



PUTUSAN
Nomor 2879 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ATTAS ARIEF, S.H., bertempat tinggal di Jalan H. Nawi Raya Nomor 1A, RT.007/RW.01, Kelurahan Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aristo M.A. Pangaribuan, S.H., L.L.M., dan kawan-kawan Staf LKBH-PPS FHUI, Para Advokat berkantor di Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum-Pilihan Penyelesaian Sengketa Fakultas Hukum Universitas Indonesia (LKBH-PPS FHUI), beralamat di Kampus Universitas Indonesia Depok berdasarkan Surat Kuasa Khusus 12 Mei 2015,
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n

SYARIFAH ROZIAH ISFAIYAH, H. NANDIL UMAM, EVI FAUZIAH, AINI MUFIDAH, HANNAH FATHIYAH, RAHMAT LUTFI YAZID GUEFARA, kesemuanya ahli waris alm. H.M. Tohir Bin H. Musyanif dan almh. Hj. Siti Zuleha, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan H. Nawi Raya Nomor 1A, RT.007/RW.07, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Theodorus Wowor, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat & Konsultan Hukum Theodorus Wowor & Associates, beralamat di Jalan BDN I Nomor 63 PAV. Cilandak Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2015,
Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah

Halaman 1 dari 33 hal. Put. Nomor 2879 K/Pdt/2015



menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari alm. H. M. Tohir Bin H. Musyanif yang telah meninggal tanggal 28 Juni 1993 dan alm. Hj. Siti Zulaeha yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 2 Maret 2004, sesuai dengan Surat Keterangan Waris tertanggal 14 Juni 2004 (bukti P-1);
2. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2002, alm. Hj. Siti Sulaeha dan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, telah mengajukan gugatan perdata kepada Tergugat yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan perkara Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS tertanggal 21 Maret 2002 (vide bukti P-3), terhadap tanah yang Tergugat tempati milik Para Penggugat seluas kurang lebih 130 (seratus tiga puluh meter persegi), yang terletak di Jalan H. Nawi Raya Nomor 1A, RT.07/RW.07, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang saat ini berbatasan dengan tanah tersebut adalah:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah alm. HM. Tohir, Nomor 1Z;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. Nawi Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bapak Tony Indra Jaya (bapak Lie Kim Jong) Spare Part AC Mobil "Puncak AC";
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah wakaf H. Musyanip (Mesjid Nurul Yaqin);
3. Bahwa tanah yang ditempati Tergugat secara tidak sah seluas kurang lebih 130 meter persegi *a quo*, adalah benar tanah milik Para Penggugat yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan tanah milik Para Penggugat, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 888, Gandaria Utara, atas nama H.M. Tohir, tertanggal 20 Februari 1989, seluas 1.055 (seribu lima puluh lima) meter persegi (bukti P-2);
4. Bahwa dalam perkara gugatan antara. alm Hj. Siti Zulaeha dan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V melawan Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata Tergugat dikalahkan dan tanah yang ditempati Tergugat secara tidak sah, yang diakui adalah haknya, *quod non*, ternyata jelas adalah tanah milik Para Penggugat. Hal ini sesuai dengan bunyi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/



Pdt.G/2002/PN.JS tertanggal 5 September 2002 (bukti P-3), yang amarnya adalah sebagai berikut:

Mengadili:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 - Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhumah H. Muhammad Thohir Bin H. Musyanif;
 - Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan sah dan berharga;
 - Menyatakan tidak sah surat perjanjian jual beli tanah, tertanggal 9 Juli 1979 yang dibuat diatas kertas bermaterai tahun 1981, antara H.M. Thohir Musanif dan Attas Arief (Tergugat);
 - Menyatakan Para Penggugat selaku ahli waris alm. HM. Tohir adalah pemilik sah atas tanah yang ditempati Tergugat, seluas 130 (seratus tiga puluh) meter persegi, yang terletak di Jalan H. Nawi Raya Nomor 1A, RT.007/RW.07, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah alm. HM. Thohir;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. Nawi Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Bpk. Tony Indra Jaya (Bpk. Lie Kim Jong) Spare Part AC mobil "Puncak AC";
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah wakaf H. Musyanif (Masjid Nurul Yaqin);
 - Menyatakan tanah objek sengketa seluas 130 (seratus tiga puluh) meter persegi yang ditempati Tergugat tersebut, merupakan tanah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 888, tertanggal 20 Pebruari 1989, Gambar Situasi Nomor 887/1988, tertanggal 21 Juni 1988, seluas 1.015 (seribu lima belas) meter persegi, atas nama alm. H.M. Tohir;
 - Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
 - Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sejumlah Rp999.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
5. Bahwa selanjutnya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, telah diajukan Banding oleh Tergugat, dan ternyata putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan *a quo*, telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan



Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. tertanggal 27 Mei 2004 (bukti P-4), yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut; Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 5 September 2002 Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

6. Bahwa selanjutnya, Tergugat mengajukan kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo*, namun Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Tergugat atas putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 Mei 2004 ditolak oleh Mahkamah Agung RI, sesuai dengan putusannya pada tanggal 15 Mei 2006, Mahkamah Agung RI telah memutus perkara Nomor 555 K/Pdt/2005 tertanggal 15 Mei 2006 (bukti P-5), yang amar putusannya, adalah sebagai berikut:

Mengadili:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Attas Arief, S.H., tersebut;
 - Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa sesuai dengan catatan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada akhir putusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 Desember 2008, ternyata pada tanggal 8 Juli 2008, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberitahukan isi putusan Mahkamah Agung RI tersebut kepada Tergugat sedangkan pada tanggal 15 September 2008, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberitahukan isi putusan Mahkamah Agung RI tersebut kepada Para Penggugat. Karena terbukti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberitahukan isi putusan Mahkamah Agung RI tersebut kepada para pihak yang bersengketa, maka secara hukum putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht*) (vide bukti P-5);
8. Bahwa setelah putusan pengadilan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht*), yaitu: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 555 K/PDT/2005. tertanggal 15 Mei 2006, juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI



Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. tertanggal 27 Mei 2004, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Sel. tertanggal 5 September 2002, seharusnya pada tanggal 8 Juli 2008, Tergugat haruslah melaksanakan isi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana tersebut di atas dengan menyerahkan tanah milik Para Penggugat yang Tergugat tempati;

9. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah berkekuatan hukum tetap halaman 15 alinea 3, pada intinya *Judex Facti* telah berkesimpulan Tergugat menempati tanah tersebut atas dasar hak pakai. Karena adanya izin dari alm. orang tua Para Penggugat, yang menurut Tergugat dikuatkan dengan surat pernyataan tanggal 1 Januari 1980, padahal patut diduga menurut Para Penggugat surat pernyataan tanggal 1 Januari 1980 tersebut isinya adalah palsu dan tidak sesuai dengan kebenaran. Kepalsuan dan ketidakbenaran surat tersebut salah satunya surat pernyataannya tanggal 1 Januari 1980 sedangkan kertas materai surat pernyataan tersebut adalah tahun 1981 yang seolah-olah dibuat dan ditandatangani oleh H.M.T Musyanif (bukti P-6), dan Surat Keputusan Gubemur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 4150/IMB-PG/79 tanggal 25 Juli 1979 yang merupakan salah satu isi surat pernyataan tersebut, ternyata tidak pernah Tergugat perlihatkan baik kepada Para Penggugat maupun di muka persidangan pengadilan dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Bahwa mengacu pada pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya halaman 15, pada intinya mengenai adanya hak pakai kepada Tergugat, meskipun hak pakai tersebut Para Penggugat sangat keberatan karena tidak sesuai dengan kenyataan dan undang-undang, namun dengan dinyatakan tidak sahnya surat-surat yang Tergugat miliki oleh putusan pengadilan serta dinyatakannya tanah objek sengketa adalah milik Para Penggugat, membuktikan kebenaran dan keadilan masih tetap berpihak kepada Para Penggugat. Hak Pakai yang telah diberikan kepada Tergugat telah berlangsung sejak tahun 1980 sampai saat ini tahun 2013. Artinya Tergugat telah memakai tanah milik para Penggugat kurang lebih 33 tahun lamanya dengan tanpa bayaran sepeserpun. Hak pakai tersebut meskipun ada, *quod non*, bukan berarti tidak



ada batas waktunya atau selama-lamanya, hal tersebut berarti Tergugat ingin memiliki tanah yang bukan hak Tergugat. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Pasal 49 disebutkan hak pakai atas tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang. Sehingga seharusnya pada tahun 2006 yang dihitung sejak tahun 1981, (25 tahun lamanya), Tergugat tidak dapat memakai lagi tanah milik Para Penggugat tanpa syarat apapun. Hal tersebut dikuatkan pula dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara antara Para Penggugat dengan Tergugat yang telah diputus tanggal 15 Mei 2006 dan diberitahukan kepada Tergugat tanggal 8 Juli 2008 untuk diketahui dan putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

11. Bahwa meskipun sudah ada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan dikuatkan pula dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah berkekuatan hukum tetap, semestinya sejak tahun 2006 dan atau sejak tahun 2008 sejak Tergugat menerima pemberitahuan isi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut, seharusnya Tergugat dengan sukarela telah menyerahkan tanah milik Para Penggugat dengan itikad baik. Sejak tahun 2006 dan atau sejak tahun 2008 sampai saat ini tahun 2013 ada tenggang waktu 7 tahun dan atau 5 tahun lamanya Para Penggugat tetap menunggu kesadaran dan kerelaan Tergugat untuk menyerahkan tanah milik Para Penggugat, yang sudah seharusnya Tergugat serahkan tahun 2006 apabila benar ada hak pakainya sesuai syarat-syarat perundang undangan yang berlaku, namun ternyata kebaikan dan kesabaran Para Penggugat telah Tergugat salah penggunaan, telah Tergugat khianati dengan menempati tanah milik Para Penggugat tanpa hak selama 33 tahun lamanya secara cuma-cuma dan gratis. Kebaikan dan kesabaran Para Penggugat terhadap Tergugat kurang lebih 33 tahun lamanya terkait tanah milik Para Penggugat objek sengketa *a quo* adalah bukti kebaikan Para Penggugat kepada Tergugat selama ini;
12. Bahwa sejak Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkekuatan hukum tetap seharusnya Tergugat menyerahkan tanah milik Para Penggugat dengan sukarela. Demikian pula apabila benar Tergugat mendapat hak



pakai untuk memakai tanah milik Para Penggugat, *quod non*, maka sudah seharusnya pada tahun 2006, Tergugat menyerahkan tanah milik Para Penggugat dalam keadaan kosong;

13. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat selama 33 tahun lamanya tanpa bayaran sepeserpun kepada Para Penggugat, demikian pula hak pakai selama 25 tahun atas tanah milik Para Penggugat jelas sudah habis sejak tahun 2005 tenggang waktu selama 25 tahun lamanya Tergugat diberikan hak pakai, namun sampai saat ini Tergugat tidak mau dan tidak dengan sukarela menyerahkan tanah milik Para Penggugat dalam keadaan kosong melainkan Tergugat dengan itikad buruk ingin menguasai tanah milik Para Penggugat secara melawan hukum. Hal ini dibuktikan dengan surat kuasa hukum Para Penggugat yang dikirimkan kepada Tergugat tertanggal 1 Maret 2013 Nomor 010/TWR/III/2013. namun Tergugat tidak mau menandatangani tanda terima surat tersebut (bukti P-7);
14. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Para Penggugat selama 33 tahun lamanya secara cuma-cuma dan gratis serta hak pakai selama 25 tahun telah berakhir terhitung sejak tanggal 1 Januari 1980, telah berakhir demi hukum sejak tanggal 31 Desember 2005, dan atau sejak tahun 2008 sejak diberitahukannya isi putusan Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Namun sampai saat ini, ternyata Tergugat tidak mengembalikan tanah milik Para Penggugat *a quo* dengan sukarela melainkan ingin menguasai secara melawan hukum secara gratis, sehingga jelas tindakan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPdata. Dan sebagai akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Para Penggugat telah mengalami kerugian yang sangat besar baik kerugian materiil maupun immaterial, yang perinciannya adalah sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Biaya sewa/kontrak tanah milik Para Penggugat yang ditempati oleh Tergugat apabila disewakan/dikontrakkan kepada pihak ketiga, dari tahun 2005 sampai 2013 sejak gugatan didaftarkan selama 8 tahun yaitu untuk satu tahun sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) x 8 tahun = Rp400.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) (vide Pasal 44 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, biaya sewa tersebut akan bertambah setiap



tahunnya sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap dan atau sampai Tergugat mengembalikan tanah *a quo* kepada Para Penggugat selaku pemilik;

