



**P U T U S A N**

**No. 1125 K/Pdt/2005**

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

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

- I. DJAMIN**, bertempat tinggal di Bambu Apus Rt.001 Rw.03, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur; dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulkifli Mahafatna,SH. dan Imam Westanto P, SH. Advokat, berkantor di Jl. Mabes ABRI No.1 Cilangkap, Jakarta Timur; Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat/Terbanding;
- II. YAYASAN HARAPAN KITA**, berkedudukan di Jl. Teuku Umar No.10 Jakarta Pusat Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/turut Terbanding

**m e l a w a n :**

**MUSYATI** bertempat tinggal di Jl. Empang III/45 Rt.012/Rw 01, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran Jakarta Pusat Termohon Kasasi dahulu para Tergugat 1/Pembanding

**d a n**

**PEMERINTAH RI CQ MENTERI PERTANAHAN DAN KEAMANAN CQ PANGlima TNI CQ KEPALA STAF ANGKATAN DARAT**, beralamat di Jl. Merdeka Utara No.2 Jakarta Pusat;

turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat 2 /turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena yang dipermasalahkan disini adalah “barang tidak bergerak” yang berada dalam wilayah Jakarta Timur, maka berdasarkan pasal 118 (3) H.I.R. gugatan diajukan pada Pengadilan Negeri yang membawahi dan memiliki otoritas atas lokasi dimana tanah tersebut berada, yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sesuai kewenangannya untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

Bahwa Penggugat adalah anak kandung satu-satunya dari hasil pernikahan antara Batong bin Ganan (alm) yang meninggal pada tanggal 2 Maret 1956 dengan Sidjah (alm) yang telah meninggal lebih dahulu pada tahun 1947, sebagaimana telah dinyatakan berdasarkan akta pembagian harta peninggalan yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama kelas IA Jakarta Timur No.17/P3HP/2002/PAJT tertanggal 27 Maret 2002 (bukti P-1);

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Dukuh melalui formulir PM.1 No.324/1.755.00/02 tertanggal 22 Mei 2002 yang diketahui oleh Camat Kramat Jati Laksmi K. Kartikawati (sebagai pengganti Surat Keterangan Keterangan Kematian karena pada tahun 1956 belum dikenal adanya surat kematian ), menerangkan bahwa orang tua Djamin yaitu Batong bin Ganan telah meninggal dunia pada tanggal 2 Maret 1956 di Rt.0011 Rw.03, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati dan dimakamkan di tempat Pemakaman Umum (TPU), Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur (P-2);

Bahwa berdasarkan surat keterangan Lurah Bambu Apus yang ditandatangani oleh Sekretaris Kelurahan Bp. Sinar No. 187/Ket.Um/XII/1999 tertanggal 30 Desember 1999 yang diketahui oleh Camat Cipayung menyatakan antara lain bahwa almarhum Batong bin Ganan telah meninggal pada tanggal 2 Maret 1956 dan dimakamkan di TPU Kelurahan Dukuh, Kramat Jati (Bukti P-3)

Bahwa setelah meninggalnya pada tanggal 2 Maret 1956, Batong bin Ganan (alm) dimakamkan di TPU Kampung Dukuh Blok/Petak:VI/935, sebagaimana diterangkan oleh Kepla Suku Dinas Tata Pemakaman Umum Kotamadya Jakarta Timur, Toto Suharto, SH. tertanggal 3 Januari 2000 (bukti P-4);

Bahwa bukti P-2, P dan P-4, di atas diperkuat lagi dengan adanya surat perpanjangan izin penggunaan Tanah Makam yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Pemakaman Umum DKI Jakarta Timur, Toto Suharto, S.H. tertanggal 01 Pebruari 2000 dan 01 Januari 2002 (bukti P-5 dan P-6);

Bahwa semasa hidupnya Batong bin Ganan (alm) memiliki 2 (dua) bidang tanah adat sebagaimana yang tercatat dalam Girik/Buku Letter C Desa Ceger dengan Nomor 422 atas nama Batong bin Ganan yang terdiri dari persil NO.40a S.IV seluas 2400 M<sup>2</sup> dan persil No.38 D II seluas 34.910 M<sup>2</sup> terletak di

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005

#### 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

Kelurahan Ceger, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Raya (sekarang Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur (bukti P-7);

