



PUTUSAN
Nomor 1920 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

FARINI YAPON, bertempat tinggal di Duri Kosambi Raya No.111 RT 005 RW 01 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Frans Ariatna, SH, Advokat, berkantor di Jl. Wijaya Timur Dalam VI No. 6, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2013; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

lawan

INGE IVAN HUTAMA, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol No.4 RT 05 RW 01 Karawaci Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Didi Suwardi, SH, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan A.Yani No.28 Karawang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2013; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

dan

DANI bin SALIM, bertempat tinggal di Kampung Bugis RT 001 RW 03 Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syaiful Abbas, SH, dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan G II No. 30, Slipi, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2013;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Hal. 1 dari 20 hal. Putusan No. 1920 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa sebagaimana Akta Pengikatan Diri untuk melakukan Jual Beli No.54 tanggal 18 Maret 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Soekaemi, SH, Notaris di Jakarta Pusat, yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No.171/Kembangan/1997 tanggal 21 November 1997 yang dibuat oleh dan dihadapan NY. Wasiati Basoeki, SH, PPAT di Jakarta Barat, Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 630 m², Sertifikat Hak Milik No.384/Kelurahan Kembangan Selatan atas nama Penggugat Gambar Situasi No.2336/1997, tanggal 17 Maret 2007, terletak di Jalan Raya Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut tanah terperkara;
Bahwa tanah terperkara dibeli oleh Penggugat dari orang bernama H. Nasih, yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.384/Kelurahan Kembangan Selatan, secara hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah tersebut;
 - 2 Bahwa setelah tanah terperkara dibeli, Penggugat membangun pagar tembok di atas tanah tersebut dan kemudian pada tanggal 15 September 1997 tanah terperkara dikontrakkan kepada orang bernama Edi Supriyadi selama 2 (dua) tahun atau sampai dengan tanggal 15 September 1999 dan diperpanjang lagi untuk 2 (dua) tahun sampai dengan tanggal 15 September 2001, yang dipergunakan untuk tempat usaha jual beli besi tua;
 - 3 Bahwa sebelum masa kontrak sebagaimana terurai dalam point 2 diatas berakhir pada tahun 1999 Tergugat I mulai masuk dan menguasai tanah terperkara dengan cara merusak tembok yang dibangun oleh Penggugat;
Bahwa pada tahun 2001, penguasaan atas tanah terperkara dilanjutkan oleh Tergugat II yang mengaku telah membeli tanah terperkara dari Tergugat I;
 - 4 Bahwa berdasarkan laporan Polisi No.Pol. LP/1800/K/VII/2001/Satgas Ops "A" tanggal 2 Juli 2001 Penggugat dilaporkan oleh Tergugat I ke Kepolisian Daerah Metro Jaya atas dugaan tindak pidana menguasai tanah tanda hak sebagaimana diatur dalam Pasal 386 KUHP dan Pasal 406 KUHP;
 - 5 Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan oleh Penyidik pada Kepolisian Daerah Metro Jaya, diperoleh kesimpulan tindak pidana yang disangkakan kepada Penggugat tidak cukup bukti, sehingga Kepolisian Daerah Metro Jaya menerbitkan Surat Keterangan No.Pol. SK.TAP/62/XII/2003/ Dit.Reskrimus, tanggal 15 Desember 2003 tentang Penghentian Penyidikan dan sejak tanggal itu penyidikan atas laporan Polisi tersebut dihentikan;
 - 6 Bahwa selain Penggugat oleh Tergugat I dilaporkan di Kepolisian Daerah Metro Jaya penerbitan Sertifikat Hak Milik No.384/Kelurahan Kembangan Selatan atas
- 2

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

nama Penggugat, dimohonkan pembatalan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, terdaftar dibawah Register perkara No.36/G/2009/ PTUN.JKT, yang pada tanggal 9 September 2009 telah mendapat putusan *inkrach* yang amarnya berbunyi:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- 1 Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;
- 2 Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menyatakan gugatan para Penggugat dan Penggugat II Intervensi tidak diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
- 2 Menghukum para Penggugat dan Penggugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.252.000,- (tiga juta dua ratus lima puluh dua ribu rupiah);
- 7 Bahwa dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut di atas, Penggugat mengajukan intervensi dan duduk sebagai pihak Tergugat II intervensi, sedangkan Tergugat II juga mengajukan intervensi dan duduk sebagai pihak Penggugat intervensi;
- 8 Bahwa sampai dengan sekarang, tanah terperkara dikuasai oleh Tergugat II tanpa alas hak yang sah, sedangkan alas hak kepemilikan Penggugat atas tanah terperkara adalah Sertifikat Hak Milik No.384/Kelurahan Kembangan Selatan, untuk itu berkenan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara;
- 9 Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang secara berturut-turut telah menguasai tanah terperkara tanpa alas hak yang sah, jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
Bahwa kerugian Penggugat riil adanya, yaitu sebagai pemilik yang sah namun tidak dapat menguasainya untuk itu, berkenan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan Tergugat I dan atau Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- 10 Bahwa karena terbukti penguasaan Tergugat I atas tanah terperkara adalah tanpa alas hak yang sah, begitu juga penguasaan Tergugat II atas tanah terperkara adalah tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, untuk itu berkenan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak karenanya untuk menyerahkan tanah

