



PUTUSAN

Nomor 1937 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PERSEROAN TERBATAS (PT) SABAR GANDA, berkedudukan di Jalan Tanjung Duren Timur VI Nomor 190 Jakarta Barat, diwakili oleh Darianus Lungguk Sitorus, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adner Sirait, S.H., M.H. dan kawan beralamat kantor di Jalan Tanjung Duren Timur VI Nomor 190 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 November 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Lawan

NY. SRI HERAWATI ARIFIN, bertempat tinggal di Jalan Jamblang Utara I Nomor 14, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya SILVESTER MANIS, S.H. dan kawan-kawan Advokat/Penasehat Hukum pada Yayasan Bina Bantuan Hukum "Veritas" beralamat di Jalan Kayu Manis I Lama, Gang 2 Nomor 1, Pal Meriam, Jakarta Timur, 13140, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Pada tanggal 3 Desember 1973 Penggugat mendapat pengoperan hak dan persetujuan atas tanah Ali Abdul Salam seluas 70.000 meter persegi yang terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma (dulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Kavling perumahan janda-janda Dwikora



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Perumahan J.S.C;
- Sebelah Selatan : Tanah Perumahan Rakyat;
- Sebelah Barat : Perumahan Polisi;

Sebagaimana yang tertuang dalam Akta Notaris Nomor 14 dan 15 tanggal 3 Desember 1973, yang dibuat di hadapan Notaris Ridwan Suselo;

2. Bahwa dalam perjanjian pengoperan hak dan persetujuan Akta Notaris Nomor 14 tanggal 3 Desember 1973 juga disertakan Surat Ketetapan/ Fatwa waris Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 1/69/c/1973 tertanggal 1 Oktober 1973 dan surat Keterangan Tanah Garapan Nomor 04/I/TG/1969 tertanggal 27 Agustus 1969 serta surat Lurah Jelambar Nomor 582/1.711 tertanggal 6 Desember 1984 dan Gambar Situasi Nomor 56/sem/1973 tertanggal 22 Maret 1973 yang dikeluarkan oleh Direktorat Agraria Kep. Sub. Dit. Pendaftaran Tanah D.K.I Jakarta;
3. Bahwa sejak dibeli oleh Penggugat, Penggugat membayar pajak atas tanah tersebut sampai tahun 1989;
4. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat sebagian tanah tersebut seluas 7.000 meter persegi yang terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma (dulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol-Petamburan, Jakarta Barat setempat dikenal sebagai Jalan Indraloka I dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tembok dan Gang Kampung;
 - Selatan : Tembok dan Jalan Indraloka I gang 3;
 - Barat : Tembok dan tanah penduduk;
 - Timur : Tembok dan gang Kampung;dikuasai oleh Tergugat;
5. Bahwa menurut hukum yang berhak atas objek sengketa adalah Penggugat;
6. Bahwa Penguasaan objek sengketa oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang sah dan menjamin agar objek sengketa tersebut tidak dialihkan kepada pihak ketiga maka cukup beralasan hukum apabila Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk meletakkan sita jaminan atas tanah tersebut;
8. Bahwa berdasarkan Pasal 180 HIR putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada *verzet*, banding maupun Kasasi;

Halaman 2 dari 24 hal. Putusan Nomor 1937 K/Pdt/2015

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

9. Bahwa Penggugat telah berulang kali melakukan penyelesaian perkara ini dengan musyawarah atau damai tetapi tidak berhasil, oleh karena itu gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa pengoperan hak dan Persetujuan dan kuasa antara Penggugat dengan Ali Abdul Salam atas tanah seluas 70.000 meter persegi dengan harga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma (dulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Perumahan Janda-janda Dwikora;
 - Sebelah Timur : Tanah Perumahan J.S.C;
 - Sebelah Selatan : Tanah Perumahan Rakyat;
 - Sebelah Barat : Tanah Perumahan Polisi;yang dibuat oleh Notaris RIDWAN SUSELO adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Tergugat yang menguasai obyek sengketa tanah seluas 7.000 meter persegi yang merupakan bagian dari tanah seluas 70.000 meter persegi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat dan/atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas 7.000 m² yang terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma (dulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tembok dan Gang Kampung;
 - Sebelah Selatan : Tembok dan Jalan Indraloka I Gang 3;
 - Sebelah Barat : Tembok dan tanah penduduk;
 - Sebelah Timur : Tembok dan Gang Kampung;kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini serta membayar biaya perkara;

Halaman 3 dari 24 hal. Putusan Nomor 1937 K/Pdt/2015

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 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan keputusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kurang Pihak.

- 1) Bahwa konstruksi surat gugatan tidak dapat menguraikan secara lengkap peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat karena gugatan tidak mengikutsertakan pihak-pihak lain yang sesungguhnya sebagai pihak untuk membuktikan materi gugatan yang diajukan Penggugat, sesuai dalil gugatan Penggugat angka 1 mengaku mendapat Pengoperan Hak dan Persetujuan atas tanah sengketa dari Ali Abdul Salam selaku pemilik tanah tidak ditarik sebagai pihak menjadikan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak, dalil gugatan mengenai perolehan hak atas tanah yang didalilkan haruslah pula dibuktikan dengan mengikutsertakan pemilik asal (penjual) atas tanah objek sengketa sebagai pihak selaku yang mengalihkan hak /menjual kepada Penggugat, dengan tidak ditariknya penjual sebagai pihak dalam gugatan *a quo* menyebabkan gugatan kurang pihak dan terhadap gugatan yang sedemikian tidak dapat diterima sesuai “Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975”;