Bahwa berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Bambu Apus yaitu Mohamad Darmudji No.34/Ket.Um/III/02 tertanggal 1 April 2002, menerangkan bahwa Batong bin Ganan memiliki sebidang tanah seluas 34.910 M<sup>2</sup> berdasarkan Girik C.422 persil 38 blok D.II yang tercatat dalam buku Letter C di Kelurahan Ceger (alamat semula) dan saat ini lokasi tanah tersebut terletak di RT.005, Rw.02, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta (bukti P-8);

Bahwa keterangan Lurah Bambu Apus (Moh. Darmudji) dalam bukti P-8 tersebut di atas juga diperkuat kembali dengan keterangannya pada kohir Pajak bumi Tahun pajak 1950/1954 Kampung Ceger yang menyatakan bahwa Letter C. 422, Persil 40a S.IV seluas 0240 (da) dan persil 38 D II seluas 3784 (da) atas nama Batong bin Ganan terdaftar di Kelurahan Ceger dan saat ini lokasi tanah tersebut terletak di Rt.005 Rw.02, Kelurahan Bambu Bambu Apus, Kecamatan Cipayung Jakarta (bukti P-9);

Bahwa semasa hidupnya Batong bin Ganan (alm) tidak pernah menjual, mengalihkan ataupun memindah tangankan hak kepemilikannya atas sebagian ataupun seluruh bidang tanah miliknya yang tercantum dalam Girik C.422 persil 38 D.II atas namanya kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat ;

Bahwa Batong bin Ganan semasa hidupun juga tidak pernah menerbitkan suatu surat kuasa untuk menjual ataupun mengalihkan hak kepemilikan atas sebagian, maupun seluruh bidang tanahnya, sebagaimana yang tercantum dalam Girik C.422 persil 38 D II atas namanya kepada pihak lain;

Bahwa dengan meninggalnya Batong bin Ganan (alm) maka Penggugat yang merupakan satu-satunya keturunan sah dari dari Bantong bin Ganan (alm) (bukti P-1), demi hukum berkedudukan sebagai satu-satunya ahli waris yang berhak atas semua harta peninggalan pewaris (Bantong bin Ganan) sebagaimana diatur dalam pasal 584 KUHPdata yang berbunyi sebagaimana tersebut dalam gugatan;

Bahwa Penggugat mengakui luas tanah miliknya berdasarkan Girik C No.422 persil 38 D.II saat ini sudah berubah antara lain disebabkan karena pembuatan jalan Raya Hankam sekitar tahun 1981 dan perluasan Taman Mini Indonesia Indah sekitar tahun 1970 serta sebagian ada yang ditempati oleh Dulhair, Namat dan Bpk. Suyitno, akan tetapi telah direlakan oleh Penggugat sehingga saat ini luas tanah milik Penggugat yang berasal dari warisan orang

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005



tuanya tersisa  $\pm 22.000 \text{ M}^2$  dengan batas-batas seperti tersebut dalam surat gugatan;

Bahwa hingga diajukannya gugatan ini Penggugat belum pernah menjual ataupun memindahtangankan hak kepemilikannya atas warisan orang tuanya, yang tercatat dalam Girik C No.422 persil 38 D II kepada Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III maupun kepada pihak lainnya, baik dengan cara jual beli, hibah dan atau dengan cara apapun juga, kecuali yang telah direlakannya sebagai telah Penggugat ungkapkan;

Bahwa sekitar tahun 1999 Penggugat merasa terkejut karena memperoleh informasi bahwa tanah warisan orang tuanya telah dibeli oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, bahkan Tergugat I telah menguasai tanah tersebut secara fisik;

Bahwa pada saat Penggugat ingin mengurus penerbitan surat pemberitahuan pajak tentang pajak bumi dan bangunan atas namanya sebagai ahli waris tunggal dari Batong bin Ganan ke Kantor pajak bumi dan bangunan Jakarta Timur, ternyata permohonan Penggugat tidak dapat dipenuhi karena menurut informasi secara lisan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Timur Drs. H. Hamdan Nasution MM, bahwa dilokasi tanah tersebut sudah ada yang membayar pajak tahunan yaitu atas nama Ponimin berdasarkan Girik C No.1206 (bukti P-12) yang saat ini dimiliki oleh Tergugat I;