Hal. 3 dari 20 hal. Putusan No. 1920 K/Pdt/2014



terperkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong serta bebas dari segala beban keberadaan;

11 Bahwa karena dalil-dalil gugatan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti *autentik* yang tidak terbantahkan, berkenan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya *verzet*, banding, maupun kasasi;

12 Bahwa untuk menjamin tanah perkara tidak dipindah tangankan atau dialihkan atau dibebani dengan hak kebendaan, serta agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, berkenan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat meletakkan sita *revindicoir* atas tanah perkara;

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

Primair:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita *revindicoir* atas tanah perkara yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- 3 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah perkara;
- 4 Menyatakan Tergugat I dan atau Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- 5 Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak karenanya untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong serta bebas dari segala hak kebendaan kepada Penggugat seketika putusan dalam perkara ini diucapkan;
- 6 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

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

Dalam Eksepsi:

I Gugatan Kurang Pihak;

- 1 Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan telah melakukan pengikatan diri untuk melakukan jual beli tanah dengan H.Nasih berdasarkan Akta No.54 tanggal 18 Maret 1995 dihadapan Notaris Soekaimi, SH dan selanjutnya melakukan jual beli berdasarkan Akta No.171/Kembangan/1997 dihadapan Notaris Ny.Wasiati Basoeki,



SH, ternyata Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris Soekaimi, SH sebagai pejabat yang mengetahui asal usul tanah karena dilakukan sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik No.384 dan tidak mengikutsertakan pula Notaris Ny. Wasiati Basoeki, SH yang mengetahui proses dan syarat-syarat dan keabsahan jual beli tanah;

- 2 Bahwa sebagaimana fakta sebagai dasar terbitnya sertifikat *a quo* adalah girik C No.191 persil 81 S.II atas nama Kateng bin Emped yang beralih kepada Girik C No.880 atas nama Enong bin Riming dan kemudian beralih lagi ke Girik C No.880 atas nama Fredy Lukman dan selanjutnya menjadi Girik C.4389 atas nama H.Nasih dan proses peralihan dilakukan melalui jual beli, ternyata dalam gugatan Penggugat tidak mengikutsertakan H.Nasih, Kateng bin Emped, Enong bin Riming dan Fredy Lukman atau ahli warisnya sebagai pihak dalam gugatan;
 - 3 Bahwa juga adalah fakta Sertifikat Hak Milik No.384/Kembangan Selatan adalah produk/dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan sebagai dasar dikeluarkannya sertifikat *a quo* adalah berdasarkan surat Keputusan Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 3 Oktober 1997 No.1.711.2/ 2246/09-03/356/M/1997 ternyata Penggugat tidak mengikutsertakan Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta sebagai pihak dalam perkara, padahal Kantor Pertanahan Jakarta dan Kanwil BPN DKI Jakarta mengetahui riwayat tanah ;
 - 4 Bahwa Tergugat I memperoleh tanah berdasarkan warisan orang tua Tergugat I bernama Salim bin Enim dan selain Tergugat I ada ahli waris lain yaitu saudara kandung Tergugat I bernama Maslah binti Salim, tetapi Maslah binti Salim tidak turut digugat sedangkan Maslah bin Salim juga turut melepaskan tanah kepada Tergugat II, dan Penggugat juga telah mengetahui bahwa Maslah binti Salim juga sebagai Penggugat dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Jakarta No.36/G/2009/PTUN.JKT, dan Penggugat dalam kedudukan sebagai Penggugat I Intervensi;
 - 5 Bahwa selain itu Penggugat juga tidak mengikut sertakan Silim Bramanto dan isteri Silim Bramanto bernama Auw Lin Nio dalam gugatan, karena Tergugat II juga membeli tanah dari Silim Bramanto dan Auw Lim Nio;
- II Gugatan kabur/*obscuur libel*;
- 1 Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak menyebutkan secara jelas dan lengkap dimana lokasi tanah yang menjadi objek sengketa, dalam gugatan tidak menjelaskan batas tanah maupun letak tanah dan tidak disebutkan berada di RT berapa dan di RW berapa, penyebutan letak tanah secara rinci dan jelas sangat penting dan perlu, agar supaya tidak asal menggugat tanah milik orang lain;

Hal. 5 dari 20 hal. Putusan No. 1920 K/Pdt/2014



- 2 Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan apakah selama ini Penggugat telah melaksanakan kewajiban membayar pajak bumi bangunan (PBB) atau tidak, karena dengan menjelaskan SPPT PBB maka akan diketahui dimana letak objek tanah;

Dalam Konvensi:

- 1 Bahwa Tergugat I dalam konvensi dalam kedudukan sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat II konvensi dalam kedudukan sekarang mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi II dan dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat dalam konvensi yang dalam kedudukan sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
- 2 Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat dalam Konvensi yang dikemukakan pada bagian konvensi dalam eksepsi maupun pokok perkara mohon dianggap termasuk dalam gugatan rekonvensi;
- 3 Bahwa Penggugat Rekonvensi II telah membeli tanah dari Penggugat Rekonvensi I dan Salim Bramanto sebidang tanah dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$ yang terletak di Jl. Kembangan Raya RT 001 RW 02 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat dan sebagai dasar jual beli adalah:
 - Surat girik C No.4160 Persil 108 D III yang menyatakan tanah *a quo* seluas 700 m^2 milik Salim bin Enim;
 - Akta Hibah No.23/JB/1978 tanggal 31 Mei 1978 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat PPAT Kebon Jeruk Drs. Zainudin yang menyatakan ahli waris Saabah bin Naeran menghibahkan tanah *a quo* seluas 700 m^2 kepada Salim bin Enim;
 - Surat Keterangan Lurah Kembangan Selatan No.25/1.711.01 tanggal 9 Maret 2006 yang menyatakan tanah *a quo* Girik C 1460 Persil 108 D III milik Salim bin Enim berasal dari Girik C.363 persil 108 D III semula atas nama Saabah bin Naeran;
 - Surat Pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2008 tanggal 2 Januari 2008 No.SPPT (NOP) 31.74.011006.003-0650.0 yang menyatakan tanah *a quo* terletak di Jl. Raya Kembangan RT 001 RW 02 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat seluas 700 m^2 milik Salim bin Enim/Dani Salim (Penggugat Rekonvensi I);
 - Akta Perjanjian Jual Beli antara Silim Bramanto dengan Salim bin Enim No.003/1.1979, tanggal 9 Januari 1979 dibuat Notaris/PPAT Ny. Siti Marjami Soepangat, SH;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kwitansi jual beli tanah *a quo* antara Penggugat Rekonvensi II dengan Silim Bramanto tanggal 3 September 2001;
- Akta Perikatan Jual Beli Atas Tanah *a quo* antara Silim Bramanto dengan Penggugat Rekonvensi II No.02 tanggal 21 Oktober 2002 dibuat oleh Notaris Sri Sityah, SH.,MKn;
- Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah *a quo* dari Salim Bramanto dan Auw Lin Nio kepada Penggugat Rekonvensi II tanggal 12 Maret 2003 dan terdaftar dengan No.123/P/2003 tanggal 12 Maret 2003;
- Surat Perjanjian Melepaskan Hak Atas Di bawah Tangan Tanah *a quo* antara Penggugat Rekonvensi I dan Masiah binti Salim kepada Penggugat Rekonvensi II tanggal 17 Maret 2006;

4 Bahwa sebagai dasar Penggugat Rekonvensi II membeli kepada Penggugat Rekonvensi I dan Silim Bramanto adalah:

- Penggugat Rekonvensi I sebagai ahli waris Salim bin Enim adalah pemilik sah atas tanah dan masih menempati dan menguasai tanah *a quo*;
- Surat tanah *a quo* girik C No.4160 persil juga terdaftar atas nama Salim bin Enim;
- Demikian halnya SPPT PBB No.SPPT (NOP) 31.74.011006.003-0650.0 tanah *a quo* terdaftar atas nama Salim bin Enim/Dani Salim (Penggugat Rekonvensi);
- Tanah *a quo* dengan Akta Perjanjian Jual Beli No.003/1979 tanggal 9 Januari 1979 dibuat Notaris/PPAT Ny.Sitti Marjami Soepangat, SH oleh Salim bin Enim dialihkan haknya kepada Silim Bramanto;

5 Bahwa ternyata sebagai pembeli dan pemilik sah atas tanah Penggugat Rekonvensi II tidak dapat leluasa menguasai tanah, karena diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi II diakui juga oleh Tergugat Rekonvensi dengan memperlihatkan Sertifikat Hak Milik No.384;

Bahwa menurut fakta setelah dilakukan penelitian sertifikat *a quo* terletak di RT 004/ RW 003 dan sebagai dasar kepemilikan sehingga terbitnya sertifikat *a quo* adalah girik C No.191 persil 81 S II atas nama Kateng bin Empad atau girik C 880 persil 81 S II atas nama Enong bin Riming atau girik C No.4388 persil 81 S II atas nama Freddy Lukman dan girik C No.4388 persil 81 S II atas nama H. Masih;

Bahwa ternyata tanah dengan surat tersebut di atas telah habis dialihkan kepada PT. Antilop Maju sekarang menjadi Perumahan Puri Indah yang dituangkan dalam lampiran surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.SK.273/HGB/DA/79, tanggal 10 November 1979 berdasarkan:

Hal. 7 dari 20 hal. Putusan No. 1920 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pelepasan Hak (SPH) No.57/J/JB/1972 tanggal 10 Desember 1972;
 - Surat Pelepasan Hak (SPH) No.754/J/JB/1972 tanggal 12 September 1972;
- 6 Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi II sebagai pembeli dan pemilik yang sah atas tanah maka Penggugat Rekonvensi II bersama Silim Bramanto telah melaporkan Tergugat Rekonvensi ke Polda Metro Jaya tercatat dalam laporan Polisi No.LP/1800/K/VII/2001/Satgas "A" tanggal 2 Juli 2001, dan karena yang dilaporkan adalah penyerobotan tanah, sedangkan tanah *a quo* masih dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi dan atas saran penyidik, maka Penggugat Rekonvensi II mencabut laporan polisi tersebut;
- 7 Bahwa selain itu juga Penggugat Rekonvensi II pemilik tanah dan Penggugat Rekonvensi I sebagai penjual tanah mengajukan gugatan pembatalan sertifikat *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan terdaftar dalam register No.36/G/2009/PTUN.JKT dan berdasarkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa karena perkara merupakan sengketa kepemilikan;
- 8 Bahwa oleh karena sertifikat *a quo* melegitimasi tanah yang terletak di Jl. Raya Kembangan Rt.004/Rw.03 dan sebagai dasar kepemilikan adalah girik C No.191 persil 81 S II atas nama Kateng bin Emped atau girik C 880 persil 81 S II atas nama Enong bin Riming atau girik C No.4388 persil 81 S II atas nama Freddy Lukman dan girik C No.4388 persil 81 S II atas nama H.Nasih dan seluruh tanah telah dialihkan kepada PT.Antilip Maju sekarang Perumahan Puri Indah, maka konsekwensinya sertifikat *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi II yang terletak di RT 001/RW 002 girik C 4160 persil 108 D III atas nama Salim bin Enim asal girik 363 persil 108 D III atas nama Saabah bin Naeran;

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

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah Surat Girik C No.4160 persil 108 D III yang menyatakan tanah *a quo* seluas 700 m² milik Salim bin Enim;
- 3 Menyatakan sah Akta Hibah No.23/JB/1978 tanggal 31 Mei 1978 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat PPAT Kebon Jeruk Drs. Zzainudin yang menyatakan ahli waris Saabah bin Naeran menghibahkan tanah m² seluas 700 m² kepada Salim bin Enim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menyatakan sah Surat Keterangan Lurah Kembangan Selatan No.25/ 1.711.01 tanggal 9 Maret 2006 yang menyatakan tanah *a quo* Girik C.4160 persil 108 D III milik Salim bin Enim berasal dari girik C.363 persil D III semula atas nama Saabah bin Naeran;
- 5 Menyatakan sah Akta Perjanjian Jual Beli antara Silim Bramanto dengan Salim bin Enim No.003/I 1979 tanggal 9 Januari 1979 dibuat Notaris/PPAT Ny. Sitti Marjami Soepangat, SH;
- 6 Menyatakan sah kwitansi jual beli tanah *a quo* antara Penggugat Rekonvensi II dengan Silim Bramanto tanggal 3 September 2001;
- 7 Menyatakan sah Akta Perikatan Jual Beli atas tanah *a quo* antara Silim Bramanto dengan Penggugat Rekonvensi II No.02 tanggal 21 Oktober 2002 dibuat oleh Notaris Sri Sutiayah, SH,MKn;
- 8 Menyatakan sah surat pernyataan melepaskan hak atas tanah *a quo* dari Salim Bramanto dan Auw Lin Nio kepada Penggugat Rekonvensi II tanggal 12 Maret 2003 dan terdaftar dengan No.123/P/2003 tanggal 12 Maret 2003;
- 9 Menyatakan sah Surat Perjanjian melepaskan hak atas tanah *a quo* antara Penggugat Rekonvensi I dan Masiah binti Salim kepada Penggugat Rekonvensi II tanggal 17 Maret 2006;
- 10 Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah pembeli beritikad baik dan pemilik sah atas tanah yang terletak di Jl. Kembangan Raya RT 001/RW 02 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat;
- 11 Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No.384/ Kembangan Selatan atas nama Ny. Inge Ivan Utama;
- 12 Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik No.384/Kembangan Selatan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 395/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 8 Februari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan II tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah terperkara;

Hal. 9 dari 20 hal. Putusan No. 1920 K/Pdt/2014



- Menyatakan Tergugat I dan atau Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak karenanya untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong serta bebas dari segala hak kebendaan kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan II dalam konvensi Penggugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.322.000,- (satu juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 523/PDT/2012/PT.DKI tanggal 15 Februari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 6 September 2013, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2013, diajukan permohonan kasasi tanggal 19 September 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 395/PDT.G/2011/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 November 2013;
- 2 Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/turut Terbanding pada tanggal 21 November 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 November 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 II/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa *Judex Facti* tidak melakukan pemeriksaan perkara secara saksama dan dengan begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama, meskipun dalam putusan halaman 3 alinea 3 menyatakan: “.....Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan saksama berkas perkara, memori banding dari Pembanding/Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan kontra memori banding Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 395/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 8 Februari 2012 yang dimohonkan banding. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam memutus perkara *a quo* sudah tepat dan benar, sehingga Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat menyetujui pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama tersebut selanjutnya diambil alih dan dijadikan alasan dan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding.....”;