- Biaya operasional yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat sehubungan dengan adanya perkara ini sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) total kerugian materiil sebesar Rp400.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) + Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)= Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Adalah kerugian yang dialami Penggugat yaitu Penggugat merasa kehilangan waktu, tenaga, nama baik atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, yang mana kerugian tersebut tidak dapat dinilai dengan apapun juga, namun dalam perkara ini Penggugat akan tentukan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Sehingga total kerugian Penggugat baik materiil dan Immateriil adalah: Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) + Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) = Rp2.450.009.000,00 (dua miliar empat ratus lima puluh juta sembilan rupiah);

15. Bahwa untuk mencegah Tergugat lalai atau menghindari isi putusan dalam perkara ini, Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menghukum Tergugat seketika dan sekaligus untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari Tergugat terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
16. Bahwa oleh karena Tergugat telah menempati tanah milik Para Penggugat selama kurang lebih 33 tahun lamanya secara gratis tanpa bayar dan atau hak pakai selama 25 tahun telah habis waktunya terhitung sejak tanggal 1 Januari 1980 dan telah berakhir demi hukum pada tanggal 31 Desember 2005 yang didukung dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memerintahkan Tergugat dan atau pihak ketiga, pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat atas tanah milik Para Penggugat seluas kurang lebih 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) sebagai objek sengketa untuk membongkar dan atau mengosongkan dengan sukarela tanah objek sengketa



a quo dan selanjutnya menyerahkan kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah;

17. Bahwa gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik yang tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya, karenanya adalah layak gugatan Para Penggugat ini dikabulkan seluruhnya dan dinyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, *banding* maupun *kasasi (uit voorbaar bij vooraad)*;

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

1. Mengabulkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris dari alm. H. M. Tohir dan alm. Hj. Siti Zulaeha, sesuai dengan Surat Keterangan Waris tertanggal 14 Juni 2004 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu: putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS. tertanggal 5 September 2002, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. tertanggal 27 Mei 2004 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 555 K/Pdt12005 tertanggal 15 Mei 2006;
3. Menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Para Penggugat, seluas kurang lebih 130 seratus meter persegi, sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS. tertanggal 5 September 2002, *juncto* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. tertanggal 27 Mei 2004, jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 555 K/Pdt/2005 tertanggal 15 Mei 2006, yang telah berkekuatan hukum tetap, yang saat ini batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah alm. H.M. Tohir Nomor 1Z;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. Nawi Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bapak Tony Indra Jaya (Bapak Lie Kim Jong) Spare Part AC Mobil "Puncak AC";
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah wakaf H. Musyanip (Mesjid Nurul Yaqin);
4. Menyatakan hak pakai Tergugat atas tanah milik Para Penggugat secara gratis tanpa bayaran sepeser pun kepada Para Penggugat selama 25 tahun



lamanya, terhitung sejak tanggal 1 Januari 1980 sesuai surat pernyataan tanggal 1 Januari 1980, telah berakhir demi hukum pada tanggal 31 Desember 2005;

5. Menyatakan hak pakai Tergugat atas tanah milik Para Pengugat telah berakhir sejak putusan Mahkamah Agung RI Nomor 555 K/Pdt/2005 tertanggal 15 Mei 2006 yang diberitahukan kepada Tergugat tertanggal 8 Juli 2008 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. tertanggal 15 Mei 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS. tertanggal 5 September 2002, yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan Tergugat telah menempati tanah milik Para Penggugat tanpa hak, tidak sah dan melawan hukum terhitung sejak putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS. tanggal 5 September 2002, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI tertanggal 15 Mei 2006, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 555 K/Pdt/2005 tertanggal 15 Mei 2006 yang diberitahukan kepada Tergugat tanggal 8 Juli 2008, yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun surat bukti Tergugat yaitu Surat Pernyataan tanggal 1 Januari 1980, yang isinya ditulis di atas kertas materai tahun 1981 dan ditandatangani H.M.T Musyanif;
8. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat dan atau pihak ketiga yang memperoleh hak dari Tergugat untuk membongkar dan atau mengosongkan bangunan rumah miliknya yang berada di atas tanah milik Para Penggugat dan menyerahkan tanah milik Para Penggugat objek sengketa dalam keadaan kosong setelah putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;



12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
Atau Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain,
Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Identitas Nama Penggugat yang berubah-ubah:

Bahwa diketahui identitas nama pewaris Para Penggugat selalu berubah-ubah dalam setiap dokumen resmi. Tergugat mencatat ada 4 (empat) perubahan identitas dari pewaris Para Penggugat. Ke 4 nama tersebut adalah:

H.M. Tohir Musanif nama ini dipakai di dalam surat pemberian ijin bersyarat untuk bangunan Nomor 4150/IMB-PG/79;

H.M. Tohir Musannip; nama ini dipakai di dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Tergugat dengan pewaris Para Penggugat pada tanggal 9 Juli 1979;

H.M. Thohir Mussonif nama ini dipakai di dalam anggaran dasar dan pernyataan keputusan rapat-rapat PT Navesco dimana pewaris Para Penggugat berkedudukan sebagai komisaris dan pemegang saham sedangkan Tergugat berkedudukan sebagai pemegang saham mayoritas sekaligus Direktur Utama;