Bahwa setelah Penggugat pelajari Girik C No.1206 atas nama Ponimin seluas  $15.040 \text{ M}^2$  yang menjadi landasan munculnya SPPT PBB, ternyata memiliki beberapa kelemahan yang fatal untuk dapat diterima sebagai alat bukti kepemilikan Tergugat I atas tanah yang sedang dipersengketakan dengan Penggugat. Beberapa kekurangan/kejanggalan dari Girik C.1206 atas nama Ponimin yang dibuat pada tanggal 4 Agustus 1973 dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Nama Kelurahan yang tercantum dalam girik tersebut ialah Kelurahan Bambu Apus padahal merupakan suatu hal yang mustahil alias tidak mungkin, apabila pada tahun 1973 lokasi tanah sengketa tersebut dicatat dalam girik (akta resmi) berada di kelurahan Bambu Apus. Padahal sesungguhnya pada tahun 1973, lokasi tanah sengketa tersebut masih berada di Kelurahan Ceger, kemudian baru pada tahun 1979 berdasarkan surat keputusan Gubernur DKI Jakarta No.561 tahun 1979 lokasi tanah sengketa tersebut secara resmi masuk ke dalam wilayah Kelurahan Bambu Apus;



- b. Nomor Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) yang tercantum dalam girik tersebut ialah Rt.006 Rw.02 padahal menurut surat keterangan Lurah Bambu Apus Mohamad Darmudji, sesungguhnya alamat tanah sengketa tersebut berlokasi di Rt.005 Rw.02 (bukti P-8) dan menurut surat keterangan Lurah Ceger yang diwakili oleh Sekretarisnya, pada tahun 1973 jumlah seluruh Rukun tetangga di Rukun Warga 002 Kelurahan Ceger hanya ada 5 (lima) Rt. 001 sampai dengan Rt.005 kemudian P-14 diperkuat lagi oleh Surat Keterangan yang dibuat oleh Ketua Rw.02, Kelurahan Bamba Apus, Bapak Harun tertanggal 21 Mei 2002 yang pada tahun 1973 menjabat sebagai Sekretaris Ketua Rt.005 (P.15) menjelaskan bahwa pada tahun 1973 Ketua Rw.02 Kelurahan Ceger ialah:

Ketua Rt.001 adalah H. Dullah;

Ketua Rt.002 adalah Kisan (alm);

Ketua Rt.003 adalah Kinis (alm);

Ketua Rt.004 adalah Kolong (alm);

Ketua Rt.005 adalah Nenjo (alm);

- c. Menurut keterangannya tanah seluas 15.040 M<sup>2</sup> dalam girik tersebut merupakan mutasi dari girik C No.422 berdasarkan transaksi jual beli senilai Rp.75.000,- yang terjadi pada tanggal 3 Juli 1957, padahal adalah suatu hal yang tidak mungkin terjadi jika almarhum Batong bin Ganan yang telah meninggal dunia pada tanggal 2 Maret 1956 hidup kembali untuk melaksanakan transaksi jual beli tanah miliknya dengan Ponimin sambil membubuhkan cap jempolnya (karena semasa hidupnya Batong bin Ganan tidak bisa tanda tangan);

Bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Ponimin dan almarhum Batong bin Ganan apabila ditinjau dari segi hukum perjanjian menurut pasal 1320 KUHPdata ternyata tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian butir 1 yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan diri. Sebab adalah tidak mungkin seseorang yang telah meninggal dunia dapat memberikan kata "sepakat" dalam suatu perjanjian. Berarti, yang sesungguhnya terjadi ialah Ponimin telah melakukan transaksi jual beli dengan seseorang yang mengaku sebagai Batong bin Ganan atau mengaku memperoleh kuasa menjual tanah dari Batong bin Ganan, atau dengan kata lain Ponimin telah ditipu seseorang yang mengatas namakan Batong bin Ganan;

Berarti yang sesungguhnya terjadi ialah Ponimin telah melakukan transaksi jual beli dengan seseorang yang mengaku sebagai Batong bin Ganan atau dengan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kata lain Ponimin telah ditipu seseorang yang mengatasnamakan Batong bin Ganan;

Bahwa dengan tidak dipenuhinya syarat subyektif dari syarat-syarat sahnya perjanjian menurut pasal 1320 KUHPerdara maka secara hukum perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan dapat diminta kebatalannya oleh pihak yang merasa dirugikan dalam ini pihak Penggugat;