- 2) Bahwa demikian halnya gugatan *a quo* yang tidak menarik Notaris Ridwan Susilo selaku Pejabat yang bertindak untuk mengesahkan pengoperan hak kepada Penggugat juga sangat mendasar ditarik sebagai pihak untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan namun Penggugat telah lalai memenuhi aturan tersebut sehingga menurut hukum gugatan harus ditolak karena otomatis sulit untuk mengetahui kebenaran dalil-dalinya mengenai keabsahan surat pengoperan hak atas tanah sengketa kepada Penggugat sesuai akta notaris Nomor 14 dan 15 tanggal 3 Desember 1973 yang didalilkan Penggugat, sejalan dengan itu seharusnya juga subjek hukum Lurah Jelambar dan Kantor Pertanahan (Direktorat Agraria Kep. Subdit. Pendaftaran Tanah DKI Jakarta) yang berperan dalam peristiwa hukum *quod non* pengoperan yang didalilkan Penggugat tentu menjadi sangat relevan ditarik sebagai pihak agar dapat membuktikan dalil-dalil gugatan mengenai status tanah maupun proses

Halaman 4 dari 24 hal. Putusan Nomor 1937 K/Pdt/2015



pengoperan hak yang didalilkan Penggugat, oleh karenanya akibat kekeliruan Penggugat yang tidak secara lengkap dan sempurna mengajukan gugatan sesuai uraian eksepsi tersebut di atas maka menurut hukum dalil gugatan tidak dapat dibuktikan dan akhirnya gugatan *a quo* sangat dipaksakan karena kurang lengkap pihak-pihak yang digugat maka atas kekeliruan tersebut sudah selayaknya gugatan tidak dapat diterima sebagaimana disyaratkan ketentuan hukum acara perdata, terhadap gugatan sedemikian menurut hukum harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (N.O.);

2. Gugatan Kabur/Obscuur Libel:

- 1). Bahwa sesuai posita dan petitum gugatan Penggugat dimana tanah sengketa yang didalilkan berada di Jalan Indraloka I Kelurahan Wijayakusuma Jelambar, Jakarta Barat namun tidak mencantumkan RT/RW lokasi tanah objek sengketa menyebabkan gugatan kabur tidak diketahui secara pasti letak tanah sengketa adalah kekeliruan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* karenanya gugatan kabur tidak dapat menjelaskan lokasi yang pasti tanah objek sengketa yang diakui Penggugat;
- 2). Bahwa sesuai konstruksi hukum pokok gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, namun ternyata posita gugatan tidak menguraikan dengan jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya sesuai unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata adalah kekeliruan yang serius hal mana membuat gugatan kabur, sebab gugatan Perbuatan Melawan Hukum hanya dapat dibuktikan apabila perbuatan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum;
Berdasarkan uraian dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut di atas maka menurut hukum gugatan Penggugat senyatanya haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.)

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi mohon dianggap satu kesatuan yang utuh tidak terpisahkan dengan Rekonvensi ini;
2. Bahwa terbukti kualitas Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebagai Pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah seluas $\pm 15.000 \text{ m}^2$ (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Indraloka I RT 005/RW 06 sekarang RT.09/RW 010, Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petamburan, Jakarta Barat, yang dibeli dari Ali Abdul Salam berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli/Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi Nomor 38, tertanggal 16 Februari 1996, dan Akta Notaris Nomor 12 tanggal 29 Oktober 2003, keduanya dibuat di hadapan Leo Hutabarat, S.H., Notaris di Jakarta, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Indraloka I;
Sebelah Selatan : Sisa tanah Eigendom 6389 (Jl. Setapak);
Sebelah Barat : Jalan Indraloka III;
Sebelah Timur : Sisa tanah Eigendom 6389;

3. Bahwa dengan uraian kepemilikan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi atas bidang-bidang tanah sebagaimana dalam point 2 gugatan Rekonsensi di atas yang telah dikuatkan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mana putusan tersebut telah dieksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat membuktikan fakta kepemilikan dan penguasaan Penggugat Rekonsensi tidak terbantahkan, oleh karenanya Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi tidak berhak menguji kembali putusan yang sudah dilaksanakan tersebut karena pembuktian kualitas Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi selaku pihak yang paling berhak atas tanah-tanah *a quo* sudah cukup menurut hukum, sedangkan mengenai alas hak Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi atas bidang-bidang tanah *a quo* yang digali dan diuji berdasarkan hasil pembuktian badan peradilan umum maupun peradilan tata usaha Negara telah secara sempurna melindungi hak dan kepentingan hukum Penggugat Rekonsensi/ Tergugat selaku Pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;
4. Bahwa terbukti hubungan hukum yang mengikat dan terus menerus Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi atas bidang-bidang tanah *a quo* dengan menguasai dan memanfaatkannya, menurut hukum Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi adalah pihak yang paling berhak atas tanah objek sengketa, dengan demikian surat-surat yang diakui Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi *in casu* Akta Notaris Nomor 14 dan 15 tanggal 3 Desember 1973 yang dibuat di hadapan Notaris Ridwan Suselo, SH., patutlah diragukan kebenarannya karena Pemilik asli objek tanah sengketa (Ali Bin Abdul Salam) yang mengoperkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi telah diteliti keabsahannya oleh badan peradilan melalui putusan yang telah berkekuatan hukum pasti;
5. Bahwa berdasarkan hasil pembuktian peradilan mengenai hak kepemilikan Penggugat rekonsensi/ Tergugat Konvensi serta penguasaan fisik atas tanah