H.M. Tohir Musyanif nama ini dipakai di dalam gugatan Penggugat; Perubahan identitas ini sangat membingungkan Tergugat dan melanggar ketentuan Pasal 8 Nomor 3 *Reglement Op de Burgerlijke Rechts Vordering* ("RV") serta ketentuan Pasal 118 HIR mengenai gugatan. Disana dijelaskan bahwa identitas Penggugat harus ditulis secara lengkap dan benar, sehingga mempunyai *legal standing* yang jelas dalam mengajukan gugatan. Dengan banyaknya "versi" nama dari pewaris Para Penggugat mengakibatkan posisi Para Penggugat menjadi tidak mempunyai kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan;

2. Gugatan *nebis in idem*.

- a. Bahwa sebuah gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan yang mengandung *nebis in idem*, Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Prinsip hukum demikian secara jelas diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:



"kekuatan satu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari sekedar mengenai soal putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula.";

- b. Bahwa pada tanggal 22 Maret 2002, Penggugat telah mengajukan gugatan perdata kepada Tergugat yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS tertanggal 21 Maret 2002;
- c. Bahwa terhadap gugatan tersebut telah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS tertanggal 5 September 2002;
- d. Bahwa perkara yang sekarang adalah sama dengan perkara yang terdahulu diputus yaitu baik objeknya, persoalannya maupun pihak-pihaknya sama;
- e. Bahwa dari ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata sebelumnya, maka kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali, apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap kasus perkara itu, tidak boleh diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;

3. Gugatan *obscuur libel*.

Bahwa gugatan tidak jelas dan posita atau *fundamentum* petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*). Penggugat tidak menguraikan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dan dikatkan dengan tindakan mana yang dilakukan oleh Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 262/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 4 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan, bahwa eksepsi/keberatan Tergugat adalah tepat dan beralasan;

Dalam Pokok Perkara:



- Menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebankan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp816.000,00 (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. tanggal 5 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding Para Pembanding tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 262/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 4 Februari 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Terbanding tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Pembanding adalah ahli waris dari alm. H. M. Tohir dan alm. Hj. Siti Zulaeha;
3. Menyatakan tanah objek sengketa luas kurang lebih 130 meter persegi dengan batas-batas:
 - sebelah utara : rumah alm. H.M. Tohir, Nomor 1Z;
 - sebelah timur : Jalan H. Nawi Raya;
 - sebelah selatan : Tony Indra Jaya (AC Mobil "Puncak AC");
 - sebelah barat : tanah wakaf H. Musyanip (Masjid Nurul Yaqin);sesuai putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS. tanggal 5 September 2002 jo. putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. tanggal 27 Mei 2004 jo. putusan Mahkamah Agung RI Nomor 555 K/Pdt/2005 tanggal 15 Mei 2006 adalah milik Para Pembanding;
4. Menyatakan Terbanding melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Terbanding untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Pembanding sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);



6. Menghukum Terbanding dan atau pihak lain yang memperoleh hak dari Terbanding untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan selanjutnya menyerahkan tanah objek sengketa kepada Para Pemanding;
7. Menolak gugatan Para Pemanding yang selebihnya;
8. Menghukum Terbanding membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, dalam tingkat pertama sebesar Rp816.000,00 (delapan ratus enam belas ribu rupiah) dan dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 6 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 262/PDT.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut pada tanggal 1 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pemanding pada tanggal 29 Juni 2015 Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pemanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Juli 2015;

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

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

1. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung, Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;



- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang dalam memberikan putusannya;

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI) bukanlah peradilan banding pertama yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, oleh karena sebelumnya gugatan *a quo* telah pernah diperkarakan dan telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa hal tersebut dapat dilihat dari Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. *juncto* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005; Bahwa dalam Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) menggugat Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi) dengan petitumnya, sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3) Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari alm. H. Mohamad Tohir Bin H. Musyanif;
- 4) Menyatakan sita jaminan dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
- 5) Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum apapun:
 - Surat perjanjian Jual-Beli Tanah tertanggal 9 Juli 1979 yang dibuat diatas kertas materai tahun 1981 senilai Rp25,00 (dua puluh lima rupiah) antara H.M. Tohir Mussenip dengan Attas Arief, S.H (Tergugat), dan
 - Surat Pernyataan, tertanggal 1 Januari 1980, yang dibuat di atas surat materai tahun 1981, bernilai Rp25,00 (dua puluh lima rupiah);
- 6) Menyatakan Para Penggugat selaku ahli waris alm. H. Mohamad Tohir adalah pemilik yang sah atas tanah yang ditempati Tergugat, seluas 130 (seratus tiga puluh) meter persegi yang terletak di Jalan Haji Nawi Raya Nomor 1A, RT.007/RW.07, Gandaria Utara, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, dengan batas-batasnya saat ini adalah sebagai berikut:



- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah alm. H.M. Tohir Nomor 1Z;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. Nawi Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bapak Tony Indra Jaya (Bapak Lie Kim Jong) Spare Part AC Mobil "Puncak AC";
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah wakaf H. Musyanip (Mesjid Nurul Yaqin);
- 7) Menyatakan tanah objek sengketa seluas 130 (seratus tiga puluh) meter persegi yang ditempati Tergugat tersebut, merupakan tanah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 888, tertanggal 20 Februari 1999, Gambar Situasi Nomor 887/1998, tertanggal 21 Juni 1988, seluas 1.055 m² (seribu lima puluh lima meter persegi), atas nama alm. H.M.Tohir;
- 8) Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat kerugian materiil sebesar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- 9) Menghukum Tergugat ataupun pihak ketiga yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa *a quo* yang ditempati Tergugat seluas 130 (seratus tiga puluh) meter persegi, yang terletak di Jalan Haji Nawi Raya Nomor 1A, RT. 007/RW. 07, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah;
- 10) Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
- 11) Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap hari lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari;
- 12) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Bahwa dari *petitum* tersebut, Majelis Hakim pada pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel) menjatuhkan putusan dengan amar, sebagai berikut:
- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 - Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum H. Muhammad Thohir Bin H. Musyanif;
 - Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan sah dan berharga;



