



**PUTUSAN**  
Nomor 3661 K/Pdt/2016

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

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

**T. PRABOWO GUNAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Balet Nomor 3 Blok A2 RT 01 RW 08 Kelurahan Kelapa Gading Timur Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**H. M. TAUFIK**, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Baru Bunder RT 02 RW 01 Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Mardianto, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada "Era Associate" berkantor di Jalan Kayu Putih IX c Nomor 9 Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2014;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat dalam pokok perkara memiliki tanah seluas  $\pm 3.420 \text{ M}^2$  terletak di Jalan Komarudin RT 07 RW 04 Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Jakarta Timur, Penggugat telah membeli dan membayar kepada H. Arkian bin Kija pemilik tanah asal sejak Almarhum masih hidup, pembayaran Penggugat Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 17 Desember 1997 guna untuk menebus girik C. 1661 persil No.22 blok D.1 bukti.1 yang dijaminan di Bank karena H. Arkian mempunyai hutang;
2. Bahwa dikarenakan H. Arkian pemilik tanah asal meninggal dunia pada tanggal 27 Desember 2000 bukti.2 Surat Kematian No.474.3/01/1/01. Maka dibuatlah Akta Perikatan Jual Beli No.87 tanggal 31 Agustus 2004 dan pernyataan pelunasan pembayaran kepada seluruh ahliwaris 10 orang yang



dibuat dihadapan Notaris H. Yunardi, S.H., bukti 13 dan baru kemudian dibuat Akta Jual Beli No.1659/2009 tertanggal 30 April 2009 dibuat oleh PPAT Zainal Almanar, S.H., bukti.4. Adapun jual beli tersebut telah diketahui oleh Tergugat. Juga diketahui ketua Rt.007 dan Ketua Rw.004 serta Lurah Penggilingan bahwa tanah tersebut milik Penggugat (H.M. Taufik);

3. Bahwa tanah seluas  $\pm 3.420 \text{ M}^2$  milik Penggugat dibeli dari pemilik tanah asal H. Arkian kemudian karena pemilik tanah asal meninggal ditandatangani Akta Perikatan jual Beli Nomor 87 tanggal 31 Agustus 2004 dan pernyataan pelunasan pembayaran kepada seluruh ahliwaris 10 orang yang dibuat dihadapan Notaris H. Yunardi, SH bukti.3 dan baru kemudian dibuat Akta Jual Beli Nomor 1659/2009 tanggal 30 April 2009 dibuat oleh PPAT Zainal Almanar, SH ahli waris H. Arkian bin Kija yang berasal dari girik C. 1661 persil Nomor 22 blok D.1 a.n. H. Arkian bin Kija, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Batas Jalan Komarudin;
- Sebelah Timur : Batas tanah M.Yusuf/Usman;
- Sebelah Selatan : Batas tanah H.M.Taufik;
- Sebelah Barat : Batas tanah Hj.Yuniani Arifiah;

4. Bahwa tanah milik Penggugat sebagian dari luas  $\pm 3.420 \text{ M}^2$  ditempati/didiami Tergugat selama 15 tahun tanpa membayar kontrak tanah seluas  $\pm 2.600 \text{ M}^2$  yang digunakan untuk perusahaan kayu P.K.Blora, dan Penggugat selalu menagih serta mempertanyakan keberadaan Tergugat karena menempati dan menggunakan tanah milik Penggugat sebagai tempat usaha, tetapi Tergugat selalu beralasan bahwa telah membayar kontrak tanah kepada para ahli waris H. Arkian, dan mempunyai Perjanjian Kontrak Tanah dengan para ahliwaris H. Arkian, ternyata Tergugat dalam pokok perkara tidak pernah membayar kontrak dan tidak mempunyai perjanjian kontrak tanah kepada pemilik tanah H. Arkian maupun kepada 10 orang ahli waris. Bukti 6 dan Bukti 8;

5. Bahwa ternyata Tergugat membayar kontrak tanah kepada 1 (satu) orang anak pemilik tanah asal dan 1 (satu) istri pemilik tanah asal, dengan demikian dalam pokok perkara Tergugat telah dengan sengaja lalai atau kurang hati-hati membayar kontrak tanah bukan kepada pemiliknya atau orang yang berhak telah melanggar hak keperdataan Penggugat merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah Tergugat telah terbukti melanggar Pasal 1365 dan 1366 yang isinya "setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya";
6. Bahwa dikarenakan pemilik tanah asal H. Arkian telah menjual tanahnya kepada Penggugat sejak tanggal 17 Desember 1997, maka H. Arkian pemilik tanah asal tidak mau dan tidak setuju tidak menerima uang pembayaran kontrak dari Tergugat, akan tetapi Tergugat dalam pokok perkara dengan sengaja lalai membayar kontrak tanah milik Penggugat kepada 1 (satu) orang anak H. Arkian dan 1 (satu) orang istri H. Arkian dan dalam pokok perkara membayar kontrak dengan tidak sewajarnya dengan kopi kwitansi tanda terima uang Rp6.000.000,- yang ditandatangani hanya 1 orang (satu orang) ahli waris H. Arkian yang isinya kontrak selama tiga tahun tanggal 30 September 2003 s/d 23 September 2005, kontrak 1 tahun Rp2.000.000,00 dengan lisan untuk kontrak tanah 100 M<sup>2</sup> pertahun Rp20.000,00 (duapuluh ribu rupiah per meter persegi);
  7. Bahwa pada tanggal 17 Pebruari 2011 Penggugat memerintahkan Sdr. Adi Nugroho untuk menagih pembayaran kontrak, karena Tergugat menempati dan menggunakan tanah milik Penggugat untuk tempat usaha, kemudian Tergugat membuat Surat Memo bukti.5 ditujukan kepada Penggugat yang isinya: memberitahukan bahwa masalah kontraknya dengan keluarga Alm. H. Arkian, sudah pernah saya beritahukan ke Bp. Nur Muhamad dan masa kontraknya tersebut sampai 2020, surat-surat tersebut memang ada disimpan orang tua saya dan bisa juga bapak minta copynya sama Turboowo sebab Turboowo pasti juga punya. Sekian penjelasan saya, memo surat dalam pokok perkara Tergugat tidak pernah terbukti kontrak sampai 2020 dan itu alasan Tergugat untuk tidak membayar kontrak kepada Penggugat;
  8. Bahwa Penggugat dan Nur Muhamad mengadakan pertemuan dengan 10 orang ahli waris H. Arkian, dalam pertemuan tersebut pars ahliwaris tidak pernah menandatangani perjanjian kontrak tanah dengan Tergugat, dalam pokok perkara temyata yang ada hanya konsep perjanjian kontrak yang tidak ditanda tangani oleh 10 orang ahli waris dan konsep perjanjian tersebut adalah akal-akalan Tergugat yang dibuat oleh Tergugat sendiri. Bukti.6;
  9. Bahwa pada tanggal 6 Juni 2011 Penggugat melalui kuasanya Advokat/Pengacara Eko Mardianto, S.H., Penggugat membuat surat somasi ke-3 kepada Tergugat terbusan disampaikan kepada walikota Jakarta Timur, telah dirapatkan sebanyak 4 (empat) kali dirapatkan dikantor walikota Jakarta Timur yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat beserta seluruh jajaran staf walikota Jakarta Timur (Lurah, Camat, Bagian Hukum, Satpol PP, dan dinas-dinas lainnya) dengan