Halaman 6 dari 24 hal. Putusan Nomor 1937 K/Pdt/2015

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

objek sengketa sebagai dasar gugatan rekonsensi ini cukup beralasan menurut hukum, sedangkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi senyatanya tidak pernah menguasai tanah objek sengketa selain hanya mendalilkan mendapat pengoperan hak yang tidak pernah diuji secara hukum, maka sesuai ketentuan Pasal 132 a HIR gugatan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi patut dikabulkan;

6. Bahwa gugatan Rekonsensi yang diajukan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi sangat beralasan selain didukung fakta-fakta juga didasarkan pada bukti-bukti yang sah (satu kesatuan dengan bukti dalam konvensi) dan sudah diuji nilai pembuktiannya melalui badan peradilan yang memeriksa hak kepemilikan atas sebidang tanah dan penguasaannya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonsensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi yang diajukan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonsensi/ Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah seluas $\pm 15.000 \text{ m}^2$ (lima belas ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Indraloka I RT 005/RW 06 sekarang RT.09/RW 010, Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas:
 - o Sebelah Utara : Jalan Indraloka I;
 - o Sebelah Selatan : Sisa tanah Eigendom 6389 (Jalan Setapak);
 - o Sebelah Barat : Jalan Indraloka III;
 - o Sebelah Timur : Sisa tanah Eigendom 6389;
3. Menyatakan surat-surat kepemilikan atas tanah objek sengketa yang diakui Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi termasuk Akta Notaris Nomor 14 dan 15 tanggal 3 Desember 1973 tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 587/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar. tanggal 10 Juli 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 7 dari 24 hal. Putusan Nomor 1937 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
 2. Menyatakan menurut hukum bahwa pengoperan hak dan PERSETUJUAN dan kuasa antara Penggugat dengan Ali Abdul Salam atas tanah seluas 70.000 meter persegi dengan harga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) yang terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma (dulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Perumahan Janda-janda Dwikora;
 - Sebelah Timur : Tanah Perumahan J.S.C;
 - Sebelah Selatan : Tanah Perumahan Rakyat;
 - Sebelah Barat : Tanah Perumahan Polisi;yang dibuat oleh Notaris Ridwan Suselo adalah sah dan mengikat;
 3. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Tergugat yang menguasai objek sengketa tanah seluas 7.000 meter persegi yang merupakan bahagian dari tanah seluas 70.000 meter persegi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
 4. Menghukum Tergugat dan/atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas 7.000 meter persegi yang terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma (dulu Kelurahan Jelambar), Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tembok dan gang Kampung;
 - Sebelah Selatan : Tembok dan Jalan Indraloka I gang 3;
 - Sebelah Barat : Tembok dan tanah penduduk;
 - Sebelah Timur : Tembok dan gang Kampung;kepada Penggugat;
 5. Menghukum Tergugat untuk tunduk terhadap putusan ini;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonsensi:
1. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;
 2. Menghukum Penggugat Dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar nihil;

Halaman 8 dari 24 hal. Putusan Nomor 1937 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 73/PDT/2015/PT.DKI. tanggal 6 April 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 5 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 587/PDT.G/2013/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 21 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Mei 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 3 Juni 2015;

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

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

1. Bahwa *Judex facti* melakukan kesalahan/kekeliruan menerapkan hukum baik hukum acara maupun pembuktian dalam pemeriksaan perkara *a quo* terlihat dari pertimbangan hukum *Judex facti* yang tidak melakukan Pemeriksaan Ulangan terhadap bukti-bukti para pihak (*teken bewijs*) dalam perkara *a quo* sebagaimana yang perintahkan dalam peraturan perundang-undangan dalam hal ini Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang "Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura", dimana nampak dari pertimbangan hukum *Judex facti* (Pengadilan Tingkat Banding) hanya mengutip dari pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama saja, padahal adalah kewajiban Pengadilan tingkat banding melakukan pemeriksaan ulangan secara keseluruhan keberatan Pemohon Kasasi yakni memeriksa dan menganalisa kembali keterangan saksi-saksi, serta

Halaman 9 dari 24 hal. Putusan Nomor 1937 K/Pdt/2015

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)



memeriksa bukti-bukti yang telah diperiksa pada tingkat pertama (Pasal 15 ayat 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947) dalam memberikan putusan berdasarkan hukum dan keadilan, sehingga atas kesalahan/kekeliruan *Judex facti* yang menjadi kewajiban hukumnya berakibat pada kesalahan/kekeliruan *Judex facti* dalam memberikan pertimbangan hukum maupun diktum (amar) putusan *a quo*;

Pasal 6 UU Nomor 20 Tahun 1947:

"Dari putusan-putusan Pengadilan Negeri di Jawa dan Madura tentang perkara perdata, yang tidak ternyata bahwa besarnya harga gugat ialah seratus rupiah atau kurang oleh salah satu dari pihak-pihak (*partijen*) yang berkepentingan dapat diminta, supaya pemeriksaan perkara diulangi oleh Pengadilan Tinggi yang berkuasa dalam daerah hukum masing-masing;

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947:

Pengadilan Tinggi dalam pemeriksaan ulangan memeriksa dan memutuskan dengan tiga Hakim, jika dipandang perlu, dengan mendengar sendiri kedua belah pihak atau saksi;

2. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat melalui memori kasasi ini akan menguraikan hal-hal tersebut sebagai alasan Kasasi akibat pelanggaran hukum oleh *Judex facti* yakni hukum acara dan pembuktian dalam memberikan putusan dalam perkara *a quo* yang mana atas kekeliruan tersebut adalah tunduk pada pemeriksaan kasasi, dengan demikian maka patut dan layak menurut hukum terhadap putusan *Judex facti* untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI.