Bahwa selain itu *Judex Facti* tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang dituangkan dalam memori banding Pemohon Kasasi secara rinci, dalam putusan halaman 3 alinea 4 hanya menyatakan.”.....Menimbang, bahwa keberatan Pembanding dalam memori bandingnya tidak terdapat hal- hal yang dapat melemahkan putusan *a quo* yang telah secara tepat dan benar dipertimbangkan Hakim tingkat pertama;

2. Bahwa putusan *Judex Facti* yang begitu saja menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama tanpa mempertimbangkan sendiri secara terperinci putusan dan juga tidak mempertimbangkan memori banding secara saksama bertentangan dengan:
 - 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende genotiveerd*) harus dibatalkan;
 - 2) Keputusan Mahkamah Agung RI No. 951 K/Sip/1973 tanggal 9 Oktober 1975 yang menyatakan: Cara pemeriksaan dalam tingkat banding seolah-olah tingkat banding hanya memperhatikan keberatan- keberatan yang diajukan Pembanding adalah salah. Seharusnya hakim banding mengulang memeriksa

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan No. 1920 K/Pdt/2014



kembali perkara dalam keseluruhan baik mengenai fakta maupun mengenai penerapan hukumnya;

- 3) Surat Mahkamah Agung RI No. 856/62/189 K/SIP/1962 tanggal 2 Agustus 1962 yang dialamatkan kepada Ketua Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia yang berbunyi:

- “Meskipun dalam beberapa putusan dan Pengadilan Tinggi telah disebutkan bahwa Pengadilan Tinggi telah membaca berkas surat surat perkara dan semua yang berhubungan dengan perkara yang bersangkutan dengan perkara yang bersangkutan, namun masih timbul keragu-raguan pada Mahkamah Agung apakah risalah banding dalam perkara itu benar-benar telah diperhatikan, dan sebab putusan Pengadilan Tinggi itu dengan tidak sepele katapun membahas risalah banding itu, sedangkan dalam risalah banding dimuat hal-hal yang patut mendapat perhatian yang sepenuhnya, misalnya penawaran untuk mendengarkan saksi dan/atau penawaran alat-alat bukti lainnya”;
- “Maka untuk menghindari keragu-raguan dengan itu diminta dengan hormat supaya dikemudian hari dalam putusan-putusan yang dibuat oleh Pengadilan Tinggi jangan hanya disebut “telah membaca surat-surat dan sebagainya, akan tetapi hendaknya diperinci surat-surat yang dibaca itu, setidak-tidaknya disebut, bahwa risalah banding pun sudah dibaca, dan pula ada buktinya apabila keberatan-keberatan yang dimuat dalam risalah banding itu dibahas”;
- “Apabila dalam perkara yang bersangkutan tidak diterima risalah banding, maka ada baiknya hal itu juga dicantumkan dengan nyata dalam putusan”;

3. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas Pemohon Kasasi mohon agar Mahkamah Agung membatalkan putusan *Judex Facti* dan mengabulkan permohonan Pemohon; Dalam Eksepsi;

4. Bahwa *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama keliru menafsirkan kebebasan memilih dan menentukan pihak dalam perkara diserahkan kepada Termohon Kasasi tanpa mencermati bagaimana hak atas tanah diperoleh sebagaimana putusan halaman 23:

.....”menurut hemat majelis adalah untuk menentukan seseorang sebagai pihak dalam suatu gugatan adalah hak sepenuhnya dari Penggugat, sepanjang Penggugat merasa hak dan kepentingannya dirugikan serta ada hubungan hukumnya.....”;



pertimbangan hukum yang demikian tidak tepat apabila dijadikan dasar dalam perkara *a quo*, meskipun Termohon Kasasi dalam gugatan tidak menyebutkan dasar hukum kepemilikan tanah akan tetapi dalam bukti Termohon Kasasi (bukti P — 5) putusan perkara No. 36/G/2009/PTUN.JKT tanggal 2 Desember 2009 yaitu dalam jawaban Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat menyatakan tanah terletak di Jalan Raya Kembangan RT 004/RW 003 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dan asal mula tanah milik Kateng bin Emped girik C No. 191 persil 81 S II beralih kepada Enong bin Riming girik C No. 880 persil 81 S II selanjutnya tanah beralih kepada Fredy Lukman girik C No. 4388 persil 81 S II dan beralih kepada H. Nasih selanjutnya kepada Termohon Kasasi; Bahwa ternyata dalam gugatan tidak mengikut sertakan Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dan pemilik asal tanah yaitu Kateng bin Emped, Enong bin Ruing, Fredy Lukman dan terakhir H. Nasih sebagai pihak dalam perkara, maka berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. Bahwa adalah keliru pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan letak tanah yang menjadi sengketa tidak perlu dinyatakan dengan cermat dalam gugatan cukup hanya dalam sertifikat saja sebagaimana putusan halaman 24 yang menyatakan:

....“ apalagi tanah objek perkara dalam gugatan Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 384/Kel. Kembangan Selatan sudah jelas menyebutkan batas-batas dan lokasi tanahnya, sehingga eksepsi inipun tidak dapat diterima”;

Bahwa ternyata berdasarkan bukti-bukti di persidangan letak dan batas tanah Sertifikat Hak Milik No. 384 berbeda dengan tanah *a quo*, dengan demikian maka dengan tidak dijelaskannya letak dan batas tanah secara cermat dalam gugatan maka gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*), dan berdasarkan Pasal 8 No. 3 RV gugatan yang tidak lengkap dan kabur harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk varklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

6. Bahwa *Judex Facti* pengadilan tingkat pertama telah salah mengutip putusan Mahkamah Agung No. 380 K/Sip/1976 tanggal 19 Mei 1976 dalam perkara *a quo*, yang menjadi masalah bukan mengenai keabsahan jual beli antara H. Nasih dengan Termohon Kasasi akan tetapi dasar hukum jual beli tidak ada hubungan dengan tanah *a quo*, baik letak maupun batas- batas tanah;



Berdasarkan bukti P-3, P-7a, P-7b, P-7c, P-7d, dan bukti P-7e menyatakan tanah milik Termohon Kasasi terletak di Jalan Raya Kembangan RT 004/RW 003, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, dan batas-batas tanah sesuai gambar situasi Sertifikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan (bukti P—3) adalah:

- Sebelah Barat dengan Jalan Raya Kembangan;
- Sebelah Timur dengan Rini Bedul;
- Sebelah Utara dengan Emin Riming;
- Sebelah Selatan dengan Salim Enim;

Bahwa ternyata berdasarkan fakta tanah *a quo* terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001/RW 002 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dan diakui kebenarannya oleh *Judex Facti* sebagaimana putusan halaman 25 alinea 5;

“Menimbang bahwa sesuai bukti P-1 sampai dengan P-5 ternyata benar tanah objek perkara yang terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001/RW 002 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat seluas 630 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan adalah milik Penggugat yang telah dibeli dan H. Nasih dst”;

Bahwa meskipun pertimbangan hukum *Judex Facti* saling bertentangan setidaknya mengakui kebenaran bahwa tanah terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001/KW 002 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Dan batas-batas tanah sebagaimana putusan halaman 27:

“Menimbang bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan pada tanggal 16 November 2011 ternyata pula oleh dan Tergugat II ditunjukkan objek perkara adalah terletak di Jalan Raya Kembangan dengan batas-batas:

- Sebelah Barat dengan Jalan Raya Kembangan;
- Sebelah Timur dengan bedeng-bedeng;
- Sebelah Utara dengan Emin Riming;
- Sebelah Selatan dengan warung nasi;

Bahwa berdasarkan bukti T I,II-3, T I,II-4, T I,II-6, T I,II-6, T I,II-7, T I-II-8, T I,II dan bukti T I,II-9, yang berkesesuaian dengan keterangan Romlah bin Masib dan Tarmudi Handoko menyatakan tanah yang terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001/RW 002, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat adalah milik Salim bin Enim, saksi Karmita mengetahui karena Saksi adalah



Ketua RT dan berdasarkan bukti T I,II — 10 dan bukti T I,II — II tanah dijual kepada Silim Bramanto dan berdasarkan bukti T I,II — 12, T I,II — 13, T I,II — 14, dan bukti T I,II — 15 dijual kepada Pemohon Kasasi sehingga secara hukum tanah *a quo* sah milik Pemohon Kasasi;

7. Bahwa *Judex Facti* salah menyatakan letak tanah *a quo* telah sesuai dengan letak tanah Sertifikat Hak Milik No. 384, sebagaimana putusan halaman 25:

Menimbang bahwa sesuai bukti P-I sampai dengan P-5 ternyata benar tanah objek perkara yang terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001/RW 002, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Seluas 630 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan adalah milik Penggugat yang telah dibeli dan H. Nasih dst”;

Bahwa apabila *Judex Facti* membaca secara cermat maka akan diperoleh fakta letak tanah Sertifikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan (P - 3) di Jalan Raya Kembangan RT 004/RW 003 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dan apabila mencermati bukti P-7a, P-7b, P-7c, P-7d dan bukti P-70 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Bangunan (SPPT PBB) No. 31.74.011.006.004.0362.0 maka terbukti Termohon Kasasi membayar Pajak Bumi dan Bangunan untuk tanah yang terletak di Jalan Raya RT 004/RW 002 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

