



PUTUSAN
Nomor 1411 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

JUWONO, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren Rt.013 Rw.01 kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Daryo Muktikno, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Nurul Hidayah Nomor 57A, Kelurahan Kelapadua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

LIE BUN TJIONG, bertempat tinggal di Komplek Green Ville Blok A-2, Nomor 6 Rt.012 Rw.09 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deddy Wirawardhana, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Taman Palem Lestari Ruko Galaxy Blok N Nomor 27, Outer Ring Road, Kamal, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
cq **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH**
PROVINSI DKI JAKARTA CQ. KANTOR PERTANAHAN
KOTAMADYA JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Raya Kembangan Utama, Taman Permata Buana, Jakarta Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



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

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik dan yang berhak atas sebidang Tanah Milik Adat dengan Girik C Nomor 2967 persil Nomor 41 S.II luas $\pm 1.440 \text{ m}^2$ yang terletak di Kelurahan kedoya, kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan batas-batas (dahulu)

Sebelah Utara : berbatasan dengan Sawah Arsjad;

Sebelah Timur : berbatasan dengan Sawah Entong;

Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sawah Boim;

Sebelah Barat : berbatasan dengan Sawah H. Mualem;

(Bukti P, 1, P.2, P, 3);

2. Bahwa bidang tanah hak ataupun milik Penggugat tersebut diatas telah dikuasai oleh Tergugat dengan mendirikan bangunan pagar dan bangunan rumah.

Bahwa ketika Penggugat melaporkan mengenai perbuatan Tergugat tersebut kepada pihak yang berwenang, Tergugat mengalaskan perbuatannya itu dengan mendasarkan kepada kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa atas nama Johannes Irwanto Putro, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat berasal dari Tanah Milik Adat C Nomor 4701 persil 41 S.II dan kemudian telah beralih menjadi atas nama Tergugat;

3. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, dengan surat tertanggal 15 Desember 2005 yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 16 Desember 2005 dibawah reg. Nomor : 157/G.TUN/2005/PTUN-JKT, Penggugat mengajukan gugatan terhadap Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat (Turut Tergugat) dan dalam perkara tersebut Lie Bun Tjong (Tergugat) telah mengajukan Intervensi dan ditetapkan oleh Pengadilan sebagai Tergugat II Intervensi;

4. Bahwa perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Nomor 157/G.TUN/2005/PTUN-JKT. Antara:

Juwono, sebagai Penggugat/Pembanding:

L awan:

1. Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sebagai Tergugat/Terbanding;
2. Lie Bun Tjong., sebagai Tergugat II Intervensi/Terbanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tersebut telah memperoleh putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sebagai berikut;

- a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 09 Mei 2006 Nomor. 157/G.TUN/2005/PTUN-JKT, amarnya berbunyi sebagai berikut;

Mengadili;

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp453.000,00 (empat ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

- b. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 17 Oktober 2006 Nomor 126/B/2006/PTTUN.JKT, amarnya berbunyi sebagai berikut;

Mengadili;

1. Menerima permohonan banding Penggugat/Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 157/G.TUN/2005/PTUN-JKT, tanggal 09 Mei 2006 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri;

Dalam Eksepsi;

Menolak Eksepsi Tergugat Intervensi /Terbanding, untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding;
2. Menyatakan batal keputusan Tata Usahan Negara yang diterbitkan Tergugat/Terbanding berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa tanggal 02 Nopember 2004, Surat Ukur Nomor 294/2004 tanggal 20-10-2004 luas 684 m² atas nama Yohanes Irwanto yang telah dialihkan kepada Liem Bun Tjong;
3. Mewajibkan Tergugat/Terbanding mencabut keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Nomor 7475 /Duri Kepa, tanggal 02 Nopember 2004, Surat Ukur Nomor 294/2004 tanggal 20-10-2004 luas 684 m² atas nama Yohanes Irwanto yang telah dialihkan kepada Liem Bun Tjong;
4. Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat Intervensi/ Terbanding membayar biaya perkara di kedua tingkat

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017

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

Pengadilan, yang pada tingkat banding sejumlah Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah);

- c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 september 2007 Nomor 176 K/TUN/2007, amarnya berbunyi sebagai berikut;

Mengadili;

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I; Lie Bun Tjong tersebut;
- Menyatakan tidak dapat diterima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

- d. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 4 Januari 2010 Nomor. 45 PK/TUN/2009, amarnya berbunyi sebagai berikut;

Mengadili;

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari pemohon Peninjauan Kembali Lie Bun Tjong;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam Peninjauan Kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Karenanya alas hak bagi Tergugat untuk memiliki/menguasai tanah tersebut telah tidak ada lagi;