Dengan mengadili sendiri dalam putusan tingkat Kasasi;

Alasan Penolakan Pertama: Terdapat Kesalahan Pengadilan Tinggi Dki Jakarta Dalam Menerapkan Hukum:

1.1. Kesalahan Penerapan Hukum Acara:

- 1.1.1 Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidaklah berarti akan mengulang kembali hal-hal yang telah diuraikan dalam memori banding, akan tetapi dikarenakan terbukti bahwa sepanjang putusan Pengadilan Tinggi dalam pertimbangan hukum maupun amarnya tidak satupun keberatan yang diajukan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat dalam Memori Banding tersebut mendapatkan penilaian dalam pertimbangan hukum *Judex facti*, sehingga senyatanya *Judex facti* hanya membenarkan putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak memenuhi alasan-alasan hukum yang kuat dan berdasar, dengan demikian baik



pertimbangan hukum maupun putusannya *Judex facti* hanya menciderai rasa keadilan dan hukum namun faktanya terulang kembali dalam putusan *Judex facti* dalam mengadili dan memutuskan perkara *a quo* tidak mempertimbangkan keberatan maupun alasan-alasan yang diuraikan dalam Memori Banding baik dalam eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, tanpa menjelaskan secara hukum alasan-alasan *Judex facti* untuk tidak mempertimbangkannya sedangkan pengadilan *Judex facti* jelas berkewajiban untuk memeriksa ulang keberatan-keberatan Pembanding tersebut yang tentunya disertai alasan-alasan menurut hukum adalah kekeliruan penerapan hukum, untuk selengkapny DAPAT Pemohon kasasi/ Pembanding/ Tergugat uraikan di bawah ini sebagai alasan kasasi;

Eksepsi kurang pihak:

2.1.2 Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan tegas tidak dapat menerima pertimbangan hukum *Judex facti* yang mengabaikan asas-asas hukum acara dalam memberikan putusannya, khususnya mengenai asas hukum yang mensyaratkan keikutsertaan pihak penjual tanah (ALI ABDUL SALAM) sebagai pihak dalam sengketa tanah, adapun kelalaian tersebut telah melanggar asas hukum mengenai tata tertib hukum acara sebagaimana dikehendaki dan diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang berbunyi : "tidak ditariknya penjual sebagai pihak, maka gugatan tidak dapat diterima", sesuai hukum acara dalam praktek peradilan perdata pelanggaran terhadap tertib hukum acara dalam memutus perkara mengakibatkan putusan tidak dapat diterima dan konsekuensinya putusan batal demi hukum, sebab logikanya pertimbangan yang hanya berdasarkan keterangan sepihak saja tanpa melibatkan Penjual Tanah (Ali Abdul Salam), bagaimana mungkin Majelis Hakim *Judex facti* dapat memberikan putusan yang cukup dalam sengketa tanah *a quo*, tanpa memeriksa perbuatan hukum menyangkut legalitas transaksi jual beli tanah sengketa secara berimbang subjek hukum i.c. penjual dan pembeli tanah sengketa *a quo* demikian pula pihak- pihak lainnya yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah i.c. Notaris Ridwan Susilo dan Camat Petamburan Grogol, sehingga dapat diyakini peristiwa



hukum mengenai transaksi jual beli sebagaimana dikehendaki Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 1078 K/Sip/1972, tanggal 11 Nopember 1975 sebagai pedoman dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah, dan atas dasar tersebut jelas tunduk pada kasasi;

Eksepsi Gugatan Kabur:

1.1.3 Bahwa Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan *Judex Facti* yang menyimpulkan tanah sengketa adalah bagian dari tanah seluas + 70.000 m² (tujuh puluh ribu meter persegi) yang dibeli pada tahun 1973 oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dari Ali bin Abdul Salam (tidak digugat) adalah penilaian yang sangat sumir, sebagaimana objek perkara berupa tanah seluas + 7.000 m² (*tujuh ribu meter persegi*), dimana pengadilan *Judex facti* melalui putusannya hanya mendasarkan pada uraian gugatan Penggugat yang mengaku pernah mendapatkan hak oper alih tanah garapan seluas ± 70.000 m² (tujuh puluh ribu meter persegi) pada tahun 1973, sedangkan sepanjang pemeriksaan perkara tidak terbukti-" bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai lokasi tanah seluas ± 70.000 m² (tujuh puluh ribu meter persegi) apalagi pernah menguasai tanah sengketa tersebut;

1.1.4 Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex facti* yang menyimpulkan bahwa tanah sengketa merupakan bagian dari tanah yang diakui Penggugat *quod non* seluas + 70.000 m² (tujuh puluh ribu meter persegi), tanpa mendasarkan pada bukti yang konkrit melainkan hanya berdasarkan penilaian yang sumir atas materi gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanpa disertai pembuktian yang sah adalah kabur, sesuai fakta persidangan dimana Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan lokasi tanah seluas ± 70.000 m² (tujuh puluh ribu meter persegi), namun Kuasa Hukum Penggugat pada sidang Pemeriksaan Setempat hanya menunjuk lokasi tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat seluas ± 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi) yang terpagar sekelilingnya merupakan tanah sengketa, selanjutnya tidak terbukti bahwa Termohon Kasasi/



