telah disepakati kecuali baru membayar 50% yaitu sebesar Rp223.300.000,00 (dua ratus dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) oleh karena itu gugatan Penggugat harus dikabulkan dan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : **PT. JASA MARGA (PERSERO)** dan **HARTOKO SARWONO**, tersebut harus ditolak;

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

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



M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. **PT. JASA MARGA (Persero)** dan 2. **HARTOKO SARWONO**, tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **17 Juli 2014** oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH. dan Dr. H. Zahrul Rabain, SH.,MH. 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 Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.

Ketua :

ttd./Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, SH.,MH.

Biaya kasasi :

M e t e r a i Rp. 6.000,00
R e d a k s i Rp. 5.000,00
Administrasi kasasi Rp. 489.000,00
J u m l a h Rp. 500.000,00

Panitera Pengganti :

ttd./
Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip.19610313 198803 1 003