5. Bahwa oleh karena berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap "tidak ada lagi alas hak bagi Tergugat untuk memiliki/menguasai bidang tanah tersebut" akan tetapi Tergugat tidak mau mengosongkan tanah tersebut dari bangunan-bangunan, barang-barang dan orang, karenanya terbukti bahwa Tergugat telah "melakukan Perbuatan Melawan Hukum";
6. Bahwa oleh karena Tergugat menguasai bidang tanah *a quo* dengan cara "melawan hukum" maka disamping Penggugat berhak menuntut Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari segala barang-barang, bangunan-bangunan dan orang dengan ancaman untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari, Penggugat juga berhak menuntut ganti rugi *vide* Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang perinciannya sebagai berikut;

Halaman 4 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian materiil, berupa jasa advokat baik di Pengadilan Tata Usaha Negara maupun peradilan Umum, masing-masing Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sama dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ditambah biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat untuk keperluan kepengurusan perkara tersebut antara lain berupa transportasi dan lain-lain tidak kurang dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian Immateriil, walaupun sulit diperhitungkan dengan nilai rupiah secara tepat, akan tetapi penderitaan Penggugat karena selama ±13 tahun tidak bisa memanfaatkan menikmati tanah yang telah dibelinya tersebut, dapat dinilai tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Bahwa agar Tergugat tidak mengasingkan harta bendanya untuk menghindari tuntutan Penggugat, dimohon agar harta benda milik Tergugat berupa; “bangunan rumah tinggal terletak dan dikenal umum di Komplek Green Ville Blok A-2 Nomor 6 Rt.012 Rw.09 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk Kota Administrasi Jakarta Barat berikut tanah dimana bangunan rumah tersebut didirikan” diletakkan penyitaan jaminan;
8. Bahwa gugatan dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti surat yang mempunyai nilai otentik berupa putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap, karenanya dimohon agar perkara ini dapat diputus dengan suatu putusan yang dapat dilaksanakan secara serta merta, walaupun ada banding, kasasi ataupun *Verzet (Uitvoerbaar bij voorraad)*;
9. Bahwa Penggugat mengajukan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi DKI Jakarta cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, sebagai pihak dalam perkara ini dengan agar mematuhi isi putusan Pengadilan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan bidang Tanah Milik Adat dengan Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II luas ± 1.440 m² yang terletak di Kelurahan Kedoya,

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari segala barang-barang, bangunan dan orang;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00(sepuluh juta rupiah) sehari atas kelalaiannya memenuhi isi putusan tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti-rugi kepada Penggugat berupa;
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi atau mentaati isi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta, walaupun ada banding, kasasi ataupun *verzet* (*Uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau; Sekiranya Pengadilan berpendapat lain, dalam suatu peradilan yang baik mohon (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat Prematur

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dirinya sebagai pemilik dan yang berhak atas sebidang tanah milik adat dengan Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S. II seluas 1.440 m² yang terletak di Kelurahan Kedoya, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat sementara alas haknya hanya berupa Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 25 tanggal 30 Oktober 1998 dibuat oleh Sigit Siswanto, S.H. Notaris Kabupaten Bogor *vide* Bukti T-2;
2. Memperhatikan bunyi dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli *vide* Bukti T-1 tersebut, halaman 2 Akta menyebutkan “bahwa berhubungan oleh karena satu dan satu hal maka akta jual beli secara resmi belum dilangsungkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
.....Selanjutnya kedua belah pihak telah semupakat dan setuju mengenai jual beli dimaksud, dengan ini mengadakan suatu perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli,.....”
3. Bahwa hubungan hukum antara pemilik Girik yaitu Muharudin dengan Penggugat masih berupa pengikatan jual beli, belum terjadi Jual beli secara

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017



penuh karena belum dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT, namun sungguh aneh bin ajaib, gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* langsung menggugat mengosongkan tanah objek sengketa, sementara belum ada satupun Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II seluas 1.440 m² dan atau Pemilik tanah seluas 684 m² terletak di terletak di Jalan Taman Ratu. Rt. 012 Rw 013, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat (Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa);