Terbanding/ Penggugat menguasai objek tanah sengketa secara terus menerus, Jial demikian jelas *Judex facti* telah melanggar hukum acara dan pembuktian sebab terhadap kepemilikan tanah garapan semestinya telah menguasai tanah garapan secara terus menerus, hal tersebut sesuai putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996, tanggal 21 Oktober 1997 menyatakan: "bila seseorang yang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak iain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beriktikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah" dengan demikian *Judex Facti* telah memutuskan dalam putusan a quo dengan putusan yang telah menyalahi tertib hukum acara sehingga putusan a quo bertentangan dan melanggar ketentuan penerapan hukum sehingga tunduk pada pemeriksaan kasasi;

- 1.1.5 Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex facti* (Pengadilan tingkat pertama) pada halaman 32 alinea ke- 2 yang menyebutkan bahwa: " Penggugat dalam Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi tidak pernah menguasai objek sengketa tidak berarti haknya hilang, namun menurut Pemohon Kasasi dalil tersebut tidak dapat dibenarkan begitu saja tanpa didukung hubungan dengan objek tanah oleh pihak yang memperoleh hak berupa penguasaan fisik tanah secara terus menerus, hal itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51 K/Sip/1975 tertanggal 6 Oktober 1976, yang menyatakan: lamanya tidak menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak milik ataupun hak garap dari pada orang iain" Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, tidak sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut karena selain Penggugat tidak dapat membuktikan perolehan haknya dan penguasaan tanah objek sengketa tanah garapan seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) maka atas dasar rasa keadilan dan hukum Mahkamah Agung RI berpendirian bahwa penguasaan fisik tanah garapan adalah hal mutlak pembuktian hubungan hukum dengan sebidang tanah garapan sesuai putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996, tanggal 21 Oktober 1997 menyatakan: "bila seseorang yang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah



memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima Pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beriktikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah" dengan demikian pendapat Hakim Agung tersebut adalah sesuai dengan perkembangan hukum yang dinamis sehingga kekeliruan *Judex Facti* dalam memutuskan perkara ini adalah tunduk pada pemeriksaan tingkat kasasi;

Alasan Penolakan Kedua: Bahwa *Judex Facti* Telah Keliru Dalam Penerapan Hukum Pembuktian:

1. Bahwa kelalaian pertimbangan hukum *Judex facti* (Hakim Tingkat Banding) tentang tidak dilakukannya penilaian bukti-bukti surat (*teken bewijs*) antara Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat dan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat yang diserahkan dalam memori banding oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat mengenai alas hak kepemilikan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat atas tanah objek sengketa Majelis Hakim tingkat Tinggi, tanpa berusaha mencari kebenaran yang sesungguhnya sehingga hakim tingkat Tinggi salah menerapkan hukum pembuktian adalah jelas tunduk pada kasasi;
2. Bahwa sepanjang pertimbangan hukum Pengadilan *Judex Facti* tersebut tidak sama sekali mempertimbangkan fakta-fakta persidangan antara lain: bukti surat, saksi-saksi, hasil pemeriksaan setempat, sehingga pengadilan *Judex facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian dikarenakan tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta persidangan, terhadap putusan sedemikian dapat dibatalkan Mahkamah Agung sesuai asas hukum yang berlaku dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 492 K/Sip/1970, *menyatakan bahwa* "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende gemotiveerd*) dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 638 K/Sip/1969 yang *menyatakan bahwa* "putusan *Judex Facti* dibatalkan, jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan/pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya; *selengkapnya sebagai alasan kasasi yang sebagai akibat tidak sama sekali mendapatkan pertimbangan hukum oleh Pengadilan Judex Facti, sebagaimana diuraikan Pemohon Kasasi di bawah ini;*

Adalah Fakta Hukum Bahwa "Ali Abdul Salam" Memiliki Tanah Garapan Seluas 300.000 m² (Tiga Ratus Ribu Meter Persegi), Berlokasi Di Kelurahan Wijaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kusuma (D/H. Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat:

1. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi yang menyimpulkan tanah objek sengketa seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) yang dikuasai Pemohon Kasasi merupakan bagian dari tanah yang didalilkan Penggugat seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) adalah keliru, hal mana terbukti dari fakta-fakta hukum bahwa tanah garapan milik Abdul Salam (vide Bukti P-1; Bukti P-2) apabila dikaitkan dengan perolehan hak atas tanah milik Pemohon Kasasi dari Ali Abdul Salam maka terdapat fakta hukum bahwa Ali Abdul Salam memiliki tanah garapan seluas 300.000 m^2 (tiga ratus ribu meter persegi), telah dibebaskan kepada Penggugat pada tahun 1973 seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) seharga Rp35.0000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) vide Bukti T-1, dan kemudian Ali Abdul Salam pada tanggal 16 Februari 1996 dengan Akte Notaris Nomor 38 (Bukti T-1) menjual lagi tanah garapan seluas $\pm 15.000 \text{ m}^2$ (lima belas ribu meter persegi) kepada PT Sabar Ganda yang keseluruhannya berasal dari tanah garapan milik Ali Abdul Salam seluas 300.000 m^2 (tiga ratus ribu meter persegi), dengan demikian objek sengketa merupakan bagian dari tanah yang didalilkan Penggugat seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) tidak dapat dibuktikan, sesuai hasil pemeriksaan setempat terbukti di lapangan lokasi tanah yang didalilkan Penggugat tidak ditemukan selain tanah seluas $+ 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) yang dikuasai Pemohon Kasasi, dapat dibuktikan sebagai fakta hukum bahwa perolehan tanah garapan kepada Penggugat dan Tergugat berasal dari tanah seluas 300.000 m^2 (tiga ratus ribu meter persegi) adalah berbeda lokasinya, sehingga pertimbangan hukum *Judex facti* yang menilai tanah objek sengketa *a quo* merupakan bagian dari tanah seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) adalah keliru/tidak terbukti, Yang benar adalah bahwa tanah Milik Pemohon Kasasi merupakan bagian dari tanah seluas 300.000 m^2 (tiga ratus ribu meter persegi) milik Ali Abdul Salam;
2. Bahwa oleh karenanya berdasarkan fakta fakta tersebut di atas putusan *Judex facti* sangat keliru telah menyimpulkan tanah objek sengketa berada pada lokasi tanah yang dikuasai Pemohon Kasasi sebab tidak disertai bukti dan fakta hukum, sehingga putusan *a quo* tidak berdasarkan pertimbangan hukum yang benar menurut fakta persidangan sesuai uraian Pemohon Kasasi tersebut di atas;