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

#### 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

kesimpulan: dalam pokok perkara Tergugat T. Prabowo menguasai tanah milik Penggugat H.M. Taufik dengan cara membuat Perjanjian Kontrak tidak di depan Notaris (dibawah tangan) tanpa bermaterai dengan hanya 2 orang ahli waris dari 10 ahli waris bukti.7 kesimpulan rapat Nota Dinas Kabag Hukum Walikota Jakarta Timur;

10. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2011 peringatan I dari Walikota Jakarta Timur Kasat Pol PP membuat surat ditujukan kepada Tergugat untuk membongkarr bangunan diatas tanah milik Penggugat H.M. Taufik, dalam pokok perkara Tergugat telah melanggar peraturan dan perundang-undangan yang telah berlaku: 1.) Peraturan Daerah DKI Jakarta No.7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, 2.) Peraturan Daerah DKI Jakarta No.8 Tahun 2010 tentang Ketertiban Umum;
11. Bahwa oleh karena Tergugat tidak memiliki Surat Perjanjian Kontrak lokasi tanah maka Perusahaan Kayu Blora milik Tergugat tidak mempunyai ijin Domisili dan tidak mempunyai SIUP, TDP serta NPWP, dan dapat dipastikan diduga Tergugat PK. Blora T. Prabowo Gunawan tidak membayar pajak perusahaan yang beralokasi diatas tanah milik Penggugat;
12. Bahwa pada tanggal 1 Maret 2011 para Ahli Waris H. Arkian membuat Surat Pernyataan bukti.8 yang menyatakan sebagai berikut:
  1. Bahwa Ahli waris H. Arkian dan atau keluarga besar H. Arkian tidak pernah membuat Surat Perjanjian Kontrak atas tanah Almarhum H. Arkian kepada T. Prabowo Gunawan atas tanah yang telah dijual kepada H.M. Taufik sidik atau keluarga, terletak di Jl. P. Komarudin Simpang Tiga Rt.007, Rw.004, Kel.Penggilingan Jakarta Timur;
  2. Yang pernah ada kopi kwitansi tanda terima uang Rp6.000.000,- yang ditanda tangani hanya 1 (satu) orang ahli waris H. Arkian yang isinya kontrak selama tiga tahun tanggal 30 September 2003 s.d 23 September 2005, kontrak 1 tahun Rp.2.000.000,- dengan lisan untuk kontrak tanah 100 M<sup>2</sup> per tahun Rp20.000,- (pertahun dua puluh ribu rupiah per meter persegi);
  3. Surat Pernyataan ini untuk menjawab Surat T. Prabowo Gunawan (Tergugat) ditujukan kepada H.M. Taufik tanggal 17 Pebruari 2011, dikarenakan T. Prabowo Gunawan selama menempati tanah milik H.M. Taufik tidak pernah bisa memperlihatkan Surat Perjanjian Kontrak dari Ahli Waris H. Arkian;
13. Bahwa Tergugat telah terbukti melanggar hak keperdataan Penggugat dengan sengaja dan sadar menempati sebagian tanah yang sudah

Halaman 4 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

#### 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

menjadi milik Penggugat seluas  $\pm 2.600\text{m}^2$ , dan Tergugat melakukan kesalahan tidak membayar kontrak tanah selama 15 tahun menempati tanah milik Penggugat, dan Tergugat tidak membayar kontrak tanah;

14. Bahwa telah terbukti dalam pokok perkara Tergugat dengan sengaja dan sadar menempati sebagian tanah yang sudah menjadi milik Penggugat secara melawan hukum, menurut ketentuan Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdara dan sesuai dengan 4 unsur dalam Pasal tersebut:

1. Perbuatan yang bersifat melawan hukum;
2. Perbuatan dilakukan dengan kesalahan;
3. Perbuatan itu mengakibatkan kerugian orang lain;
4. Perbuatan itu ada hubungan causal antara perbuatan yang dilakukan seseorang dengan kerugian yang ditimbulkan;
5. Tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya;

Keterangan:

1. Perbuatan yang bersifat melawan hukum;

Bahwa Tergugat dengan sengaja menempati/menduduki dan memanfaatkan tanah seluas  $\pm 2600$  tanah milik Penggugat selama 15 tahun tidak membayar kontrak sejak Penggugat telah membeli dan membayar tanah kepada H. Srkian bin Kija pada tanggal 17 Desember 1997 guna menebus girik C. 1662 No. 22 Blok d.1 yang dijamin di Bank karena H. Arkian mempunyai hutang dan berdasarkan Akta Perikatan Jual Bell No.87 tanggal 31 Agustus 2004 dan pernyataan pelunasan pembayaran kepada seluruh ahliwaris 10 orang yang dibuat oleh Notaris H. YUNARDI,SH dan baru kemudian dibuat Akta jual Bell No.1659/2009 tanggal 30 April 2009 dibuat PPAT Zainal Almanar, SH;

2. Perbuatan dilakukan dengan kesalahan;

Bahwa Tergugat menempati/menduduki dan memanfaatkan tanah milik Penggugat seluas  $\pm 2.600 \text{ m}^2$ , Tergugat terbukti tidak membayar kontrak selama 15 tahun kepada Penggugat, setiap ditagih oleh Penggugat, Tergugat beralasan telah membayar kontrak kepada para ahli waris H. Arkian, dalam bukti 10 orang ahli waris H. Arkian tidak pernah tanda tangan perjanjian kontrak dan tidak pernah menerima uang pembayaran kontrak tanah dari Tergugat;

3. Perbuatan itu mengakibatkan kerugian orang lain;

Bahwa tindakan Tergugat dengan sengaja dan sadar menempati/menduduki/menguasai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat

Halaman 5 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

#### 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

untuk usaha seluas  $\pm 2.600 \text{ m}^2$ , mengakibatkan kerugian dialami oleh Penggugat, tanah tersebut tidak dapat digunakan/ dimanfaatkan secara ekonomi untuk menghasilkan uang yang bermanfaat untuk Penggugat sejak dibeli tanggal 17 Desember 1997 samapai sekarang;

4. Perbuatan itu ada hubungan causal antara perbuatan yang dilakukan seseorang dengan kerugian yang ditimbulkan;

Bahwa tanah seluas  $\pm 2.600 \text{ M}^2$  karena ditempati/diduduki untuk usaha Tergugat, sehingga berakibat tanah tersebut tidak dapat digunakan/ dimanfaatkan oleh Penggugat, perbuatan Tergugat hanya menguntungkan Tergugat sendiri dan menimbulkan kerugian Penggugat sebagai pemilik tanah selama 15 tahun dengan kerugian uang atau materiil sebesar  $(2.600 \times \text{Rp}60.000,00/\text{kontrak pertahun} \times 15 \text{ tahun}) = \text{Rp}2.340.000.000,00$  (dua miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah);

5. Tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya;

Dikarenakan tindakan kelakuan Tergugat dengan sengaja lalai dan kurang hati-hati membayar kontrak tanah tidak kepada pemilik tanah, merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah selama memiliki tanah dari sejak 17 Desember 1997 15 tahun terbukti melanggar Pasal 1365 dan 1366 KUHPdata;