- Menyatakan tidak sah surat perjanjian jual beli tanah, tertanggal 9 Juli 1979 yang dibuat diatas kertas bermeterai tahun 1981, antara H.M. Thohir Musanif dan Attas Arief (Tergugat);
- Menyatakan Para Penggugat selaku ahli waris alm. H.M. Tohir adalah pemilik yang sah atas tanah yang ditempati Tergugat, seluas 130 (seratus tiga puluh) meter persegi yang terletak di Jalan Haji Nawi Raya Nomor 1A, RT.007/RW.07, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah alm. H.M. Tohir Nomor 1Z;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. Nawi Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Bapak Tony Indra Jaya (Bapak Lie Kim Jong) Spare Part AC Mobil "Puncak AC";
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah wakaf H. Musyanip (Mesjid Nurul Yaqin);
- Menyatakan tanah objek sengketa seluas 130 (seratus tiga puluh) meter persegi yang ditempati Tergugat tersebut, merupakan tanah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 888, tertanggal 20 Februari 1989, Gambar Situasi Nomor 887/1988, tertanggal 21 Juni 1988, seluas 1.055 (seribu lima puluh lima) meter persegi, atas nama alm. H.M. Tohir;
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp999.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa pada gugatan terdahulu dengan Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel., posita penggugat point 12 dan 13 mendalilkan Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi) telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dan dalam poin 2 petitumnya meminta *Judex Facti* untuk menyatakan bahwa Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi) telah melakukan perbuatan melawan hukum. Atas gugatan mengenai hal tersebut, hakim menyatakan "menolak" dalam pertimbangannya pada halaman 15 Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. Perkara yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/ Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005 hingga berkekuatan hukum tetap.



Bahwa untuk lebih jelasnya, Kami akan mengutip Pertimbangan Majelis Hakim Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak. yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005 hingga berkekuatan hukum tetap.

"Menimbang bahwa dalil Penggugat sebagaimana disebutkan dalam posita gugatannya pada poin 12, disebutkan antara lain: Tergugat sebagai pengontrak rumah milik Penggugat, kemudian merekayasa bukti-bukti kepemilikan atas tanah milik Penggugat..dstnya, dimana dalil tersebut sangat bertentangan dengan posita gugatan pada poin 6 dimana Tergugat diizinkan membangun rumah dengan H.M. Thorir dan Penggugat I, dan sesuai pula dengan surat pernyataan H.M. Thorir tertanggal 1 Januari 1980 (bukti T-2) sebagaimana dipertimbangkan di atas, sehingga oleh karena itu tuntutan Penggugat pada petitum kedua tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan ditolak, Menimbang, bahwa karena tuntutan Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dinyatakan ditolak, maka tuntutan Penggugat pada petitum kedelapan, menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi harus ditolak pula.

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada petitum sembilan yaitu, menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa yang ditempatinya kepada Para Penggugat, majelis mempertimbangkan bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dimana Tergugat membangun rumah di atas tanah Para Penggugat tersebut, adalah atas izin dari alm. H.M. Thorir (pewaris) dan Penggugat I, dan tanpa adanya suatu perjanjian maka dengan berpedoman dan berdasarkan Pasal 41 (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang berbunyi: "Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan akan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain...dstnya maka dapat dikategorikan Tergugat menempati tanah sengketa tersebut atas dasar hak pakai, selanjutnya karena hak pakai atas tanah Penggugat oleh Tergugat terbukti tanpa adanya suatu perjanjian, maka berdasarkan Pasal 41 (2) sub.b Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka hak pakai yang diberikan kepada Tergugat adalah dengan cuma-cuma dengan batasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 43 ayat 2 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960



tersebut sehingga oleh karena itu Tergugat tidak dapat dihukum untuk mengosongkan tanah yang ditempatinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, maka tuntutan Penggugat pada petitum kesembilan harus ditolak”;

Bahwa persoalan terkait perbuatan melawan hukum yang menjadi dasar gugatan tersebut, nyatanya diajukan kembali sebagaimana tersebut dalam posita poin 13 dan 14 gugatan *a quo* dan petitum point 6 gugatan *a quo*;

Bahwa pada gugatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dalam positanya poin 13 dan 15, Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) meminta Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi) untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami Penggugat serta mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa *a quo*. Posita tersebut menjadi dasar dari tuntutan pada petitum poin 8 dan 9. Namun berdasarkan pertimbangannya di halaman 15, kedua tuntutan tersebut (petitum poin 8 dan 9) ditolak oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. *juncto* putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005);

Terkait tuntutan tersebut, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah serta pembayaran ganti rugi oleh Tergugat, nyatanya kembali dibahas dan diajukan oleh Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) melalui gugatan *a quo*, pada posita poin 14 dan 16 serta petitum gugatan *a quo* poin 6 dan 8;

Bahwa amar Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. tersebut telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005, dan telah berkekuatan hukum tetap. Dari fakta diatas, Majelis Hakim hanya mengabulkan sebagian dari dua belas petitum Penggugat, dan hanya mengabulkan 6 diantaranya, yaitu petitum poin 3, 4, 5 (khusus untuk Surat Perjanjian Jual Beli Tertanggal 9 Juli 1979), 6, 7, dan 12;

Dengan demikian, tuntutan yang diajukan oleh Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) dalam Gugatan Nomor 262/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. merupakan petitum gugatan yang telah ditolak pada peradilan sebelumnya melalui Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto*



putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Oleh karena itu putusan yang diberikan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. telah melampaui batas wewenang dalam memberikan putusannya, karena memutus perkara yang telah diperiksa dan ditolak pada peradilan sebelumnya dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Itu artinya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menjatuhkan Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. telah “mengoreksi” dan sewenang-wenang mengubah putusan para Majelis Hakim yang telah berkekuatan Hukum Tetap sebagaimana Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/ 2003/PT.DKI. *juncto* putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005. Bahkan dalam hal ini kewenangan Pengadilan Tinggi dalam perkara ini telah melampaui kewenangan Mahkamah Agung RI dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengoreksi putusan Mahkamah Agung RI yang telah berkekuatan hukum tetap pada gugatan terdahulu;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI tidak berwenang atau melampaui batas wewenang dalam memberikan putusannya yang menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara *a quo* hanya menyatakan dalam pertimbangannya, “bahwa oleh karena dalam bukti P-3,P-4 dan P-5 tidak ada perintah pengosongan kepada Terbanding dan penyerahan kepada Para Pembanding, sedangkan pada faktanya Terbanding masih tetap menguasai tanah objek sengketa, dst...sehingga perbuatan Terbanding tersebut merupakan perbuatan melawan hukum”;