Tidak Terbukti Tanah Objek Sengketa Seluas 7.000 m^2 Merupakan Bagian Dari

Halaman 15 dari 24 hal. Putusan Nomor 1937 K/Pdt/2015



Tanah Seluas 70.000 m²:

1. Bahwa tidak cukup pertimbangan hukum *Judex Facti* yang pada akhirnya hanya menilai keterangan Kuasa Hukum Penggugat pada sidang Pemeriksaan Setempat berdasarkan alasan yang sederhana dengan hanya menunjuk lokasi tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) yang terpagar sekelilingnya, merupakan objek tanah sengketa sedangkan Penggugat sendiri tidak mampu membuktikan bukti-bukti perolehan hak atas tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) sebagai tanah garapan *a quo* sehingga *Judex facti* telah mengasumsikan tanah *a quo* merupakan bagian dari tanah garapan seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) tanpa disertai bukti-bukti yang cukup;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat berkeberatan atas kekeliruan hakim tingkat Banding dalam memberikan pertimbangan hukum maupun putusannya tentang objek tanah sengketa seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) yang dikuasai Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat merupakan bagian dari tanah seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) tidaklah didasarkan atas penilaian yang cukup dan bertentangan dengan hukum pembuktian untuk itu mohon periksa bukti-bukti surat, saksi dan pemeriksaan lokasi, sebab pada faktanya tidak satu buktipun yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dapat membenarkan objek tanah sengketa sebagai hak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, vide Bukti P-1; Bukti P-2 mengenai penyerahan tanah garapan seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) dari Ali Abui Salam kepada Sri Herawati Arifin tidak disertai bukti-bukti penguasaan disertai bukti-bukti penguasaan fisik tanah garapan *a quo* oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, sesuai fakta persidangan (sidang pemeriksaan setempat) bahwa tanah seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) tidak ditemukan di mana lokasi maupun letaknya dan batas-batasnya, sebab di lapangan tidak ditemukan tanah yang didalilkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat selain hamparan perumahan penduduk, sehingga bagaimana mungkin *Judex Facti* memastikan tanah objek sengketa tanpa adanya hubungan hukum dan kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat di atas tanah-tanah garapan yang didalilkan diperoleh dari Ali Abdul Salam pada tahun 1973?, sedangkan tanah yang dibeli Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat dan dimanfaatkan secara terus menerus sejak dibeli dari Ali Abdul Salam adalah terpisah dari lokasi perumahan penduduk sekitar yang



mengelilingi tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat, oleh karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menilai bahwa tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) milik Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat adalah bagian dari tanah garapan yang diperoleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang cukup, oleh karenanya tunduk pada kasasi;

3. Bahwa tidak terdapat bukti-bukti yang memastikan keberadaan tanah seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) dimana seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) dikuasai Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah keliru, yang benar adalah bahwa tanah milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat diperoleh sesuai Bukti-bukti perolehan hak yang sah (Bukti T-I) yang telah dinilai badan peradilan dengan putusan yang telah berkekuasaan hukum tetap yang memerintahkan penyerahan tanah objek sengketa melalui eksekusi dan penyerahan tanah sengketa kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 83/2000 Eks. *Juncto* Nomor 315/Pdt.G/1996/PN JKT.BAR tanggal 24 Juni 2008 (vide Bukti T-7; Bukti T-8), oleh karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengabaikan bukti-bukti tersebut adalah melanggar hukum pembuktian sehingga *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang mana kekeliruan tersebut tunduk pada kasasi;
4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang terbukti hanya sekedar menilai sepihak bukti-bukti Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat tanpa mengkonstatir bukti tersebut dengan Bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat (PT Sabar Ganda) khususnya pembuktian letak, lokasi dan penguasaan fisik tanah seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) tidak dapat dibuktikan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat selain menunjuk tanah milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat sebagai tanah objek sengketa tidak cukup bukti akan tetapi hanya asumsi belaka, oleh karena mohon perhatian Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara ini dengan semangat penegakan hukum yang tidak dipengaruhi motif lain dapat memutuskan perkara ini secara adil menurut bukti maupun fakta persidangan yang benar;
5. Bahwa berdasarkan Bukti P-6 tentang Surat Pernyataan Ali Abdul Salam, tidak membuktikan bahwa tanah milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat berada pada lokasi tanah seluas $\pm 70.000 \text{ m}^2$ (tujuh puluh ribu meter persegi) sedangkan faktanya Ali Abdul Salam memiliki tanah garapan seluas 300.000 m^2 (tiga ratus ribu meter persegi) yang menjadi sumber



keseluruhan tanah-tanah garapan yang dibebaskan baik kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat maupun Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat, oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex facti* tidak cukup bukti yang menilai tanah objek sengketa "Tanah Milik Pemohon Kasasi", artinya putusan yang hanya didasarkan pada uraian gugatan tanpa disertai bukti pendukung serta penguasaan fisik adalah melanggar hukum pembuktian yang tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Bahwa Keabsahan Alas Hak Perolehan Hak Tanah Garapan Tidak Mendapatkan Pembuktian Yang Sah.