15. Bahwa tanah seluas  $\pm 2.600 \text{ M}^2$  yang di tempat/diduduki Tergugat mempunyai nilai ekonomis untuk dikontrakkan per meter laku dengan harga  $\text{Rp}60.000,00$  (enam puluh ribu rupiah) per tahun dikali  $2.600 \text{ M}^2$  (pertahun  $\text{Rp}156.000.000$ ) lokasi tanah yang ditempati Tergugat didepan maka nilai harga lebih mahal, karena Penggugat juga mengontrakkan tanah yang letaknya berbatasan dengan tanah Penggugat di belakang sebelah timur dikontrak oleh sdr. Hodi Ardian Prarusli seluas  $1.000 \text{ M}^2$  untuk usaha mebel dengan harga  $\text{Rp}40.000/\text{meter}$  dan 1 tahun  $\text{Rp}40.000.000,00$  (empat puluh juta rupiah). Bukti.9;

16. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 dan 1366 KUHPdata dan Yurisprudensi mewajibkan kepada setiap subyek hukum yang melakukan perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi kepada subyek hukum yang dirugikan dan sebaliknya pihak yang dirugikan berhak untuk menuntut ganti rugi kepada sipembuat, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil  $\text{Rp}2.840.000.000,00$  (dua milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah);

- a. Tuntutan Ganti Rugi Materiil:

Halaman 6 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

#### 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)



Bahwa Penggugat mengajukan Tuntutan Ganti rugi Materiil ( $2.600 \text{ M}^2$  x Rp60.000,00/kontrak pertahun x 15 tahun) = Rp2.340.000.000,00 (dua milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah);

b. Tuntutan Ganti Rugi Immateriil:

Bahwa Penggugat mengajukan Tuntutan Ganti Rugi Imateriil karena akibat perbuatan Tergugat menghambat dan tidak mau meninggalkan/mengosongkan tanah milik Penggugat, maka dengan tuntutan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

17. Bahwa Tergugat juga melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 1366 KUHPerdara yang berbunyi "setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang kehati-hatiannya";
18. Bahwa berdasarkan Pasal 1366 KUHPerdara Tergugat terbukti telah melakukan kelalaian dan kurang kehati-hatian melakukan pembayaran kontrak tanah kepada orang lain yang tidak berhak dan tidak membayar kontrak tanah kepada Penggugat sebagai pemilik tanah;
19. Bahwa untuk menjaga agar dalam mengajukan gugatan ini tidak sia-sia dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta utara dapat dijalankan, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jamin (*Convatoir Beslaag*) terhadap bangunan beserta isinya milik Tergugat yang berada diatas tanah milik Penggugat. Tanah dan rumah milik Tergugat beralamat di Jalan Balet No.3 blok A2. RT 01 RW 08 Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
20. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini, Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan ini;
21. Bahwa gugatan Penggugat didukung dengan bukti yang sempurna, maka patut dan bersesuaian hukum mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi, Bantahan dan ataupun upaya hukum lainnya (*uit voorbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah seluas  $\pm 3.420 \text{ M}^2$  terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Komarudin RT 07, RW 04, Kelurahan Penggilingan Kecamatan Cakung Jakarta Timur, Penggugat telah membeli dan membayar kepada H. Arkian sejak almarhum masih hidup, pembayaran Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 17 Desember 1997 guna untuk menebus Girik C 1662 Persil No.22 Wok D.1 yang dijamin di Bank karena H. Arkian mempunyai hutang Akta perikatan Jual Beli No. 87 tanggal 31 Agustus 2004 dan pernyataan pelunasan pembayaran dari para ahli waris, yang dibuat oleh notaris H. Yunardi, SH dan Akta Jual Beli Nomor 1659/2009 tanggal 30 April 2009 dibuat oleh PPAT Zainal Almanar, S.H.,;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 dan Pasal 1366 menempati/menduduki dan memanfaatkan tanah sebagian seluas  $\pm 2.600 \text{ M}^2$  milik Penggugat untuk usaha Perusahaan Kayu Blora menguntungkan diri sendiri Tergugat merugikan orang lain/Penggugat sebagai pemilik tanah dan Tergugat tidak pernah membayar kontrak tanah milik Penggugat dan Tergugat tidak pernah membayar kontrak tanah kepada pemilik tanah dan para ahli waris;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti Rugi Materiil karena Tergugat tidak membayar kontrak tanah milik Penggugat, sebesar  $(2.600 \text{ M}^2 \times \text{Rp}60.000,00/\text{kontrak pertahun} \times 15 \text{ tahun}) \text{ Rp}2.340.000.000,00$  (dua milyar tiga ratus empat puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) ;
6. Meletakkan sita jamin (*consevatoir beslaag*) terhadap bangunan beserta isinya milik Tergugat, yang berada diatas tanah seluas  $\pm 2.600 \text{ M}^2$  milik Penggugat, menyatakan sita jamin (*consevatoit beslaag*) tanah dan rumah milik Tergugat beralamat di Jl. Balet Nomor 3 Blok A2 RT 01, RW 08, Kelurahan Kelapa Gading Timur Kecamatan Kelapa Gading Jakarta Utara;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Kasasi, Bantahan dan ataupun upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Halaman 8 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut tanggal 23 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tanah sengketa seluas 3.420 M<sup>2</sup> sebagaimana yang tersebut dalam akta jual beli No. 1659/2009 tanggal 30 April 2009 yang oleh Notaris/PPAT Zainal Almanar, S.H., dengan batas-batas, sebelah:
  - Utara : Jl. Komarudin;
  - Timur : Tanah M.Yusuf/ Usman;
  - Selatan : Tanah H.M. Taufiq;
  - Barat : Tanah Hj. Yuniani Arifah;Adalah milik Penggugat (H.M.Taufiq);
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu berupa:
  - Kerugian materiil sebesar: 2.600 M<sup>2</sup> x Rp60.000,00 x 4 tahun 4 bulan = Rp675.999.480,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu empat ratus delapan puluh rupiah);
  - Kerugian Immateriil sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah kepada Penggugat seketika tanpa suatu syarat apapun, bila perlu dengan bantuan aparat Negara;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp746.000,00 (tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 28/PDT/2014/PT.DKI tanggal 18 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 21 Mei 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 249/Pdt/G/2012/PN.Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Juni 2014;

Halaman 9 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

#### 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

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 Juni 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 10 Juli 2014;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan Kesatu:

Putusan PN Jakarta Utara No. 249 Yang Dijatuhkan Oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Telah Dikuatkan Oleh *Judex Facti* Tingkat Kedua Melalui Putusan PT DKI No. 23 Melampaui Yurisdiksi (Kompetensi) Relatif;

1. Bahwa Pasal 30 ayat (1) huruf a Undan Undang Mahkamah Agung pada pokoknya mengatur bahwa salah satu alasan untuk dibatalkannya putusan pengadilan di tingkat Kasasi adalah karena putusan pengadilan tersebut dijatuhkan oleh pengadilan yang tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;

Pasal 30 ayat (1) Undan Undang Mahkamah Agung:

(1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
2. Bahwa terkait alasan kasasi yang diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a Undan Undang Mahkamah Agung tersebut, ahli hukum yang juga mantan Hakim Agung M. Yahya Harahap, SH memberikan penjelasan bahwa alasan kasasi dimaksud mencakup adanya pelanggaran kompetensi atau yuridiksi mengadili baik secara absolut maupun relatif dari pengadilan yang menjatuhkan putusan. (*vide* M.Yahya Harahap, S.H.; Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata; Penerbit Sinar Grafika; Cetakan Pertama, Januari 2008 halaman 291-310);
  3. Bahwa sebagaimana disampaikan dalam Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) dalam perkara ini, obyek