Bahwa karena perjanjian jual beli antara Ponimin dengan Bantong bin Ganan (alm) tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar menyatakan akta perjanjian jual beli antara Ponimin dengan Batong bin Ganan (alm) dan akta-akta lain yang berhubungan dengan kepemilikan Tergugat I atas tanah sengketa adalah tidak sah dan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa menurut Surat Keterangan No.70/071.55 tertanggal 29 April 2002 diterbitkan oleh Kelurahan Ceger yang diwakili oleh Sekretaris Lurah yaitu Bpk. Nasir Sugiar Nip.470053782, pemisahan wilayah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta No.561 tahun 1979 (P.13) tidak diikutserakan dengan pemecahan administrasi Letter C, selanjutnya diterangkan juga bahwa Girik C No.1206 yang diterbitkan pada tanggal 4 Agustus 1973 tidak tercatat di Kelurahan Ceger (P.16);

Bahwa dengan menunjuk hasil analisa dan uraian di atas tentang adanya beberapa kelemahan/kejanggalan yang fatal dari Girik C No.1206 atas nama Ponimin yang telah dibuat dengan tidak benar, tanpa alas/dasar yang sah serta penuh dengan rekayasa yang bertentangan dengan hukum, adalah sangat ber-alasan dan sudah benar apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini agar memutuskan bahwa Girik C No.1206 atas nama Ponimin adalah tidak sah, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk dipergunakan sebagai bukti kepemilikan atas tanah sengketa;

Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan cara menguasai tanah milik Penggugat secara fisik, sungguh-sungguh telah melanggar hak subyektif Penggugat atas tanah warisan orang tuanya dan secara langsung telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian karena sejak dilakukannya penguasaan fisik oleh Tergugat I tahun 1999 hingga saat ini, Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan memperoleh keuntungan dari tanah miliknya tersebut;

Bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan cara menguasai tanah milik Penggugat secara fisik tanpa dasar hukum yang sah, sehingga telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat jelas merupakan suatu jenis perbuatan

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005



an melawan hukum sebagaimana yang telah diatur di dalam pasal 1365 KUHPdata;

Bahwa kerugian yang telah diderita oleh Penggugat akibat perbuatan yang dilakukan Tergugat I dengan cara menguasai secara fisik tanah milik Penggugat meliputi kerugian yang bersifat materiil dan immaterial;

Bahwa kerugian yang telah diderita oleh Penggugat meliputi kerugian karena tidak dapat mengambil manfaat dan keuntungan dari tanahnya miliknya yaitu dengan cara menyewakannya kepada pihak lain, sejak pertama kalinya Tergugat menguasai secara tidak sah tanah milik Penggugat hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur

Bahwa jumlah kerugian materiil yang telah diderita oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat I tersebut di atas setiap tahunnya adalah senilai Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah berlangsung selama 3 (tiga) tahun yang diperinci sebagai berikut :

Rp.250.000.000,- x 3 tahun = Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Bahwa selain menderita kerugian materiil, Penggugat juga telah menderita kerugian yang bersifat immaterial akibat perbuatan Tergugat I menguasai secara tidak sah tanah milik Penggugat yaitu Penggugat harus mencurahkan waktu, pikiran dan tenaganya untuk memperjuangkan haknya atas tanah yang diakui dan dikuasai Tergugat I, selain itu Penggugat juga mengalami perasaan takut, was-was dan merasa terhina karena adanya tekanan batin yang disebabkan perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah Penggugat secara sewenang-wenang;

Bahwa perasaan takut, merasa terhina dan tekanan batin yang diderita Penggugat tersebut terasa semakin berat karena diiringi rasa malu terhadap tetangganya, adalah merupakan hal yang wajar bahwa sebagai warga masyarakat Penggugat memerlukan ketenangan dalam berumah tangga dan bermasyarakat, namun dengan munculnya sengketa ini ketenangan dan kenyamanan tersebut tidak diperolehnya sejak beberapa tahun lalu, oleh karena itu sangat pantas jika Penggugat menuntut ganti rugi secara immaterial atas segala tekanan batin yang dialaminya selama ini sebagaimana termasuk dalam pasal 1372 KUHPdata ayat 1;

Bahwa kerugian immaterial yang telah diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat I tersebut jika diperhitungkan secara materi dianggap setara dengan nilai Rp.5.000.000,000,- (lima milyar rupiah);



Bahwa karena Tergugat I telah menguasai tanah warisan milik Penggugat secara melawan hukum yang secara langsung telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat maka sudah selayaknya jika Tergugat I dihukum untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat;