4. Bahwa meskipun sudah ada putusan TUN yang membatalkan sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa atas nama Tergugat, tetapi Putusan TUN tidak menyebutkan amar putusan yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, dengan demikian secara yuridis Penggugat tidak dapat dikatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa, timbul pertanyaan atas dasar hukum apa Penggugat mengajukan gugatan pengosongan sementara Penggugat belum menjadi pemilik tanah Girik C Nomor 2967 seluas 1.440 m² dan belum ada putusan yang menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa?;
5. Bahwa langkah hukum yang semestinya yang dilakukan oleh Penggugat adalah terlebih dahulu mengajukan gugatan kepemilikan dan meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah milik Penggugat, setelah Pengadilan mengabulkan gugatan dan menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, barulah Penggugat dapat mengajukan gugatan pengosongan, tetapi nyatanya aturan main ini tidak dilakukan oleh Penggugat, timbul pertanyaan kenapa hal itu tidak dilakukan oleh Penggugat, apakah karena Penggugat sudah tahu bahwa rekayasa jual beli tanah Girik C No, 2967 Persil Nomor 41 S.II seluas 1.440 m² antara Penggugat dengan Muharudin berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli telah diketahui oleh Tergugat dan sedang disidik oleh Penyidik Polri, sehingga Penggugat tidak berani atau mengajukan gugatan kepemilikan, kemudian berspekulasi dengan mengambil langkah hukum mengajukan gugatan pengosongan dalam perkara *a quo* syukur-syukur gugatan diterima oleh Pengadilan ?;
6. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka menurut teori hukum, gugatan Penggugat adalah premature, karena belum ada putusan Pengadilan yang menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa, tetapi sudah mengajukan gugatan pengosongan, untuk itu Tergugat mohon kepada Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara *a quo* berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat adalah premature dan selayaknya tidak dapat diterima;

Gugatan Kurang Pihak

7. Penggugat mengaku telah membeli tanah Girik Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II seluas 1.440 m² dari Muharudin berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 30 Oktober 1998 yang dibuat oleh Sigit Siswanto, S.H. Notaris di Bogor, menurut pengakuan Penggugat, Penggugat tidak bisa menguasai tanah yang telah dibelinya dari Muharudin karena dikuasai oleh Tergugat, menurut teori hukumnya berarti Muharudin sebagai pemilik tanah harus ikut bertanggung jawab karena tanah yang dijual oleh Muharudin telah dikuasai oleh Tergugat dan menarik Muharudin sebagai pihak pihak yang digugat, meskipun seandainya Muharudin sudah meninggal dunia setidaknya Muharudin masih mempunyai ahli warisnya yang dapat mengganti kedudukan Muharudin, namun faktanya dalam perkara *a quo* Penggugat sengaja tidak melibatkan Muharudin sebagai pihak Tergugat, sementara Muharudin mempunyai peranan yang penting dalam perkara *a quo* yaitu sebagai Penjual tanah Girik C Nomor 2967;
8. Bahwa bilamana Muharudin tidak dilibatkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka Pengadilan akan mengalami kesulitan dalam memeriksa perkara *a quo*, karena tidak dapat mengetahui sampai sejauh mana perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang dituduh oleh Penggugat telah menguasai tanah objek gugatan;
9. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan pengosongan ini menjadi kurang pihak yaitu tidak dimasukkannya MUHARUDIN sebagai Tergugat, dengan ini Tergugat mohon kepada Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkske verklraad*) karena kurang pihak;

Gugatan *Error In Persona*

10. Surat gugatan Penggugat menyebutkan bahwa Penggugat menuduh seakan-akan Tergugat tidak mau mengosongkan tanah objek sengketa dari bangunan-bangunan, barang-barang dan orang sehingga Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, kemudian Penggugat menuntut kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II luas + 1.440 m² yang terletak di Kelurahan Kedoya, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari segala barang-barang, bangunan dan orang;