Hal ini sangat memprihatinkan karena selain tidak membaca pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS tanggal 5 September 2002 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. tanggal 27 Mei 2004 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 555 K/Pdt/2005 tanggal 15 Mei 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. juga sama sekali tidak dapat menguraikan bukti-bukti untuk menguatkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum;



Bahwa “perbuatan melawan hukum” sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut:

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

Bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdata di atas, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum pada umumnya;
2. Adanya kerugian yang timbul;
3. Adanya kesalahan, baik berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian);

Adanya hubungan kausal atau sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan;

Bahwa semua poin tentang unsur perbuatan melawan hukum tersebut tidak pernah disinggung atau dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sehingga nyata-nyata telah melakukan suatu perbuatan yang melampaui wewenangnyanya memutus sesuatu yang tidak pernah dipertimbangkan;

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. telah salah dalam menerapkan hukum (Pasal 30 huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Mahkamah Agung) Sehubungan dengan penerapan asas *ne bis in idem* sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1917 KUHPerdata;

Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan hukum majelis hakim dengan Putusan Nomor 262/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. pada halaman 27-28 yang pada pokoknya menyatakan bahwa berdasarkan bukti surat P3, P-4, P-5 (Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005.) yang pada pokoknya gugatan *a quo* telah memenuhi unsur *ne bis in idem* karena ternyata objek perkara, begitu pula dengan pihak-pihaknya serta tuntutan-tuntutannya adalah sama, sehingga oleh karenanya untuk menghindari putusan yang saling tumpah tindih dan saling bertentangan, maka gugatan ini haruslah



dinyatakan *ne bis in idem*, hal ini sesuai pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 350 K/Sip/1970 tanggal 19 Desember 1970, menentukan bahwa karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya, maupun objek-objek dan juga Penggugat-Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. yang menyatakan pada halaman 3 paragraf 1, sebagai berikut:

"Bahwa majelis hakim tingkat banding tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, berdasarkan alasan-alasan hukum sebagai berikut:

- Bahwa objek perkara ini memang benar sudah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung dan putusannya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, akan tetapi yang menjadi sengketa atau yang dipermasalahkan oleh Para Pembanding dalam gugatan *a quo* adalah mengenai tidak dapat dikuasainya objek sengketa oleh Para Pembanding, oleh karena dalam amar putusan terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap tidak amar penghukuman/*condemnatoir* yaitu perintah kepada Terbanding untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Para Pembanding, sehingga putusan yang terdahulu tersebut tidak dapat dieksekusi;

- Bahwa oleh karena dasar gugatan Para Pembanding adalah untuk melaksanakan putusan terdahulu yang bersifat konstitutif yang sudah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap gugatan Para Pembanding tidak termasuk dalam kualifikasi gugatan *nebis in idem*;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. cenderung tidak cermat dalam memberikan pertimbangan terkait pemenuhan asas *nebis in idem* dalam suatu perkara, dengan tidak memperhatikan pengaturan *nebis in idem* yang ada dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, dan yurisprudensi, sebagai berikut:

- a. Peraturan perundang-undangan, berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara, sebagai berikut:



"Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada mengenai soal putusannya.

Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula";

b. **Yurisprudensi:**

Terkait *nebis in idem*, terdapat beberapa yurisprudensi, diantaranya:

- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam Perkara Nomor 65/1979/PDT/PN-BKS. pada tanggal 18 Oktober 1979, memutus dan menyatakan bahwa:

"dikarenakan Para Penggugat pernah dan telah pula mengajukan gugatan dengan Para Tergugat yang sama, objek serta alasan yang juga sama yaitu di Pengadilan Negeri Bekasi, maka gugatan Para Penggugat tersebut tidak dapat diterima karena *nebis in idem*";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Pdt/2001. Tanggal 20 Mei 2002 terkait kaidah hukum yang menyatakan:

"Bahwa meski kedudukan subjeknya berbeda, tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*";

c. **Doktrin**

Menurut M. Yahya Harahap, agar dalam suatu putusan melekat *nebis in idem*, harus terpenuhi secara kumulatif syarat-syarat:

- 1) Gugatan yang diajukan belakangan, telah pernah diperkarakan sebelumnya;
- 2) Terhadap gugatan (perkara) terdahulu, telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata, gezaag van gewijsde*);
- 3) Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu, bersifat positif, berupa:
 - Menolak gugatan seluruhnya, atau
 - Mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan;
- 4) Subjek yang menjadi pihak sama;



5) Objek perkara sama;

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI.) tidak mencermati dengan baik dan teliti bahwa perkara *a quo* telah pernah diperkarakan dan berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS *joncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI *joncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005, diajukan dengan gugatan yang memenuhi unsur *nebis in idem* berdasarkan peraturan perundang-undang, yurisprudensi, maupun doktrin sebagaimana dijelaskan diatas, yaitu adanya kesamaan objek perkara, persoalan yang sama, dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama, sebagaimana diuraikan berikut:

- Persoalan yang sama:

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI) cenderung tidak cermat, oleh karena, dalam pertimbangannya halaman 3 paragraf 1 menyatakan bahwa gugatan *a quo* tidak memenuhi asas *nebis in idem* dengan alasan pokok permasalahan adalah agar dapat melaksanakan amar putusan yang bersifat konstitutif dari perkara yang telah berkekuatan hukum tetap sebelumnya (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung No. 555 K/Pdt/2005), melalui gugatan *a quo* yang tuntutan nya meminta Majelis Hakim memerintahkan Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi) untuk membayar ganti rugi serta mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa *a quo* (amar *condemnatoir*, sebagai dasar untuk dapat melakukan eksekusi);