- 8 Bahwa *Judex Facti* juga tidak mencermati bukti P-5 yaitu Putusan No. 36/G/2009/PTUN.JKT tanggal 2 Desember 2009 dalam jawaban Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Barat menyatakan asal usul tanah Sertifikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan (bukti P-3) yang di Jalan Raya Kembangan RT 004 RW 003 Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat semula milik Kateng bin Emped sebagai pemilik girik C No. 191 persil 81 S II yang dialihkan kepada Enong bin Riming sebagai pemilik girik C No. 880 persil 8I S II kepada Fredy Lukman pemilik girik C No. 4388 persil 81 S II dan terakhir dialihkan kepada H. Nasih pemegang girik C No. 4388 persil 81 S II dan selanjutnya terbit Sertifikat Hak Milik No. 384 atas nama Termohon Kasasi, sedangkan tanah yang digugat berdasarkan bukti-bukti yang terungkap di persidangan tanah terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001 RW 002 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat semula milik Saabah bin Naeran dengan girik C No.363 persil 108 D III (bukti T I,II-I), dialihkan kepada Salim bin Enim Girik C No. 4160 persil 108 D III (bukti T I,II-2 dan bukti T 1,II 3) yang dijual kepada Silim Bramanto (bukti T I,II-10 dan bukti T

Hal. 15 dari 20 hal. Putusan No. 1920 K/Pdt/2014



I,II-11) dan selanjutnya dijual kepada Pemohon Kasasi (bukti T I,II-12, T I,II-12, T I,II-13, T I,II-14 dan bukti T I,II-15) dan berdasarkan keterangan saksi Karmita, saksi Romlah bin Masib dan saksi Tarmudi Handoko menyatakan benar tanah *a quo* milik Salim bin Enim dan berdasarkan bukti (bukti T I,II—6, T I,II—7, T I,II—8, dan bukti T I,II-9) yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) No. 31.74.011.003.0650.0 tahun 2005, 2008, 2009 dan tahun 2010 atas nama Salim bin Enim untuk tanah terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001 RW 002 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

9 Bahwa apabila *Judex Facti* meneliti Surat Ukur I Gambar Situasi Sertifikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan (bukti P-3) maka terdapat kesamaan dengan Surat Ukur Sementara Girik C 880 persil 81 atas nama Enong bin Riming yang menyatakan batas tanah:

- Sebelah Barat dengan Jalan Raya Kembangan;
- Sebelah Timur dengan Rini Bedul;
- Sebelah Utara dengan Emin Ruing;
- Sebelah Selatan dengan Salim Enim;

Bahwa terhadap bukti P-3 dan T I,II-21 diperoleh fakta letak tanah sertifikat P-3 berada disebelah Selatan tanah Salim bin Enim yang bersesuaian dengan keterangan saksi Tarmudi Handoko yang tidak dicatat dalam berita acara pemeriksaan setempat menerangkan bahwa tanah dengan Surat Ukur Sementara Girik C 880 persil 81 atas nama Enong bin Riming (sama dan identik dengan Surat Ukur Sertifikat Hak Kembangan Selatan) berada disebelah Selatan tanah Salim bin Enim sekarang tanah telah menjadi taman PT. Antilop Maju, dan bukti T I,II - 16, T I,II - 17, T I,II - 18, dan bukti T I,II - 19 Enong bin Rianing Girik C No. 880 persil 81 S II telah habis kepada PT. Antilop Maju dipergunakan untuk menguasai tanah milik Pemohon Kasasi yang terletak di Jalan Raya Kembangan RT 002 RW 001 Kelurahan Kembangan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat Girik C No. 4160 persil 108 D III;

10 Bahwa *Judex Facti* keliru menyatakan Girik tidak cukup kuat untuk membuktikan bahwa tanah terperkara milik Pemohon Kasasi sebagaimana putusan halaman 27 alinea ketiga:

“Menimbang, bahwa sebaliknya dari bukti- bukti yang diajukan Tergugat I dengan alas haknya girik dan selanjutnya dijual kepada Tergugat II sehingga menurut hemat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

majelis tidak cukup kuat untuk membuktikan bahwa tanah adalah milik Tergugat I, karena girik hanyalah sebagai tanda untuk membayar pajak dst;

Bahwa benar girik sebagai tanda untuk membayar pajak akan tetapi girik C 4160 persil 108 D III atas nama Salim bin Enim merupakan bukti awal menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi pemilik untuk tanah yang terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001 RW 002, Kelurahan Kembangan Selatan, Kembangan Jakarta Barat, apabila *Judex Facti* teliti memeriksa dan mengadili perkara dengan melihat alas hak terbitnya sertifikat sebagaimana jawaban Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat dalam perkara PTUN Jakarta (bukti P -5) jelas dinyatakan asal mula tanah adalah surat girik yaitu Girik C 191 persil 81 S II atas nama Kateng bin Emped beralih menjadi girik C 880 persil 81 S II atas nama Enong bin Riming beralih lagi menjadi Girik C 4388 persil 81 S II atas nama Fredy Lukman dan selanjutnya beralih kepada H.Nasih, dan dapat disimpulkan bahwa Girik C 191 persil 81 S II atas nama Kateng bin Emped beralih menjadi girik C 880 persil 81 S II atas nama Enong bin Riming terletak di Jalan Raya Kembangan RT 004 RW 003, Kelurahan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dengan demikian maka Sertifikat Hak Milik No. 384/Kembangan Selatan (bukti P-3) tidak ada hubungannya dengan tanah yang terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001 RW 002, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dan selama persidangan tidak terbukti adanya perubahan letak tanah;