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017

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

11. Bahwa terhadap tanah yang diajukan pengosongan oleh Penggugat adalah tanah Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II seluas 1.440 m² yang menurut pengakuan Penggugat tanah tersebut terletak di Kelurahan Kedoya, Jakarta Barat, Tergugat tidak tahu dan tidak pernah menguasai, yang Tergugat tahu adalah tanah Girik C Nomor 41 S.II adalah seluas 1.000 m² dahulu milik Machruddin dan pada tanggal 26 Februari 1974 sudah dijual kepada PT Sunrise Garden *vide* Bukti T-4, berarti tanah Girik C Nomor 2967 seluas 1.440 m² yang diakui oleh Penggugat sebagai miliknya sebenarnya adalah tanah seluas 1.000 m² yang sejak tahun 1974 sudah dibeli oleh PT Sunrise Garden dari Machruddin, dengan demikian Penggugat semestinya mengajukan gugatan pengosongan terhadap PT Sunrise Garden, bukan kepada Tergugat;
12. Bahwa terhadap tanah seluas 684 m² dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa atas nama Tergugat yang sudah dibatalkan oleh putusan TUN, hal itu memang benar bahwa Tergugat memang PERNAH menguasai tanah tersebut itupun karena Tergugat mempunyai dasar pemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa yang terletak di Jalan Taman Ratu Kelurahan Duri Kepa, Jakarta Barat, namun pada hari Selasa tanggal 14 Juni 2011 tanah seluas 684 m² yang semula dikuasai oleh Tergugat telah dikuasai dan dikosongkan oleh Penggugat sendiri dengan “menyuruh/menyewa” orang-orang dari ormas FORKABI yaitu dengan dalih mendumpleng petugas P2B melakukan pembongkaran pagar, sejak saat itu hingga sekarang orang-orang suruhan/sewaan Penggugat dari ormas FORKABI masih menguasai tanah seluas 684 m², bahkan telah memasang plang papan nama bertuliskan kuasa dari Juwono sesuai dengan bukti foto-foto pada saat Penggugat melakukan pengosongan dan penguasaan fisik; (bukti T-81)
13. Bahwa terhitung sejak tanggal 14 Juni 2011 Tergugat sudah tidak menguasai tanah seluas 684 m² tersebut, karena sudah dikuasai oleh Penggugat sendiri dengan menempatkan orang-orang sewaan dari ormas FORKABI, sebagai buktinya pada tanggal 15 Juni 2011 Tergugat pernah melaporkan orang-orang sewaan Penggugat kepada pihak Kepolisian Polres Metro Jakarta Barat dengan Laporan Polisi Nomor LP/0709/VI/2011/PMJ/Restro Jakbar tanggal 15 Juni 2011 atas dugaan tindak pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin sebagaimana dimaksud pasal 167 KUHP; (Bukti T-9):

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017

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)



14. Bahwa gugatan pengosongan dalam perkara *a quo* diajukan oleh Penggugat pada tanggal 23 November 2011, padahal 5 (lima) bulan sebelum gugatan diajukan yaitu terhitung sejak tanggal 14 Juni 2011, Penggugat sudah menguasai objek tanah sengketa, berarti dalam perkara *a quo* Penggugat telah mengajukan gugatan pengosongan terhadap dirinya sendiri;
15. Bahwa sangat aneh bin ajaib gugatan pengosongan terhadap Tergugat yang diajukan dalam perkara *a quo*, padahal Penggugat sendiri tahu bahwa yang menguasai tanah objek sengketa seluas 684 m² terletak di Jalan Taman Ratu Kelurahan Duri Kepa Jakarta Barat adalah orang-orang suruhan/sewaan Penggugat sendiri dari ormas FORKABI, barangkali seandainya Penggugat bermasalah dengan ormas FORMABI yang menguasai tanah objek sengketa tersebut, semestinya gugatan pengosongan dialamatkan terhadap orang-orang yang menguasai tanah tersebut yaitu orang-orang dari ormas FORKABI, bukan terhadap Tergugat;
16. Dengan demikian, maka gugatan Penggugat mengenai pengosongan yang dialamatkan terhadap diri Tergugat secara hukum adalah salah orang (*error in persona*), bagaimana Penggugat bisa menuduh Tergugat telah menguasai tanah objek sengketa kemudian menuntut Tergugat untuk mengosongkan tanah objek sengketa, sementara yang menguasai tanah objek sengketa bukan Tergugat melainkan orang-orang suruhan/sewaan Penggugat sendiri, timbul pertanyaan perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat lakukan?;
17. Bahwa keanehan dan kejanggalan dalam gugatan *a quo* sudah terlihat pada saat proses mediasi, di mana kuasa hukum dari Penggugat sendiri yang notabene pihak yang menyusun surat gugatan ternyata tidak pernah atau belum pernah melihat tanah objek sengketa yang sekarang menjadi objek gugatan, sehingga kuasa hukum Penggugat tidak tahu bagaimana situasi dan keadaan tanah yang akan menjadi objek gugatan pengosongan, apakah benar masih dikuasai oleh Tergugat atau dikuasai oleh orang lain? Bahkan Tergugat sudah mempersilahkan kepada kuasa hukum Penggugat untuk meninjau lokasi tanah objek gugatan terlebih dahulu sebelum melangkah proses pemeriksaan berikutnya, dengan harapan agar kuasa hukum Penggugat dapat melihat fakta yang sebenarnya, bukan hanya berdasarkan informasi yang menyesatkan dari Juwono alias Jumono atau "orang lain";
18. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* nyata-nyata adalah gugatan yang salah orang atau salah alamat (*error in persona*) karena Tergugat tidak melakukan perbuatan



yang dituduhkan oleh Penggugat yang katanya telah menguasai dan tidak mau menyerahkan tanah objek sengketa, karena yang benar adalah tanah objek sengketa yang menguasai adalah Penggugat sendiri (orang suruhan Penggugat), atas dasar itu maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Gugatan *Error In Objecto*

19. Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah milik adat dengan Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II luas 1.440 m² terletak di Kelurahan Kedoya, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 25 tanggal 30 Oktober 1998 yang dibuat oleh Sigit Siswanto, S.H. Notaris Kabupaten Bogor;
20. Menurut data Buku C pada Kelurahan Kedoya bahwa Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41. S.II dahulu adalah milik Machruddin (bukan Muharudin) seluas 1.000 m² (bukan seluas 1.440 m², anehnya tanah Girik milik Machruddin seluas 1.000 m² tersebut pada tanggal 26 Februari 1974 sudah dijual kepada PT Sunrise Garden, artinya tanah Girik C 2967 milik Machruddin sudah habis terjual;
21. Bagaimana mungkin tanah Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II seluas 1.000 m² yang sudah dijual oleh Machruddin tahun 1974, tiba-tiba muncul jual beli lagi antara Muharudin kepada Penggugat dengan luas yang berbeda yaitu 1.440 m², seandainya hal tersebut memang benar adanya, berarti tanah Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S II seluas 1.440 m² yang diakui sebagai milik Penggugat, sejak tahun 1974 sudah dikuasai oleh PT Sunrise Garden;
22. Anehnya kenapa yang digugat adalah tanah milik Tergugat yang hanya seluas 684 m² sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa, padahal tanah yang diakui milik Penggugat adalah 1.440 m² (terdapat selisih 756 m²), selain itu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa tercatat atas nama Tergugat, asal usulnya bukan dari tanah Girik C 2967 Persil Nomor 41 S.II;
23. Bahwa Penggugat sendiri tidak dapat menunjukkan dimana letak dan batas-batas yang benar tanah Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II seluas 1.440 m², Penggugat hanya dapat mendalilkan bahwa tanah Girik C Nomor 2967 seluas 1.440 m² terletak di Kelurahan Kedoya, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan batas-batas :
Sebelah Utara : berbatasan dengan Sawah Arsjad;



Sebelah Timur : berbatasan dengan Sawah Entong;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan Sawah Boim;
Sebelah Barat : berbatasan dengan Sawah H. Mualem;

24. Sementara tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa atas nama Tergugat, yang sudah dibatalkan oleh Peradilan TUN, adalah seluas 684, terletak di Jalan Taman Ratu Rt.012 Rw.013 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Ratu Melati Raya;

Sebelah Timur : Ruko

Sebelah Selatan : Jalan Taman Ratu

Sebelah Barat : Jalan Ratu Melati Raya

25. Berdasarkan fakta dan kebenaran di lapangan, objek gugatan Penggugat menunjukkan letak dan luas berbeda, perbedaan kedua tanah tersebut jelas sangat mencolok, lantas dimanakah sebenarnya letak atau posisi tanah Girik C 2967 seluas 1.440 m² yang diakui sebagai tanah milik Penggugat?;

26. Berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka gugatan Penggugat adalah salah alamat (*error in objecto*), karena jelas-jelas terdapat perbedaan luas dan letak (batas-batas) objek tanah, antara objek tanah sengketa seluas 684 m² di Kelurahan Duri Kepa sementara tanah yang diklaim milik Penggugat seluas 1.440 m² dan masih terletak di Kelurahan Kedoya;

27. Dengan demikian tampaklah jelas, modus kejahatan yang dilakukan oleh Jumono alias Juwono (Penggugat) yang namanya sesungguhnya dipinjam oleh "mafia tanah" digunakan untuk menyerobot tanah milik Tergugat yang diperoleh secara sah, akhirnya terbongkar juga, ada pepatah mengatakan "sepandai-pandainya menyimpan bangkai, suatu saat akan tercium juga"

28. Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijkverklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 787/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar tanggal 19 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan bidang Tanah Milik Adat dengan Girik C Nomor 2967 Persil Nomor 41 S.II luas \pm 1.440 m² yang dahulu terletak di Kelurahan Kedoya, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sekarang di Kelurahan Duri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepa tersebut, kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dari segala barang-barang, bangunan dan orang;

4. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi atau mentaati isi putusan dalam perkara ini;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini sebesar Rp2.922.000,00 (dua juta sembilan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 434/PDT/2015/PT DKI tanggal 13 November 2015 dengan amar sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 19 November 2014, Nomor 78/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankeljkke verklaard*) untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membeyar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puuluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 787/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 4 Mei 2016, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Mei 2016;