Bahwa pada gugatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dalam *positanya* poin 13 dan 15, Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) meminta Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi) untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang dialami Penggugat serta mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa *a quo*. *Posita* tersebut menjadi dasar dari tuntutan nya pada *petitum* poin 8 dan 9. Namun berdasarkan pertimbangannya di halaman 15, kedua tuntutan tersebut (*petitum* poin 8 dan 9) ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



perkara tersebut (putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005). Terkait tuntutan tersebut, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah serta pembayaran ganti rugi oleh Tergugat, nyatanya kembali dibahas dan diajukan oleh Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) melalui gugatan *a quo*, pada *posita* poin 14 dan 16 serta *petitum* poin poin 14 dan 16 serta *petitum* gugatan *a quo* poin 6 dan 8;

Bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas, terdapat fakta bahwa beberapa substansi gugatan yang diajukan Termohon Kasasi dalam gugatannya Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dinyatakan "ditolak" oleh hakim. Menurut doktrin dari ahli hukum Yahya Harahap, suatu perkara akan memenuhi asas *nebis in idem* jika gugatan yang diajukan telah ditolak sebelumnya, sehingga tidak boleh diajukan kembali dalam gugatan baru;

Bahwa dalam hal gugat baru dengan *petitum* perubahan amar putusan konstitutif yang tidak mencantumkan amar yang bersifat *condemnatoir*, tidak diatur jelas dalam hukum acara perdata. Namun dalam perkara ini, *Judex Facti* cenderung tidak cermat dalam mengaitkan Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dengan gugatan *a quo* untuk melihat pembuktian unsur *nebis in idem* dalam perkara ini.

Bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, terbukti bahwa Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel telah menolak tuntutan-tuntutan yang bersifat *condemnatoir* sehingga amar yang bersifat *condemnatoir* dan *executable* pada akhirnya tidak menjadi putusan akhir, dan akan menjadi *nebis in idem* bila diajukan kembali melalui gugatan *a quo*. Maka sudah selayaknya dalam kondisi tersebut Majelis Hakim memutuskan dengan memberikan pertimbangan yang dihasilkan melalui proses *argumentum per analogiam* dari ketentuan hukum acara perdata terkait perubahan gugatan, bahwa perubahan gugatan dilarang apabila berdasar atas keadaan hukum yang sama dimohon pelaksanaan suatu hak yang lain. Dalam hal ini keadaan yang sama yaitu terkait kepastian terhadap pihak mana yang berhak atas objek tanah di Gandaria Utara seluas kurang lebih 130 (seratus tiga



puluh) meter persegi (telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap melalui putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005), yang kemudian dimohon pelaksanaan suatu hak yang lain dengan pengajuan gugatan baru dengan *petitum* merubah putusan *konstitutif* menjadi *condemnatoir*;

Bahwa tindakan pengajuan gugat baru untuk merubah amar putusan yang bersifat *konstitutif* menjadi *condemnatoir* sama dengan merubah putusan yang *non-executable* menjadi *executable*, hal tersebut akan sangat merugikan pihak yang telah dikalahkan dan telah mendapat kepastian hukum dari putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebelumnya (putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005). Dan bagi yang belum puas terhadap putusan kasasi tersebut, upaya hukum yang dapat dilakukan seharusnya adalah Peninjauan Kembali bukan gugatan baru.

Bahwa dalam hal ini, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI.) cenderung tidak konsisten dalam mempertimbangkan putusannya. Oleh karena terdapat pertentangan antara pertimbangan dan putusan yang diberikan berdasarkan surat Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. Dalam pertimbangan paragraf 1 halaman 3, *Judex Facti* menyatakan bahwa dasar gugatan *a quo* diajukan adalah untuk melaksanakan putusan terdahulu yang bersifat *konstitutif* yang sudah berkekuatan hukum tetap. Itu artinya bahwa *posita* dan *petitum* yang dapat dikabulkan hanyalah *posita* dan *petitum* yang melekat sifat *condemnatoir*, sedangkan dalam putusannya *Judex Facti* juga mengabulkan isi gugatan terkait dengan perbuatan melawan hukum, dikuatkan dengan amar putusan poin 4, yang berisi “menyatakan terbanding melakukan perbuatan melawan hukum”, dimana amar tersebut merupakan amar yang juga bersifat *konstitutif* bukan *condemnatoir*, dan sudah pernah diajukan dalam Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dengan kesimpulan bahwa majelis hakim



menolak mengabulkan persoalan perbuatan melawan hukum yang diajukan Penggugat;

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas yang dilihat dari berkas-berkas perkara yang telah berkekuatan hukum tetap (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel *joncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. *joncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005) dan berkas-berkas perkara *a quo*, maka dapat diketahui bahwa baik Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. maupun gugatan *a quo* sama-sama mempersoalkan perbuatan melawan hukum, diiringi dengan petitumnya yang meminta untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa *a quo*. Dengan begitu, gugatan *a quo* memenuhi syarat nebis in idem dalam hal persoalan yang sama;

- Terhadap objek yang sama.

Bahwa gugatan *a quo* diajukan terhadap objek yang sama, yaitu tanah yang terletak di Jalan H. Nawi Raya Nomor 1A, RT.07/RW.07, Gandaria Utara Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, seluas kurang lebih 130 (seratus tiga puluh) meter persegi, yang berbatasan dengan tanah tersebut adalah:

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah alm. H.M. Tohir Nomor 1Z;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan H. Nawi Raya;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Bapak Tony Indra Jaya (Bapak Lie Kim Jong) Spare Part AC Mobil "Puncak AC";
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah wakaf H. Musyanip (Mesjid Nurul Yaqin);

- Diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama;

Bahwa Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. diajukan oleh ahli waris H.M.Tohir yaitu Syarifah Roziah Isfaiyah, H. Nandil Umam, Evi Fauziah, Aini Mufidah, Hannah Fathiyah, dan untuk gugatan *a quo* juga diajukan oleh Syarifah Roziah Isfaiyah, H. Nandil Umam, Evi Fauziah, Aini Mufidah, Hannah Fathiyah, kedua gugatan tersebut diajukan terhadap Attas Arief S.H. Dengan begitu gugatan *a quo* diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama;