Halaman 10 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa dalam perkara ini adalah atau setidaknya menyangkut Tanah yang berasal dari Girik C.1661 Persil No. 22 blok D.1. atas nama H. Arkian bin Kija seluas + 3.420 M<sup>2</sup> (tiga ribu empat ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Komarudin RT 07 RW 04 Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

4. Bahwa Pasal 118 ayat (3) HIR mengatur bahwa pada pokoknya Gugatan dengan obyek atau memiliki keterkaitan dengan obyek berupa benda tetap (dalam hal ini berupa tanah), maka tuntutan atau gugatan harus diajukan kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak benda tetap berupa tanah tersebut (asas *forum rei sitae*), artinya Pengadilan Negeri yang memiliki yurisdiksi atau kompetensi relatif untuk mengadili perkara atau gugatan dengan obyek benda tetap berupa tanah adalah Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah tersebut; Pasal 118 ayat (3) HIR

“Jika si Tergugat tidak bertempat diam yang diketahui dan tempat yang benar ia tinggal tidak diketahui juga atau jikalau si Tergugat itu tidak dikenal, maka tuntutan dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam yang menggugat atau salah seorang dari mereka yang menggugat, atau kalau tuntutan itu mengenai barang tetap, maka tuntutan dimasukkan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya barang itu terletak”;

5. Bahwa karena obyek sengketa di dalam perkara ini adalah tanah yang terletak di Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, maka Pengadilan Negeri yang berwenang atau memiliki yurisdiksi/kompetensi relatif untuk mengadili dan menjatuhkan putusan terkait sengketa dalam perkara ini seharusnya adalah Pengadilan Negeri Jakarta Timur, bukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Dengan kata lain, Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak memiliki yurisdiksi atau kompetensi secara relatif untuk mengadili dan menjatuhkan putusan dalam perkara ini.
6. Bahwa namun demikian, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Utara (*Judex Facti* Tingkat Pertama) yang notabene tidak memiliki wewenang untuk mengadili dan memutus perkara ini tetap menjatuhkan putusannya. Oleh karena itu, menurut hukum Putusan PN Jakarta Utara No. 249 tersebut telah dijatuhkan dengan melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a Undan Undang Mahkamah Agung, sehingga sudah seharusnya Putusan tersebut dibatalkan di tingkat kasasi;

Halaman 11 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

#### 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

7. Bahwa selanjutnya, *Judex Facti* Tingkat Kedua dalam Putusan PT DKI No. 23 telah membenarkan atau menguatkan Putusan PN Jakarta Utara No. 249 yang dijatuhkan secara melanggar atau melampaui batas wewenangnya tersebut, bahkan juga mengambil alih seluruh pertimbangan hukumnya menjadi pertimbangan hukum Putusan PT DKI No. 23. Dengan demikian, maka Putusan PT DKI No. 23 juga telah ikut melampaui batas wewenang karena telah membenarkan, menguatkan dan mengambil alih isi Putusan PN Jakarta Utara No. 249 tersebut, dan oleh karenanya Putusan PT DKI No. 23 juga harus dibatalkan;

Alasan Kasasi Kedua:

Dalam mengadili dan menjatuhkan putusan PT DKI No. 23 *Judex Facti*/Tingkat Kedua telah salah menerapkan atau melanggar hukum acara perdata dengan begitu saja membenarkan dan menguatkan putusan PN. Jakarta Utara No. 249 yang telah menerima dan memeriksa perubahan gugatan yang mengubah petitum gugatan;

8. Bahwa menurut hukum acara perdata yang berlaku, perubahan gugatan yang diajukan tidak boleh mengubah atau menambah petitum gugatan, hal mana ditegaskan dalam Pasal 127 RV dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum Buku II Mahkamah Agung Bag. II Huruf K butir 2 dan 3 halaman 58 *juncto* Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor: KMA/032SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan.

▪ Pasal 127 RV:

“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutananya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”;

- Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum Buku II Mahkamah Agung, bagian Romawi II Huruf K butir 2 dan 3 halaman 58 jo. Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor KMA/032SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan:

2. Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil (Pasal 127 RV: asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan);

3. Perubahan gugatan dilarang:

Halaman 12 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016



“a. Apabila berdasarkan atas keadaan/fakta/peristiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain).

“b. Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah.”

9. Bahwa dengan ketentuan tersebut di atas, maka dalam hal seorang penggugat mengajukan perubahan gugatan yang mengubah dan/atau menambah petitum, maka menurut hukum seharusnya *Judex Facti* Tingkat Pertama menolak atau tidak menerimanya;

10. Bahwa dalam perkara ini, sebagaimana termuat dalam uraian halaman 2 s/d. 10 Putusan PN Jakarta Utara No. 249, Gugatan dalam perkara ini diajukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) pada tanggal 20 Juni 2012, kemudian pada tanggal 10 September 2012 Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) mengajukan perubahan petitum gugatan berupa menambah petitum;

Untuk lebih jelasnya dapat dikutip uraian dalam Putusan PN Jakarta Utara No. 249 halaman 9 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim membacakan surat gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan menambah tentang petitum gugatannya tertanggal 10 September 2012 yang berbunyi:

10. Menghukum Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah kepada Penggugat seketika tanpa suatu syarat apapun, bila perlu dengan bantuan aparat negara.

Sehingga Petitum Gugatan Penggugat seluruhnya berbunyi: ...”

11. Bahwa selanjutnya, petitum hasil perubahan gugatan yang diajukan pada tanggal 12 September 2012 yang seharusnya menurut hukum tidak diperbolehkan tersebut, ternyata justru tetap dipertimbangkan bahkan dikabulkan pula oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam Putusan PN Jakarta Utara No. 249, yang dapat ditunjukkan melalui kutipan-kutipan sebagai berikut:

▪ Pertimbangan Hukum paragraf terakhir halaman 27 Putusan PN Jakarta Utara No. 249:

“Menimbang, bahwa terhadap Petitum No. 10 Gugatan Pengugat yang mohon agar menghukum Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah kepada Penggugat seketika tanpa suatu syarat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apapun, bila perlu dengan bantuan aparat Negara beralasan menurut hukum untuk dikabulkan oleh karena tanah sengketa adalah milik Penggugat dan sampai perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat.”