11 Bahwa dalam putusan *Judex Facti* halaman 25 alinea kedelapan yang menyatakan ...“bahwa dengan demikian sesuai dengan Pasal 32 UUPA ayat (1) dan (2) sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang kuat dan orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak dapat menuntut atau mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atau penerbitan sertifikat tersebut” pertimbangan yang demikian juga sangat keliru karena Pemohon Kasasi tidak sebagai pihak mengajukan gugatan terhadap penguasaan hak tanah kepada Termohon Kasasi dan justru Pemohon Kasasilah yang digugat, apabila bukti P-5 putusan PTUN Jakarta No. 36/G/2009/PTUNJKT tanggal 9 September 2009 sebagai dasar pertimbangan juga sangat keliru, sebagaimana putusan menyatakan gugatan Pemohon Kasasi tidak dapat diterima karena setelah dilakukan sidang ditempat/dilokasi letak tanah yang menjadi objek sengketa berbeda, dimana dalam sertifikat tanah terletak di Jalan Raya Kembangan RT 004 RW 003 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat,

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan No. 1920 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



sedangkan tanah objek perkara terletak di Jalan Raya Kembangan RT 001 RW 002, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, sehingga PTUN Jakarta menyatakan tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa;

12 Bahwa putusan *Judex Facti* keliru menafsirkan penghentian penyidikan Polisi sebagaimana putusan halaman 26 alinea kedua ...“ menimbang bahwa bukti P-4a dan P-4b ternyata pula Penggugat telah dilaporkan ke Polisi tentang dugaan penyerobotan tanah terperkara tapi oleh karena tidak cukup bukti maka dihentikan penyidikannya oleh Polisi“, apabila penghentian penyidikan sebagai dasar pertimbangan hukum Termohon Kasasi sebagai pemilik tanah adalah Pemohon Kasasilah yang mencabut laporan atas saran penyidik disebabkan Pembanding melaporkan Termohon Kasasi sebagai penyerobotan sementara yang menguasai tanah adalah Pemohon Kasasi;

13 Bahwa putusan *Judex Facti* salah menyatakan bukti P-6a, P-6b dan P-6c dan keterangan saksi Jhodi Pradita Chitasura, Edi Supriyadi dan Dede Sudayat telah membuktikan Termohon Kasasi sebagai pemilik tanah sebagaimana putusan halaman 26 alinea keempat, lima dan keenam, tanpa memeriksa dan mempertimbangkan bukti-bukti Pemohon Kasasi baik bukti surat maupun bukti saksi Karmita, saksi Romlah bin Masib dan Saksi Tarmudi Handoko, bukti-bukti Pemohon Kasasi menegaskan bahwa tanah semula milik Salim bin Enim (orang tua Turut Termohon Kasasi) yang dijual kepada Silim Bramanto (bukti T 1,11 -10) dan selanjutnya berdasarkan bukti T I,II — 12, T I,II — 13, T I,II — 14 dan T I,II — 15 tanah dijual kepada Pemohon Kasasi;

Dalam Rekonvensi:

14 Bahwa *Judex Facti* keliru menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima hanya atas dasar pertimbangan dalam konvensi, karena berdasarkan bukti- bukti baik bukti surat maupun bukti saksi-saksi yaitu saksi Karmita, saksi Romlah bin Masib dan saksi Tarmudi Handoko telah terbukti tanah yang terletak di Jalan Raya Kembangan RT 004 RW 003 Kelurahan Kembangan Selatan, Kembangan Jakarta Barat, sedangkan tanah dengan girik C No. 4160 persil 108 D III semula milik Salim bin Enim secara hukum menjadi milik Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan – alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum bahwa Penggugat Konvensi dapat



membuktikan dalil gugatannya, berdasarkan jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sebaliknya para Tergugat Konvensi tidak berhasil membuktikan dalilnya;

Bahwa lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Farini Yapon 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 **FARINI YAPON** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **17 Februari 2015** oleh **Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.**, dan **Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk



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

umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Jarno Budiyo, SH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH.,
Ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum.,

Ketua Majelis,
Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.,

Panitera Pengganti,
Ttd./
Jarno Budiyo, SH.,

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1 Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2 Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3 Administrasi Kasasi | : Rp489.000,00 + |
| Jumlah | : Rp500.000,00 |

(lima ratus ribu rupiah)

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003