Halaman 13 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017

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)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Penggugat-asal/Terbanding sangatlah keberatan atas pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat banding sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 13 Nopember 2015 Nomor 434/PDT/2015/PTDKI tersebut pada alenia 7 halaman 10 s/d halaman 12 tersebut, karena :

1. Bahwa Pengadilan Tingkat Banding atau *Judex Facti* "lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-perundangan" karena tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta hukum atau "*niet onvoldende gemotiverd*" perkara *a quo*;
2. Bahwa Pengadilan Tingkat Banding atau *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian;

Ad. 1. Bahwa Penggugat-asal adalah sebagai pemilik dan yang berhak atas tanah Milik Adat dengan Girik C Nomor 2967 Persil 41 S.II luas + 1.440 m² yang terletak di Kelurahan Kedoya, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas (dahulu):

sebelah Utara : berbatasan dengan Sawah Arsjad;

sebelah Timur : berbatasan dengan Sawah Entong

sebelah Selatan : berbatasan dengan Sawah Boim;

sebelah Barat : berbatasan dengan Sawah H.Mualem;

Bahwa tanah tersebut diperoleh berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 25 tanggal 30 Oktober 1998 Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Sigit Siswanto, S.H, bahwa Penggugat asal sebagai pembeli tanah membayar lunas harganya sebagai mana diatur Pasal 1513 KUHPdata, akan tetapi penjual tidak memenuhi kewajibannya sebagai penjual yaitu menyerahkan dan menanggungnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1474 KUHPdata;

Bahwa oleh karena Penggugat-asal telah membayar harganya maka penjual wajib menyerahkan barangnya, ternyata penjual sebelum menyerahkan barangnya telah menyerahkan Bukti Awal yaitu Girik C Nomor

Halaman 14 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017

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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2967 Persil 41 S.II atas nama Muharuddin, bahwa dengan telah diserahkan bukti awal yaitu Girik tersebut Penggugat-asal sebagai-pembeli telah melakukan pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) karena Penggugat-asal sebagai Pembeli telah membayar harganya maka barang yang dijual telah menjadi milik sah pembeli/Penggugat-asal;

Bahwa dalam perjanjian jual beli tanah yang terjadi/parkteknya dalam masyarakat orang yang telah membayar harga barang/tanahnya sudahlah menjadi sebagai pemilik yang patut memperoleh perlindungan hukum, mengenai perjanjian mengenai tanah bila pembeli telah membayar lunas adalah sebagai pemilik walaupun belum dibuat Akta-Jual-Belinya;

Bahwa oleh karena Penggugat-asal telah membayar lunas barang/tanahnya dan penjual telah menyerahkan bukti awalnya, maka Penggugat-asal Yuwono adalah sebagai pemilik tanah tersebut, hal ini sesuai sebagaimana dalam Putusan atau Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 4 April 1978 Nomor : 126 K/Sip/1976 dalam perkara antara : Ali bin Abdullah A lamari lawan Welly Runudalire dengan susunan Majelis Hakim Agung * Indriharto, S.H., Ketua, R. Djoko Soegianto, S.H., Hakim Anggota, Achmad Soeleiman, S.H., Hakim Anggota, memutuskan : “untuk sahnya jual-beli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Pejabat itu hanyalah suatu alat bukti”
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 12 Mei 1972 dalam perkara antara : Tisna Sumantri lawan WR. Suraoto, dengan susunan Majelis Hakim Agung : Prof. R. Soebekti, S.H., Ketua, Bushtanul Arifin, S.H., Hakim Anggota, R.Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H., Hakim Anggota, memutuskan : “mengenai perjanjian yang menyangkut tanah, ketentuan dalam Pasal 19 PJP. Nomor 10/1961 tidak dimaksudkan mengesampingkan pasal-pasal dari KUHPerdato atau ketentuan-ketentuan hukum tidak tertulis mengenai jual beli” untuk sahnya jual-heli tanah, tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Pejabat itu hanyalah suatu alat bukti yang sekarang diatur Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997;
- Bahwa selanjutnya menurut Yurisprudensi tersebut “jual-beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat KUHPerdato atau Hukum Adat ic. jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riel dan kontan dan diketahui kepala kampung”

Halaman 15 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017

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

c. Putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 27 Mei 1975 Nomor 952 K/Sip/1974 dalam perkara antara: 1. Anna Bungarim al. Maurits br. Lumbantobing, 2. Anton Torang marga Lumbantobing lawan 1. Jonanthan Marga Naibaho, 2. Albert Singkat marga Lumbantobing, dengan susunan Majelis Hakim Agung: Dr. R. Santosa Poedjo- soebroto, S.H., Ketua, Saldiman Wijatmo, S.H., Hakim Anggota, dan R.Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H., Hakim Anggota, memutuskan: "syarat-syarat dalam pasal 19 P.P. Nomor 10 Tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual-beli dalam KUHPerdato/Hukum Adat, melainkan kaya merupakan syarat bagi pejabat Agraria" yang sekarang diatur Pasal 37 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997;