- Diktum atau Amar Putusan ke-5 halaman 28 Putusan PN Jakarta Utara No. 249:

“Menghukum Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah kepada Penggugat seketika tanpa suatu syarat apapun bila perlu dengan bantuan aparat Negara”;

12. Bahwa dengan menerima, mempertimbangkan dan mengabulkan perubahan gugatan yang mengubah dan menambah petitum tersebut di dalam Putusan PN Jakarta Utara No. 249 (yang notabene perubahan gugatan seperti itu tidak dibenarkan menurut hukum acara perdata), maka dalam hal *Judex Facti* Tingkat Pertama telah terbukti salah menerapkan atau melanggar hukum acara perdata dalam mengadili dan menjatuhkan Putusan PN Jakarta Utara No. 23 (salah menerapkan atau melanggar Pasal 127 RV dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Peradilan Perdata Umum Buku II Mahkamah Agung Bag. II Huruf K butir 2 dan 3 halaman 58 jo. Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor: KMA/032SK/IV/2006 tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan);
13. Bahwa demikian pula di tingkat banding, *Judex Facti* Tingkat Kedua melalui Putusan PT DKI No. 23 telah menguatkan dan mengambil alih isi pertimbangan hukum Putusan PN Jakarta Utara No. 249 yang notabene mengandung kesalahan penerapan atau melanggar hukum acara tersebut di atas. Oleh karena itu, dengan demikian Putusan PT DKI No. 23 yang dijatuhkan *Judex Facti* Tingkat Kedua juga mengandung kesalahan penerapan atau pelanggaran hukum dimaksud;
14. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menurut hukum Putusan PN Jakarta Utara No. 249 jo. Putusan PT DKI No. 23 tersebut sudah seharusnya dibatalkan di tingkat kasasi ini berdasarkan ketentuan Pasal 31 ayat (1) huruf b Undan Undang Mahkamah Agung;

Alasan Kasasi Ketiga:

Putusan PN Jakarta Utara No. 249 yang Dikuatkan oleh Putusan PT DKI No. 23 Mengandung Kesalahan Penerapan dan Pelanggaran Hukum Acara atau Kelalaian Beracara (Vormverzuim) Berupa Memberikan Pertimbangan Hukum

Halaman 14 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016



yang Tidak Seksama (*Onvoldoende Gemotiveerd*) serta Salah Menerapkan atau Melanggar Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara;

15. Bahwa ketentuan Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Mahkamah Agung pada pokoknya mengatur salah satu alasan putusan pengadilan dapat dibatalkan di tingkat kasasi adalah karena putusan pengadilan tersebut mengandung kesalahan dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Mahkamah Agung:

- (1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. ...;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

16. Bahwa putusan yang mengandung pertimbangan hukum yang tidak seksama atau putusan yang tidak cukup memberikan pertimbangan hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*) adalah putusan yang salah menerapkan atau melanggar hukum acara serta dipandang sebagai suatu kelalaian beracara (*Vormverzuim*) sehingga dapat dibatalkan berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf b Undan Undang Mahkamah Agung. Mengenai hal ini dapat dijabarkan uraiannya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Penjelasan Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku: “Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata”; Penerbit Sinar Grafika; Cetakan Pertama, Januari 2008 halaman 343-347, serta praktek hukum acara perdata yang berlangsung selama ini, alasan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b Undan Undang Mahkamah Agung tersebut mencakup pula adanya pelanggaran penerapan dan pelanggaran hukum acara berupa memberikan pertimbangan hukum yang tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*).

Dalam halaman 343 Buku tersebut di atas, M. Yahya Harahap, SH. menerangkan sebagai berikut:

“Dalam praktik peradilan, putusan yang tidak seksama mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara yang bersangkutan, dikategori putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum. Putusan yang demikian tidak sesuai (*gebrekkig, inadequate*) karena berada di bawah standar (*below standard*) sehingga putusan itu tidak memuaskan



(*onbevredigend, unsatisfactory*);

- Bahwa penegasan mengenai kurang seksama-nya memberikan pertimbangan hukum adalah suatu kelalaian atau kesalahan penerapan hukum acara perdata juga ditegaskan dalam Butir 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 1974 tentang Putusan Yang Harus Cukup Diberi Pertimbangan/Alasan, yang menyebutkan sebagai berikut:

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

17. Bahwa ketidakseksamaan menilai dan mempertimbangkan semua fakta dan bukti di persidangan atau tidak dipertimbangkannya secara komprehensif dan menyeluruh fakta-fakta yang diketemukan dalam persidangan, sehingga terjadi kesalahan dalam memberikan kesimpulan dalam suatu putusan, menurut hukum dikualifikasikan sebagai suatu bentuk kesalahan penerapan hukum atau pelanggaran hukum acara berupa cacat hukum *onvoldoende gemotiveerd*, hal mana dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa doktrin yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., dalam buku: “Kekuasaan Mahkamah Agung, Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata”; Penerbit Sinar Grafika; Cetakan Pertama, Januari 2008 halaman 343, menerangkan:  
“Pada umumnya suatu putusan yang dikategori *onvoldoende gemotiveerd*, sering bertitik singgung dengan kesalahan penerapan hukum pembuktian. Fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan tidak dipertimbangkan secara menyeluruh dan komprehensif. Yang dipertimbangkan hanya sebagian saja tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan lain”;
- Bahwa apa yang dijelaskan oleh ahli hukum tersebut di atas, didukung oleh kaidah-kaidah hukum yang diberikan melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:
  - (i) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1860 K/Pdt/1984 tanggal 24 Oktober 1985, yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum bahwa suatu Putusan Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian karena mengandung



cacat *Onvoldoende Gemotiveerd* akibat tidak secara seksama menilai dan mempertimbangkan fakta yang ditemukan dalam persidangan;

- (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985, yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum bahwa Putusan *Judex Facti* dinyatakan *Onvoldoende Gemotiveerd* karena tidak seksama mempertimbangkan fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan.
  - (iii) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3388 K/Pdt/1985 tanggal 18 Juni 1985, yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum bahwa Putusan *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tinggi) mengandung cacat *onvoldoende gemotiveerd* karena tidak mempertimbangkan dan menilai secara seksama akta pelepasan hak juga tidak mempertimbangkan akta sewa-menyewa atas tanah dan bangunan terperkara yang dibuat dan disepakati antara pihak Penggugat dengan Tergugat II;
18. Bahwa dalam perkara ini, pada paragraf keempat pertimbangan hukum Putusan PN Jakarta Utara No. 249, *Judex Facti* Tingkat Pertama telah tidak seksama dan keliru dalam mempertimbangkan Bukti T-1, T-2 dan T-3 dengan menyatakan bahwa Bukti T-1 dan T-2 tidak memiliki kaitan dengan Bukti T-3, padahal ketiga bukti tersebut sangat berkaitan erat. Hasil dari pemeriksaan bukti-bukti yang tidak seksama tersebut (*onvoeldoende gemotiveerd*) tersebut telah mengakibatkan suatu pertimbangan hukum yang keliru dari *Judex Facti* Tingkat Pertama yang dikuatkan dan diambil alih oleh *Judex Facti* Tingkat Kedua, yaitu:
- (i) menyatakan Bukti T-3 adalah suatu perpanjangan perjanjian sewa menyewa yang seolah-olah terpisah dan tidak ada kaitannya dengan perjanjian sewa awal yang dibuktikan berdasarkan Bukti T-1 dan telah diperpanjang sebelumnya berdasarkan Bukti T-2, padahal Bukti T-3 tersebut adalah rangkaian perpanjangan dari sewa menyewa yang dibuktikan dengan Bukti T-1 dan T.2;
  - (ii) menyatakan bahwa Bukti T-3 tersebut tidak sah karena dibuat dan ditandatangani bukan oleh H. Arkian bin Kija selaku pemilik tanah obyek sengketa melainkan oleh Hj. Romlah yang merupakan istri dari H. Arkian bin Kija tanpa surat kuasa, padahal jika bukti-bukti T-1, T-2 dan T-3 dinilai secara seksama, Bukti T-3 tersebut dibuat dalam



rangka perpanjangan bukti T-1 (yang telah diperpanjang sebelumnya berdasarkan Bukti T-2), sehingga kapasitas Hj. Romlah dalam membuat dan menandatangani Bukti T-3 adalah sama seperti ketika yang bersangkutan membuat dan menandatangani bukti T-1 yakni sebagai Kuasa dari H. Arkian bin Kija selaku pemilik tanah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 November 1988;