Dengan demikian pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. yang menyatakan bahwa



gugatan Para Termohon Kasasi pada Pengadilan tingkat pertama tidak termasuk dalam kualifikasi gugatan *nebis in idem*, adalah kurang cermat, karena tidak memberikan pertimbangan secara teliti berdasarkan peraturan perundang undangan, yurisprudensi, maupun doktrin. Oleh karena itu, tindakan Majelis Hakim diatas dapat dikategorikan “salah dalam menerapkan hukum atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya”;

Bahwa pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Berdasarkan Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup atau tidak layak (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. yang menyatakan pada halaman 4 1, sebagai berikut:

“Bahwa oleh karena dalam bukti P-3, P-4, P-5 tidak ada perintah pengosongan kepada Terbanding dan penyerahan kepada Para Pembanding sedangkan faktanya hingga saat diajukannya gugatan *a quo* tanah objek sengketa tersebut mash dikuasai oleh Terbanding, maka perbuatan Terbanding yang masih tetap menguasai tanah objek sengketa telah bertentangan dengan hak milik Para Pembanding yang dilindungi undang-undang dan menyebabkan Para Pembanding tidak dapat menikmati apa yang menjadi haknya yang merugikan para Pembanding, sehingga perbuatan Terbanding tersebut merupakan perbuatan melawan hukum”;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI.) diatas yang hanya memberikan pertimbangan tanpa memperhatikan terdapatnya putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap terkait perkara *a quo* dan tanpa mempertimbangkan kembali fakta-fakta hukum yang sesungguhnya terungkap di depan sidang pengadilan sebelumnya, adalah pertimbangan yang tidak berdasar hukum karena pertimbangan putusan sangat tidak cukup atau pengambilan putusan tidak berdasar pertimbangan yang layak menurut hukum pembuktian atau dapat dikatakan melanggar hukum pembuktian (*onvoldoende gemotiveerd*) serta bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1974



tanggal 23 November 1974 perihal Putusan yang harus cukup diberi pertimbangan/alasan.

SEMA Nomor 3 Tahun 1974 tanggal 23 November 1974:

“Putusan yang tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi”;

Bahwa putusan yang tidak memberikan pertimbangan yang cukup telah dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia, sesuai dengan beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969 tertanggal 22 Juli 1970:

“Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*).” (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI 1970-III);

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970 tertanggal 16 Desember 1970:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvaldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja.” (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI 1971-I);

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI., sebagai peradilan tingkat banding yang memiliki tugas memeriksa kembali dan memutus perkara *a quo* dalam pertimbangan hukumnya, tidak memberikan penjelasan lebih lanjut terkait pemenuhan unsur melawan hukum yang didukung oleh bukti-bukti yang



cukup untuk dapat menjatuhkan putusan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan mengesampingkan adanya fakta bahwa perkara *a quo* pernah diperkarakan pada Pengadilan Negeri yang sama serta telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dalam membuat pertimbangan hukum, *Judex Facti* telah mengesampingkan bahwa terkait perbuatan melawan hukum telah ditolak pada gugatan pertama melalui Putusan Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.Jak.Sel. dan dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/Pdt/2003/PT.DKI. hingga berkekuatan hukum tetap dengan adanya Putusan Mahkamah Agung Nomor 555 K/Pdt/2005;

Bahwa dengan tidak diuraikannya unsur-unsur tersebut dan tidak diperhatikannya putusan-putusan terdahulu tersebut, maka pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI) dapat dikategorikan merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup dan tidak layak (*onvoldoende gemotiveerd*);

5. Bahwa Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. Merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup atau tidak layak (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi pada poin III alasan Permohonan Kasasi dalam memori kasasi ini dalam Putusan Nomor 685/PDT/2014/PT.DKI. juga sama sekali tidak dapat menguraikan bukti-bukti untuk menguatkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Bahwa "perbuatan melawan hukum" sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, sebagai berikut:

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

Bahwa dari rumusan Pasal 1365 KUHPerdata di atas, suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan yang bersifat bertentangan dengan hukum pada umumnya;
2. Adanya kerugian yang timbul;



3. Adanya kesalahan, baik berupa kesengajaan maupun kealpaan (kelalaian);

Adanya hubungan kausal atau sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan;

Bahwa semua poin tentang unsur perbuatan melawan hukum tersebut tidak pernah disinggung atau dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sehingga nyata-nyata telah melakukan suatu perbuatan yang melampaui wewenangnya memutus sesuatu yang tidak pernah dipertimbangkan atau dengan kata lain memutuskan sesuatu yang tidak terbukti di persidangan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti memori kasasi yang diterima pada tanggal 1 Juni 2015 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 13 Juli 2015 dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim dalam putusan *Judex Facti* dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan sudah tepat dan benar untuk mengabulkan gugatan didasari pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti objek sengketa milik Penggugat yang di dapat dari warisan orang tuanya alm. M.H. Tohir. Sebagaimana amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor 129/Pdt.G/2002/PN.JS;

Bahwa dalam amar putusan Nomor 129/Pdt.G/PN.JS tidak ada perintah untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat, maka adalah beralasan Penggugat mengajukan gugatan kembali agar dapat dieksekusi;

Bahwa pengajuan gugatan kembali adalah searah untuk membetulkan putusan yang dahulu sehingga bukan *nebis*;

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



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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ATTAS ARIEF, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Agung pada hari Selasa tanggal 26 Januari 2016 oleh oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan H. Hamdi, S.H.,M.Hum., 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 Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./

Ketua Majelis,
ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.,
ttd./

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.,

H. Hamdi, S.H.,M.Hum.,



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

Panitera Pengganti,
ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum.,

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,-
2. Redaksi	Rp 5.000,-
3. Administrasi Kasasi ...	Rp 489.000,-
J u m l a h	Rp 500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP: 19610313 198803 1003