Bahwa mengenai hal tersebut Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa "sahnya perjanjian jual beli yang menyangkut tanah, keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi; Bahwa Pengadilan Tinggi telah melanggar pasal 19 P.P. Nomor 10 tahun 1961 yakni sahnya jual beli tanah mutlak harus dibuktikan dengan suatu akte jual-beli, tidak dapat dibenarkan, karena sudah tepat dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi: bahwa perbuatan hukum jual-beli sudah ada menurut hukum adat, berdasar maksud para pihak yang diikuti dengan perbuatan-perbuatan nyata, antara lain tanah sudah diserahkan kepada Penggugat dan Penggugat telah membayar lunar harganya";

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat-asal adalah sebagai pemilik atas tanah Milik Adat Girik C Nomor 2967 Persil 41 S.II tersebut, karena telah sesuai melakukan sebagaimana diatur dalam pasal 1513 KUHPerdato karena itu Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 25 tanggal 30 Oktober 1998 tersebut adalah sah dan mengikat, sedangkan Penjual/Muharuddin tidak menyerahkan barangnya/tanahnya, akan tetapi malahan memberikan keterangan tidak benar (ahli waris dalam putusan pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 787/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar halaman 30-32), bahwa Muharudin menurut para saksi/ahli warisnya tanah dijual ke PT Sunrise, bahwa terbukti Muharudin tidak pernah menjual tanah nya ke PT Sunrise hal ini sesuai Bukti P-II, maka perbuatan Muharudin/ahli warisnya merupakan perbuatan melawan hukum pula;

Bahwa oleh karena Penggugat-asal telah melakukan perjanjian jula beli tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdato akan tetapi penjual/Muharuddin tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017



Pasal 1474 KUHPdata, namun ternyata barang/tanah tersebut telah dikuasai atau mengakui oleh Tergugat-asal/Lie Bun Tjong tanpa dasar atau alas hak (Bukti P-4 s/d P-II), karena itu Tergugat- asal/Pembanding/Termohon Kasasi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum; Bahwa oleh karena tanah Milik Adat Girik C Nomor 2967 Persil 41 S.II seluas + 1.440 m² sekarang seluas 684 m² adalah milik Penggugat dan ternyata Tergugat-asal tidak mempunyai dasar/alas hak yang sah dan terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena itu Tergugat-asal/Terbanding/Termohon Kasasi haruslah dihukum menyerahkan tanah Milik Adat Girik C Nomor 2967 Persil 41 S.II tersebut kepada Penggugat-asal/Terbanding/Pemohon Kasasi; Bahwa Tergugat-asal/Terbanding/Termohon Kasasi selain harus dihukum untuk menyerahkan tanah Milik Adat tersebut karena telah terbukti melakukan perbuatan melawan juga harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat-asal/Pemohon Kasasi sebagaimana petitum gugatan semula; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas terbukti Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai *Judex Facti* telah tidak cukup memberikan pertimbangan hukum (*niet onvoldende gemotiverd*), karena itu kiranya Majelis Hakim Agung menerima keberatan-keberatan Penggugat- asal/Terbanding/Pemohon Kasasi dan sehinnga karenanya untuk mebatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 13 Nopember 2015 Nomor 434/PDT/2015/PT DKI tersebut, dan memberikan keadilannya sendiri untuk mengabulkan gugatan Penggugat-asal/Terbanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Ad.2. Bahwa Majelis Tingkat Banding sebagai *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian Bukti P.2, P-3 bahwa Bukti P-2, P-3 adalah sah dan mengikat karena belum pernah dibatalkan oleh Pengadilan;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat sebagai *Judex Facti* telah salah menerapkan atau salah menerapkan hukum pembuktian, karena Majelis Hakim Tingkat Banding telah tidak mempertimbangkan Muharuddin telah meninggal pada tanggal 31 Oktober tahun 2000-keterangan saksi Tergugat Asal putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 787/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar halaman 30-32) bahwa Muharuddin adalah sebagai pelaku langsung yang mengalami kejadian terjadinya Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 25 tanggal 30 Oktober 1998 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat-asal/Yuwono, karena kejadian terbitnya akta Nomor 25 tanggal 30 Oktober 1998 adalah tahun 1998 ternyata 31 Oktober 2000 Muharuddin meninggal, kemudian tahun 2011 dilaporkan oleh Tergugat-asal/Lie Bun Tjong yang mengakui sebagai tanah yang telah dibeli oleh Penggugat-asal berdasarkan Sertifikat Hak Milik 7475/Duri Kepa atas nama Lie Bun Tjong, sehingga kejadian telah lampau 11 tahun;