19. Bahwa mengenai bentuk ketidakseksamaan (*onvoldoende gemotiveerd*) dan ketidak cermatan dari pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang diambil alih begitu saja oleh *Judex Facti* Tingkat Kedua tersebut, untuk lebih jelasnya dapat dijabarkan melalui uraian sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama telah tidak seksama dalam mempertimbangkan kaitan antara Bukti T-1 (Perjanjian Kontrak Sewa Tanah tertanggal 28 November 1988 antara Pemohon Kasasi [dh. Pembanding/Tergugat] dengan Hj. Romhlah selaku kuasa H. Arkian berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 November 1988) dan Bukti T-2 (Perpanjangan Perjanjian Kontrak yang dibuat pada tanggal 17 Februari 1996 guna memperpanjang waktu sewa yang semula sampai dengan 1 April 1999 menjadi tanggal 30 November 2011) dengan Bukti T-3 (Perpanjangan Kontrak yang dilakukan pada tanggal 2 November 1999 yang memperpanjang waktu kontrak menjadi sampai dengan 30 September 2003);
- Bahwa ketidakseksamaan *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut terlihat sangat jelas dengan menyatakan bahwa bahwa Bukti T-1 dan T-2 tidak ada kaitannya dengan Bukti T-3, karena perpanjangan kontrak yang dibuktikan berdasarkan Bukti T-1 dan T-2 telah berakhir. Untuk lebih jelasnya dapat dikutip paragraf keempat pertimbangan hukum Putusan PN Jakarta Utara No. 249, sebagai berikut:  
“menimbang bahwa Bukti T-4-3 s/d T-4-9 tersebut diatas mengacu kepada perjanjian kontrak tanah sengketa sebelumnya yaitu pada Bukti T-3 tentang Perpanjangan Kontrak tanah sengketa dari tahun September 2001 s/d September 2003 yang diperpanjang sesuai dengan Bukti T-4-1 dan T-4-2 tentang tanda terima perpanjangan kontrak tanah sengketa, sedangkan Bukti T-1 dan T-2 tidak ada kaitannya oleh karena perjanjian kontrak tersebut telah berakhir (T-1 berakhir April 1999 T-2, berakhir Nopember 2011)”, padahal jika diperiksa secara seksama dan teliti, maka dapat secara jelas diketahui bahwa Perpanjangan Kontrak Sewa Menyewa Tanah yang





dibuktikan dengan Bukti T-3 tersebut dilakukan sebelum berakhirnya jangka waktu dalam Kontrak atau Perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang dibuktikan dengan Bukti T-1 dan kemudian diperpanjang dengan Perpanjangan yang dibuktikan dengan Bukti T-2;

Keterangan: Bukti T-1 berakhir 1 April 1999, namun sebelum Bukti T-1 berakhir telah dilakukan perpanjangan dengan Bukti T-2 yang dibuat pada tanggal 17 Februari 1996 sehingga masa sewa menjadi sampai dengan 30 November 2001, dimana sebelum masa perpanjangan yang dibuktikan dengan Bukti T-2 tersebut berakhir atau sebelum tanggal 30 November 2001 telah dilakukan perpanjangan lagi pada tanggal 2 November 1999 yang memperpanjang masa sewa hingga 30 September 2003;

- Bahwa akibat ketidak-seksamaan tersebut jelas telah menimbulkan kesalahan pemberian pertimbangan hukum dan penilaian, dimana *Judex Facti* Tingkat Pertama beranggapan bahwa perpanjangan kontrak sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Bukti T-3 tidak ada kaitan dengan kontrak sewa menyewa awal sebagaimana Bukti T-1 yang telah diperpanjang berdasarkan Bukti T-1, sehingga kemudian *Judex Facti* Tingkat Pertama telah keliru menganggap seolah-olah perpanjangan kontrak sewa menyewa sebagaimana dimaksud dalam Bukti T-3 tersebut adalah suatu kontrak sewa tersendiri;
- Bahwa ketidakcermatan dan ketidakseksamaan tersebut, memiliki akibat lebih lanjut lagi, yaitu *Judex Facti* Tingkat Pertama kemudian memberikan pertimbangan bahwa Perpanjangan Kontrak yang dilakukan pada tanggal 2 November 1999 yang memperpanjang waktu kontrak menjadi sampai dengan 30 September 2003 (sebagaimana dibuktikan dengan Bukti T-3), adalah Tidak Sah karena tidak ditandatangani oleh H. Arkian selaku pemilik tanah melainkan oleh Istrinya yakni Hj. Romlah tanpa adanya Surat Kuasa dari H. Arkian; Pertimbangan Hukum paragraf kelima halaman 25 Putusan PN Jakarta Utara No. 249:  
"Menimbang, bahwa terhadap Bukti T-3 tentang Surat Perjanjian Kontrak Tanah Sengketa yang berlokasi di Jl. Komarudin RT. 007/004 Kel.Penggilingan Kec. Cakung Jakarta Timur selama 2 (dua) tahun dengan harga Rp6.500.000,00 yang ditandatangani oleh Hj. Romlah selaku pihak pemilik tanah dari T. Prabowo Gunawan



(Tergugat) sebagai Pengontrak, Majelis berpendapat Surat Perjanjian kontrak ini adalah tidak sah, karena H. Arkian bin Kija selaku pemilik tanah tidak menandatangani perjanjian dimaksud dan tidak pula memberikan kuasa pada istrinya/Hj. Romlah untuk mengontrakkan tanah sengketa tersebut kepada Tergugat;”

20. Bahwa jika *Judex Facti* Tingkat Pertama memeriksa secara cermat dan seksama atau dengan kata lain tidak melakukan kesalahan hukum berupa cacat *onvoeldoende gemotiveerd* sebagaimana dimaksud di atas, maka telah jelas bahwa Bukti T-3 tersebut adalah bukan suatu Surat Perjanjian Kontrak Tanah yang terpisah atau berdiri sendiri, melainkan Suatu Perpanjangan dari Bukti T-1 (Perjanjian Kontrak Sewa Tanah tertanggal 28 November 1988 antara Pemohon Kasasi [dh. Pembanding/Tergugat] dengan Hj. Romlah selaku kuasa H. Arkian berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 November 1988) yang sebelumnya juga telah diperpanjang berdasarkan Bukti T-2 (Perpanjangan Perjanjian Kontrak yang dibuat pada tanggal 17 Februari 1996 guna memperpanjang waktu sewa yang semula sampai dengan 1 April 1999 menjadi tanggal 30 November 2011);
21. Bahwa karena Bukti T-3 adalah perpanjangan dari Bukti T-1 yang merupakan Perjanjian Kontrak Sewa Tanah tertanggal 28 November 1988 antara Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) dengan Hj. Romlah selaku kuasa H. Arkian berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 November 1988 yang sebelumnya juga telah diperpanjang dengan Bukti T-2, maka kapasitas dari Hj. Romlah dalam membuat dan menandatangani Perpanjangan Kontrak Sewa Tanah Sengketa yang tertuang dalam Bukti T-3 tersebut, adalah sama seperti ketika Hj. Romlah menandatangani Bukti T-1 yaitu sebagai Kuasa dari suaminya H. Arkian bin Kija selaku Pemilik Tanah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 November 1988;
22. Bahwa seharusnya pemeriksaan yang tidak seksama oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan di atas, dianulir dan dibatalkan oleh *Judex Facti* Tingkat Kedua, namun pada kenyataannya *Judex Facti* Tingkat Kedua begitu saja mengambil alih, oleh karenanya jelaslah *Judex Facti* Tingkat Kedua telah salah menerapkan hukum;
23. Bahwa selain itu, ketidakcermatan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang begitu saja dikuatkan/diambil alih oleh *Judex Facti* Tingkat Kedua adalah “telah salah menerapkan atau melanggar ketentuan Pasal 1756 ayat (1) KUHPerdara”, hal mana dapat dijelaskan sebagai berikut:
  - Bahwa akibat dari ketidakseksamaan dan ketidakcermatan tersebut di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, juga telah mengakibatkan *Judex Facti* Tingkat Pertama menyatakan Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menempati tanah milik Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) secara tanpa hak, karena tanah tersebut telah dibeli oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) dari Ahli Waris H. Arkian bin Kija berdasarkan berdasarkan Akta Jual Beli No. 1659/2009 tanggal 30 April 2009;