1. Bahwa terhadap dasar perolehan tanah garapan yang diakui Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (Sri Herawati Arifin) sebagai dasar mengklaim tanah objek sengketa (luas $\pm 7.000 \text{ m}^2$) tidak dipertimbangkan dengan cukup oleh Majelis hakim Tingkat Banding maupun Pengadilan Negeri sebab sepanjang pemeriksaan perkara *a quo* terbukti pihak-pihak yang mengeluarkan surat-surat tersebut tidak pernah diperiksa untuk memastikan secara hukum keabsahan penerbitan surat-surat tersebut, in *cassu* Akta Nomor 14 tanggal 3 Desember 1973 tentang Pengoperan Hak dan Persetujuan dan Kuasa (P-I) dan Akta Nomor 15 tanggal 3 Desember 1973 tentang Kuasa (Bukti P-2) serta Surat Keterangan Tanah Garapan Nomor 04/II/TG/1969 tanggal 27 Agustus 1969 (Bukti P-3) yang ditanda tangani Camat Grogol, tidak cukup membuktikan lokasi tanah sengketa, tentunya *Judex facti* patut meragukan keabsahan surat-surat *a quo* karena selain perbuatan hukum di dalamnya mengenai pengoperan hak atas tanah garapan yang termuat dalam surat-surat tersebut terjadi pada tahun 1969 dan pada tahun 1973 tentunya memerlukan pembuktian yang tidak hanya didasarkan pada keterangan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat saja, akan tetapi perlu pembuktian yang cukup dikaitkan dengan subjek hukum yang bertindak dalam proses penerbitan surat-surat tanah garapan, sebab Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sejak tahun 1973 tidak dapat membuktikan pernah menguasai tanah-tanah *a quo* yang seharusnya mendapatkan pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa adapun dasar perolehan hak atas bidang-bidang tanah *a quo* oleh PT. Sabar Ganda/Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi pada tahun 1996 berdasarkan (Bukti T-I) dari Ali Abdul Salam selaku Penjual adalah fakta yang tidak terbantahkan kebenarannya karena sudah teruji pula di pengadilan namun tidak sama sekali dipertimbangkan, sehingga cukup aneh dan patut dipertanyakan apa sesungguhnya motif dibalik gugatan



Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat terhadap PT Sabar Ganda tanpa melibatkan Ali Abdul Salam sebagai pihak yang menjual tanah kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat maupun Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat, sebab setelah cukup lama Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa dan andaikata pun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengakui tanah *a quo* sebagai haknya maka menurut hukum semenjak ber perkara di pengadilan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dapat melakukan intervensi dalam Perkara Nomor 315/Pdt.G/1996/PN JKT.BAR tanggal 24 Juni 2008 ataupun melakukan perlawanan terhadap eksekusi sesuai ketentuan hukum yang berlaku selaku pihak yang dirugikan, berdasarkan fakta-fakta tersebut terbukti *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian dalam pertimbangan hukumnya sehingga atas kekeliruan Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding meyakini bahwa melalui Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI sebagai benteng terakhir penegakan hukum di Indonesia, dengan semangat reformasi hukum serta asas profesionalisme tidak terpengaruh akan hal-hal lain dalam memberikan pertimbangan hukumnya melalui analisa fakta persidangan untuk menemukan hukum dan keadilan dalam memutus perkara ini;

Bahwa Sesuai Fakta Persidangan Terbukti "Sri Herawati Arifin" (Penggugat) Tidak Pernah Menguasai Fisik Tanah Garapan;

1. Bahwa tidak terbukti Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menguasai objek tanah sengketa secara terus menerus, hal demikian jelas *Judex Facti* telah melanggar hukum acara pembuktian dalam memberikan pertimbangan hukumnya sebab terhadap kepemilikan tanah garapan bahwa penguasaan fisiki tanah garapan secara terus menerus adalah hal mendasar, hal tersebut sesuai: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996, tanggal 21 Oktober 1997 menyatakan: "bila seseorang yang secara terus menerus menguasai/ menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beriktikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah", dengan demikian *Judex Facti* telah memutuskan dalam putusan *a quo* dengan putusan yang telah menyalahi tertib hukum acara sehingga putusan *a quo* bertentangan dan melanggar ketentuan penerapan hukum sehingga tunduk pada pemeriksaan kasasi;



2. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex facti* (Pengadilan tingkat pertama) pada halaman 32 alinea ke- 2 yang menyebutkan bahwa "..... Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak pernah menguasai objek sengketa tidak berarti haknya hilang, namun menurut Pemohon Kasasi dalil tersebut tidak dapat dibenarkan begitu saja sebab hubungan hukum dan kepentingan atas sebidang tanah garapan sangat ditentukan adanya penguasaan fisik tanah secara terus menerus, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dikuatkan Pengadilan Tinggi berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 51 K/Sip/1975 menyatakan: lamanya tidak menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak milik ataupun hak garap daripada orang iain" penilaian Majelis hakim *Judex Facti* tidak sejalan dengan asas hukum pertanahan yang mengisyaratkan penguasaan fisik tanah merupakan hal pokok bagi perolehan hak atas sebidang tanah, oleh karenanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang mengabaikan fakta tersebut, sesuai perkembangan hukum yang dinamis dewasa ini ternyata Mahkamah Agung RI dalam putusannya mengenai tanah garapan ternyata perihal penguasaan fisik tanah garapan adalah hal mutlak hukumnya, maka seiring dengan pendapat Mahkamah Agung RI yang berpendirian bahwa penguasaan fisik tanah garapan adalah hal mutlak bagi pembuktian adanya hubungan hukum dan kepentingan atas sebidang tanah garapan patutlah dipertimbangkan pula sesuai putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1409 K/Pdt/1996, tanggal 21 Oktober 1997 menyatakan "bila seseorang yang secara terus menerus menguasai/ menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak iain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beriktikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah" *dengan mengutip pendapat Majelis Hakim Agung tersebut adalah tepat dan patut dipertimbangkan untuk memutus perkara ini yang tunduk pada pemeriksaan tingkat kasasi;*

Kesimpulan:

Bahwa dari uraian Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tersebut di atas, sesuai fakta persidangan terdiri dari bukti surat, keterangan saksi, tidak satu bukti pun yang membenarkan dalil Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengenai lokasi tanah objek sengketa, namun oleh *Judex Facti* telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memaksakan putusannya tanpa pertimbangan yang cukup sehingga bertentangan dan melanggar hukum pembuktian. Berdasarkan fakta-fakta persidangan tersebut dapat disimpulkan dalam perkara ini adanya fakta-fakta yang tidak sama sekali dipertimbangkan dalam putusan *a quo*, sehingga putusan batal demi hukum, antara lain:

- Bahwa fakta persidangan membuktikan perolehan hak atas tanah kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat maupun Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat bersumber dari tanah seluas 300.000 m² (tiga ratus ribu meter persegi) milik Ali Abdul Salam yang terletak di Kelurahan Wijaya Kusuma (d/h. Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat tidak cukup membuktikan objek tanah sengketa merupakan bagian dari tanah seluas ± 70.000 m² (tujuh puluh ribu meter persegi) ;
- Bahwa surat ukur, batas-batas tanah yang diuraikan dalam gugatan tidak pula dapat membuktikan "lokasi tanah sengketa" sedangkan kuasa hukum Penggugat yang telah menunjuk lokasi tanah milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat yang sekelilingnya terpisah dari perumahan warga sebagai tanah sengketa bukanlah lokasi tanah garapan yang dioperkan kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat;
- Bahwa tidak ditemukan bukti otentik mengenai lokasi tanah sengketa yang diakui Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat serta tidak ada bukti penguasaan fisik tanah objek sengketa oleh Penggugat di atas tanah seluas ± 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi) milik Tergugat yang sekelilingnya dipagar dan pintu masuk dijaga Satpam PT. Sabar Ganda;
- Bahwa menurut hasil pemeriksaan setempat bahwa lokasi tanah yang dimaksud dalam kedua akte Nomor14 dan Nomor15 untuk lokasi tanah garapan seluas 300.000 m² (tiga ratus ribu meter persegi) tersebut tidak ditemukan dimana lokasi bidang-bidang tanah *a quo*, selain tanah kosong milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat seluas ± 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi), yang bukan hak Penggugat;
- Bahwa tidak satu saksipun yang mengetahui tanah yang diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat;
- Bahwa tidak satu saksipun yang mengetahui tanah yang diklaim Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat;
- Bahwa tidak dapat dibuktikan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengenai letak dan batas-batas tanah yang disengketakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ketika pemeriksaan setempat yakni lokasi tanah sesuai uraian gugatannya semula vide bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3;

Halaman 21 dari 24 hal. Pututusan Nomor 1937 K/Pdt/2015

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 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika Kuasa Hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanpa alasan yang cukup menunjuk lokasi tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat sebagai tanah obyek sengketa tidak didasarkan pada adanya hubungan hukum dan kepentingan bidang-bidang tanah *a quo* dengan Sri Herawati Arifin;
- Bahwa bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat menguasai dan memanfaatkan obyek tanah sengketa $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (tujuh ribu meter persegi) secara terus menerus membuktikan adanya hubungan hukum dan kepentingan Pemohon Kasasi di atas tanah tersebut sejak dibeli dari Ali Abdul Salam pada tahun 1996 (bukti T-1), dan sebagai wajib pajak Tergugat selalu taat membayar pajak sebagaimana bukti T-16 dan bukti T-16a;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum, karena terbukti tanah perkara berasal dari Ali Bin Abdul Salam selaku penggarap berdasarkan Surat Keterangan Tanah garapan Nomor 041/I/TG/1969 tanggal 27 Agustus 1969 dan berdasarkan Akta Pengoperan Hak dan Persetujuan Nomor 14 tertanggal 3 Desember 1973, yang bersangkutan mempunyai alas hak pula mengalihkan tanah perkara dimaksud kepada pihak Penggugat sekarang Termohon kasasi;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dibenarkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidak wenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi/ Pengadilan Negeri dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 22 dari 24 hal. Pututusan Nomor 1937 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Perseroan Terbatas (PT. Sabar Ganda) tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PERSEROAN TERBATAS (PT. SABAR GANDA)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 April 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H.

Ttd.

Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., MH.



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

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

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 24 dari 24 hal. Pututusan Nomor 1937 K/Pdt/2015