Bahwa ternyata Sertifikat Hak Milik 7475/Duri Kepa atas nama Lie Bun Tjong telah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Bukti P-4 s/d P-11), oleh karena dasar kepemilikan Tergugat-asal telah dibatalkan maka Tergugat-asal/Pembanding/Termohon Kasasi tidak mempunyai dasar atau alas hak atas kepemilikan tanah tersebut;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum pembuktian karena telah menyimpulkan pada pokoknya dengan dibatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7475/Duri Kepa atas nama Lie Bun Tjong Penggugat-asal belumlah sebagai pemilik atas tanah tersebut, karena proses peralihannya apakah sudah didasarkan pada ketentuan yang benar menurut hukum, sedangkan peralihannya Penggugat-asal berdasarkan P-2 dan P-3;

Bahwa berdasarkan bukti P-4 s/d P-11 Tergugat-asal/Pembanding/Termohon Kasasi/Lie Bun Tjong tidak lagi mempunyai dasar atau alas hak atas tanah tersebut, maka sebagaimana telah diuraikan Penggugat-asal/Terbanding/Pemohon Kasasi pada Ad.I. tersebut diatas terbukti Penggugat-asal sebagai pemilik tanah Milik Adat Girik C Nomor 2967 Persi 41 S II seluas 1.440 m² atau sekarang seluas 684 m² tersebut, maka penguasaan atau pengakuan atas tanah sengketa oleh Tergugat-asal/Pembanding/Termohon Kasasi adalah tidaklah sah menurut hukum, merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa mengenai laporan polisi yang sudah sampai tahap bukti T. 13 tidaklah membuktikan Penggugat-asal adalah bersalah, bahwa adanya laporan polisi sesungguhnya Muharuddin sebagai penjual telah tidak berlaku beritikad baik, sudah menerima pembayaran atas barang/tanah yang dijualnya (Bukti P-3), akan tetapi tidak menyerahkan barangnya/tanahnya yang telah dibayar lunas oleh Penggugat-asal tersebut, mengenai adanya laporan pemalsuan, adalah tidak benar faktanya Muharuddin telah menerima pembayaran (Bukti P-3) dan telah menyerahkan bukti awal yaitu Girik C Nomor 2967 Persil 41 S. II dan

Halaman 18 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017



sekarang Penggugat-asal dilaporkan ke Polisi bukti T.13 adalah tindakan pitnah, tidaklah relevan karena orang yang mempunyai barang/tanah telah meninggal lebih dahulu sebagai orang mengalami langsung atas kejadian-kejadian dalam akta tersebut, maka adalah tidaklah adil atau tidak seimbang dan ternyata atas pemalsuan tersebut belum adanya putusan Pengadilan apapun, karena itu kepemilikan Penggugat-asal berupa P-1, P-2, P-3 adalah sah dan mengikat;

Bahwa logika hukumnya manakala barang/tanah belum dibayar lunas tidaklah mungkin bukti awal yaitu Girik C Nomor 2967 Persil 42 S.II diserahkan kepada Penggugat-asal/Yuwono, oleh karena telah dibayar sebagaimana (Bukti P-3) maka Girik C 2967 Persil 41 S.II diserahkan kepada Penggugat-asal/Yuwono;

Bahwa oleh karena tidak terbukti Penggugat-asal melakukan kesalahan pemalsuan (kecuali Muharuddin bangkit dari kuburannya dapat membuktikannya) maka Penggugat asal sebagai pemilik atas tanah objek sengketa, sedangkan Tergugat-asal/Pembanding/Termohon Kasasi tidak lagi mempunyai dasar atau alas hak kepemilikan karena itu objek sengketa haruslah dikosongkan dan diserahkan tanpa beban orang dan barang kepada Penggugat-asal/Terbanding/Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 18 April 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 10 Mei 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa antara Penggugat dengan Muharuddin belum terjadi jual beli atas tanah girik Nomor C 2967, yang sudah terjadi adalah baru pada tahap akta pengikatan jual beli;

Dengan demikian Penggugat belum menjadi pemilik dari tanah objek sengketa *a quo*, dan karena Penggugat bukan pemilik tanah objek sengketa, maka penguasaan objek sengketa oleh Tergugat juga tidak melawan hak Penggugat dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

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 JUWONO tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 semua tingkat peradilan;

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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JUWONO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

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

Ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

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

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 1411 K/Pdt/2017