- Bahwa padahal jika pemeriksaan dan pertimbangan hukum yang diberikan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dilakukan secara seksama dan cermat tentunya telah jelas bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini ditempati secara sah (Bukan Perbuatan Melawan Hukum) oleh Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) berdasarkan Perjanjian Sewa Kontrak yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 28 November 1988 yang kemudian diperpanjang beberapa kali hingga perpanjangan yang dilakukan pada tanggal 20 Juni 2007 yang menyepakati perpanjangan masa sewa hingga bulan September 2020;

Keterangan: Kesepakatan perpanjangan yang dilakukan pada tanggal 20 Juni 2007 tersebut dilakukan sebelum terjadinya jual beli antara Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) dengan Ahli Waris H. Arkian berdasarkan Akta Jual Beli No. 1659/2009 tanggal 30 April 2009;

- Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara, meskipun kemudian pada tanggal 30 April 2009 tanah yang disewa oleh Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) tersebut telah dijual oleh Ahli Waris H. Arkian bin Kija kepada Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat), jual-beli tersebut tidaklah memutuskan atau menghapuskan sewa-menyewa yang terjadi;

Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara:

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang;

- Bahwa namun demikian, akibat *Judex Facti* Tingkat Pertama telah tidak seksama dalam melakukan pemeriksaan perkara ini sebagaimana dimaksud di atas yang menyebabkan kesimpulan yang keliru dengan menyatakan sewa-menyewa tidak sah, telah berakibat

Halaman 21 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*Judex Facti* Tingkat Pertama menjadi tidak menerapkan ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPdata tersebut;

- Bahwa oleh karena itu, dalam perkara ini juga telah terbukti bahwa Putusan PN Jakarta Utara No. 249 telah dijatuhkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dengan tidak dan/atau salah menerapkan atau melanggar ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPdata;
- Bahwa seharusnya *Judex Facti* Tingkat Kedua membatalkan atau menganulir pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama, namun ironisnya pertimbangan dan putusan yang salah dari *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut justru diambil alih dan dikuatkan begitu saja oleh *Judex Facti* Tingkat Kedua;

24. Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah terbukti secara jelas dan tegas bahwa Putusan PN Jakarta Utara No. 249 yang dijatuhkan oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut mengandung kesalahan penerapan atau pelanggaran hukum berupa cacat hukum *onvoeldoende gemotiveerd* atau kelalaian dalam beracara (*vormverzuim*) serta tidak dan/atau salah menerapkan atau melanggar ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPdata;
25. Bahwa kemudian, karena Putusan PN Jakarta Utara No. 249 tersebut justru dikuatkan dan pertimbangan hukumnya telah diambil alih oleh *Judex Facti* Tingkat Kedua melalui Putusan PT DKI No. 23, maka Putusan PT DKI No. 23 tersebut juga secara otomatis mengandung kesalahan penerapan atau pelanggaran hukum berupa cacat *hukum onvoeldoende gemotiveerd* atau kelalaian dalam beracara (*vormverzuim*) serta tidak dan/atau salah menerapkan atau melanggar ketentuan Pasal 1576 ayat (1) KUHPdata;
26. Bahwa oleh karena itu, dalam pemeriksaan tingkat kasasi ini, Putusan PT DKI No. 23 *juncto* Putusan PN Jakarta Utara No. 249, menurut hukum, sudah seharusnya dibatalkan berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf b Undan Undang Mahkamah Agung;
27. Bahwa kemudian, sesuai dengan Pasal 50 ayat (2) Undan Undang Mahkamah Agung, maka patut kiranya Majelis Hakim Agung memeriksa perkara ini selanjutnya memeriksa dan mengadili sendiri pokok perkara ini, dengan mempertimbangkan fakta-fakta berikut ini:
  - (i) Bahwa perjanjian Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah (mengontrak tanah) tertanggal 28 November 1988 dengan obyek sewa berupa tanah seluas 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi) yang berlokasi di RT 04/03 Kelurahan Penggilingan Cakung di Jalan Komarudin, untuk jangka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu sewa dari tanggal 1 April 1988 sampai dengan 1 April 1999 (11 tahun), dengan harga sewa sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak antara Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) dengan Hj. Romlah yang berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 November 1988 bertindak mewakili suaminya yakni H. Arkian selaku pemilik tanah sebagaimana dibuktikan dengan Bukti T-1 adalah sah menurut hukum;

(ii) Bahwa Perpanjangan Kontrak yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) dengan Hj. Romlah tertanggal 2 November 1999 sebagaimana dibuktikan dengan Bukti T-3 adalah sah dan mengikat menurut hukum, karena:

a. Bukti T-3 tersebut adalah perpanjangan dari Surat Perjanjian Kontrak (Perjanjian Sewa Menyewa Tanah) tertanggal 28 November 1988 yang telah diperpanjang sebelumnya dengan perpanjangan tertanggal 17 Februari 1986 sebagaimana dibuktikan dengan Bukti T-2, sehingga bukan suatu perjanjian sewa menyewa tanah yang baru dan terpisah atau tidak ada kaitannya sama sekali dengan Bukti T-1 dan T-2;

b. Bahwa karena Bukti T-3 dibuat dan ditandatangani dalam rangka perpanjangan sewa menyewa melalui perjanjian sebelumnya yang dibuktikan berdasarkan Bukti T-1 dan telah diperpanjang terlebih dahulu dengan Bukti T-2, maka kapasitas dari Hj. Romlah dalam membuat dan menandatangani Perpanjangan Kontrak Sewa Tanah Sengketa yang tertuang dalam Bukti T-3 tersebut adalah sama seperti ketika Hj. Romlah menandatangani Bukti T-1 yaitu sebagai Kuasa dari suaminya H. Arkian bin Kija selaku Pemilik Tanah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 21 November 1988;

(iii) Bahwa perpanjangan-perpanjangan kontrak atau sewa tanah selanjutnya yang dalam perkara ini dibuktikan berdasarkan Bukti T-4-1 hingga Bukti T-4-9 adalah sah menurut hukum sehingga memberikan hak yang sah bagi Termohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) untuk menikmati tanah sewa yang menjadi obyek perkara ini hingga bulan September 2020;

(iv) Bahwa meskipun kepemilikan tanah obyek sengketa dalam perkara ini telah beralih kepemilikannya dari H. Arkian bin Kija atau Ahli Warisnya kepada Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat)

Halaman 23 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Jual Beli No. 1659/2009 tanggal 30 April 2009 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zainal Almanar, SH, namun berdasarkan asas “Koop Breekt Geen Huur” atau Asas “Jual-Beli Tidak Memutuskan Sewa Menyewa” sebagaimana tertuang dalam Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara, maka sewa menyewa sebelumnya antara Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) selaku Penyewa dengan Hj. Romlah sebagai Kuasa dari H. Arkian bin Kija selaku Pemilik Tanah sebelumnya, tidaklah menjadi berakhir;

Pasal 1576 ayat (1) KUHPerdara: “Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang;

- (v) Dengan tidak dapat diakhirinya Perjanjian Sewa-Menyewa karena adanya Perjanjian Jual-Beli sebagaimana dimaksud di atas, maka tindakan dari Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) yang mendiami, menempati dan mengambil manfaat dari tanah obyek sengketa dalam perkara ini, jelas bukan suatu perbuatan melawan hukum;
- (vi) Bahwa karena Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sudah seharusnya Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Alasan Kasasi Keempat:

*Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum pembuktian dengan mengabaikan atau tidak mempertimbangkan sebagian bukti yang Diajukan oleh Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat);

- 28. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Kedua dalam menjatuhkan putusannya telah melanggar hukum pembuktian karena tidak memeriksa kembali secara menyeluruh terkait bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dan ternyata telah mengambil alih begitu saja Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang jelas-jelas telah mengabaikan, tidak mempertimbangkan lebih lanjut serta tidak secara seksama mempertimbangkan fakta-fakta yang tertuang dalam bukti-bukti yang diajukan secara sah selama persidangan;
- 29. Bahwa perlu ditegaskan di sini, alasan kasasi ketiga ini bukanlah mengenai keberatan terkait hasil pembuktian, melainkan karena ada bukti-bukti yang telah sengaja diabaikan dan tidak secara cermat dan seksama diperiksa dan diadili oleh *Judex Facti*;

Halaman 24 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016

#### 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)



30. Bahwa dalam pertimbangan hukum paragraf kedua halaman 25 Putusan PN Jakarta Utara No. 249, *Judex Facti* Tingkat Pertama telah secara terang-terangan menyatakan tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) dengan alasan tidak relevan dengan kepemilikan obyek sengketa oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding /Penggugat), padahal bukti-bukti tersebut sangat relevan dan secara tegas membuktikan fakta hukum bahwa Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) memiliki hak untuk menikmati tanah obyek sengketa berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Untuk jelasnya dapat dikutip sebagai berikut:
- “Menimbang bahwa terhadap Bukti T-1, T-2 dan T-3 tentang perjanjian kontrak sewa tanah objek sengketa dan Bukti T-4-1, T-4-2 tentang tanda terima perpanjangan kontrak tanah sengketa, Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut oleh karena tidak ada relevansinya dengan Penggugat mengenai kepemilikan tanah objek sengketa, mengingat tanah sengketa baru menjadi milik Penggugat setelah terjadi Jual Beli dengan Ahli Waris Alm, H. Arkian bin Kija (Bukti P-4)”;
31. Bahwa tindakan *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan sebagian bukti atau dengan kata lain hanya mempertimbangkan sebagian bukti-bukti saja dan mengesampingkan atau tidak mempertimbangkan lebih lanjut sebagian lainnya (in casu Bukti T-1, T-2 dan T-3 Bukti T-4-1, dan T-4-2) tersebut, jelas merupakan kesalahan penerapan atau pelanggaran Hukum Pembuktian sehingga konsekuensinya Putusan PN Jakarta Utara No. 249 tersebut harus dibatalkan;
32. Bahwa terkait hal tersebut diatas, di dalam praktek hukum acara perdata telah diberikan kaidah hukum secara tegas oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 2187 K/Sip/1983 tanggal 24 Januari 1985 yang pada intinya menyatakan: bahwa Putusan Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian karena hanya mempertimbangkan sebagian saja bukti-bukti yang dikemukakan di persidangan;
33. Bahwa ironisnya, *Judex Facti* Tingkat Kedua di Tingkat Banding melalui Putusan PT DKI No. 23 telah menguatkan dan mengambil alih pertimbangan hukum dari Putusan PN Jakarta Utara No. 249 tersebut yang notabene mengandung kesalahan hukum pembuktian, oleh karena itu dalam hal ini Putusan PT DKI No. 23 menjadi otomatis mengandung kesalahan penerapan hukum pembuktian yang terdapat dalam Putusan PN Jakarta Utara No. 249 tersebut. Dengan demikian Putusan PT DKI No. 23 juga harus dibatalkan;



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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa secara formil Penggugat membeli objek sengketa sejak tanggal 30 April 2009 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 1659/2009 di hadapan Zainal Almanar, S.H., selaku PPAT. Sebelum dibeli oleh Penggugat, menerima sewa adalah hak dari ahli waris almarhum Arkian, yang menurut dalil Penggugat bahwa Tergugat membayar sewa tetapi dibayarnya kepada salah seorang anak almarhum Arkian dan isteri almarhum Arkian bernama Ibu Romlah, mengenai pembayaran sewa sebelum dibeli secara resmi oleh Penggugat tidak patut dipersoalkannya;

Bahwa sebelum dibeli oleh Penggugat, Tergugat sudah memperpanjang kontrak kepada Ibu Romlah, isteri almarhum Arkian pada tanggal 20 Juni 2007, terhitung sampai berakhir September 2020;

Bahwa perbuatan hukum jual beli tidak menghapus kontrak/sewa yang sudah ada, dan oleh karena Tergugat dihukum segera untuk menyerahkan objek sengketa, maka Tergugat tidak patut dihukum mengganti kerugian immateriil;

Bahwa ternyata perpanjangan kontrak (bukti T.4) terhitung tahun 2007 sampai tahun 2010, sedangkan jual beli dilakukan tanggal 30 April 2009, maka pada saat dilangsungkan jual beli perjanjian sewa masih berjalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti* harus diperbaiki sepanjang mengenai ganti rugi immateriil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: T. PRABOWO GUNAWAN, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, 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: **T. PRABOWO GUNAWAN**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 28/PDT/2014/PT.DKI tanggal 18 Maret 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut tanggal 23 Juli 2013 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
  - Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - Menyatakan tanah sengketa seluas 3.420 M<sup>2</sup> sebagaimana yang tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 1659/2009 tanggal 30 April 2009 yang oleh Notaris/PPAT Zainal Almanar, S.H., dengan batas-batas, sebelah:
    - Utara : Jalan Komarudin;
    - Timur : Tanah M.Yusuf/Usman;
    - Selatan : Tanah H.M. Taufiq;
    - Barat : Tanah Hj. Yuniani Arifah;Adalah milik Penggugat (H.M.Taufiq);
  - Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
  - Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu berupa kerugian materiil sebesar: 2.600 m<sup>2</sup> x Rp60.000,00 x 4 tahun 4 bulan = Rp675.999.480,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu empat ratus delapan puluh rupiah);
  - Menghukum Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah kepada Penggugat seketika tanpa suatu syarat apapun, bila perlu dengan bantuan aparat negara;
  - Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H

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 R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 28 dari 28 hal. Put. Nomor 3661 K/Pdt/2016