Bahwa Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memutus dalam putusan provisi yang memerintahkan kepada Tergugat I dan pihak lainnya untuk mengosongkan tanah sengketa a quo dan menghentikan segala aktivitas di atas tanah tersebut hingga perkara ini selesai dan putusannya menjadi inkraacht;

Bahwa untuk memberikan tekanan pada putusan provisi tersebut kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan provisi senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per setiap hari keterlambatan sejak tanggal putusan atas perkara ini dibuat;

Bahwa pada tahun 1999 selain Tergugat I, ternyata TNI Angkatan Darat (Tergugat II) juga mengaku sebagai pemilik dari sebagian tanah warisan milik Penggugat dengan cara membelinya dari almarhum Batong bin Ganan tanggal 25 Oktober 1958 pada saat pelaksanaan pembebasan tanah untuk keperluan penampungan rakyat dari desa Cijantung (P.17)

Bahwa sebagaimana Penggugat kemukakan di atas berdasarkan bukti-bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 bahwa Batong bin Ganan (alm) telah meninggal pada tanggal 2 Maret 1956 sehingga adalah tidak mungkin jika pada tahun 1958 almarhum Batong bin Ganan hidup kembali untuk melakukan transaksi jual beli tanahnya dengan Tergugat II;

Bahwa dengan demikian sesungguhnya yang telah terjadi ialah Tergugat II telah melakukan transaksi jual beli dengan seseorang yang mengaku sebagai Bantong bin Ganan atau mengaku memperoleh kuasa menjual tanah dari Bantong bin Ganan, atau dengan kata lain Tergugat II telah ditipu seseorang yang mengatasnamakan Batong bin Ganan;

Bahwa dengan demikian maka transaksi jual beli antara Tergugat II dengan almarhum Bantong bin Ganan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian (syarat subyektif) sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara butir 1 tentang adanya sepakat dari para pihak;

Bahwa dengan tidak adanya kata sepakat dari pihak Penggugat sebagai pemilik tanah a quo pada tahun 1958, akibatnya menurut hukum perjanjian menjadi tidak sah dan sebagai akibatnya pihak yang merasa dirugikan (Peng-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugat) dapat meminta kepada majelis Hakim yang mengadili perkara ini agar membatalkan transaksi tersebut;

Bahwa Penggugat merasa dirugikan dengan transaksi jual beli antar Tergugat II dengan Batong bin Ganan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur membatalkan transaksi jual beli antara Tergugat II dengan Batong bin Ganan karena tidak sah dan batal serta tidak memiliki kekuatan hukum serta menyatakan bahwa segala akta yang berhubungan dengan kepemilikan Tergugat II atas tanah sengketa adalah batal dan tidak berkekuatan hukum ;

Bahwa selain Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III juga mengaku telah memiliki sebagian tanah warisan milik Penggugat dengan cara membeli dari Penggugat pada tanggal 15 Oktober 1988, namun Penggugat menyangkal telah melakukan jual beli dengan Tergugat III dengan alasan sebagai berikut :

- a. Transaksi yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat III bukanlah transaksi jual beli namun transaksi yang dimaksud ialah transaksi pinjam meminjam uang dengan jaminannya adalah sebagian tanah milik Penggugat. Bahwa kenyataannya transaksi tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang sebagaimana telah disyaratkan dalam PP No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (karena perjanjian dilakukan sebelumnya terbitnya PP No.24 tahun 1997 sebagai pengganti PP No.10 tahun 1961);
- b. Bahwa Penggugat tidak pernah menerbitkan surat kuasa kepada siapapun yang bertujuan mewakili kepentingan Penggugat untuk hadir dihadapan PPAT dalam rangka mengalihkan hak kepemilikan Penggugat atas tanah warisan orang tuanya (tanah sengketa) kepada Tergugat III;
- c. Bahwa dalam transaksi pinjam meminjam uang tersebut, Penggugat semula dijanjikan untuk memperoleh pinjaman uang dari yayasan Harapan Kita senilai Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) tersebut, dengan syarat Penggugat harus menandatangani kwitansi dan surat-surat lainnya (bukti P-18 dan bukti P-19) namun kenyataannya yang diterima Penggugat hanya sejumlah Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)
- d. Bahwa sesungguhnya surat pengalihan hak kepemilikan (SPH) atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat III hanya diregistrasi (Waanmarking) oleh Notaris di Jakarta (P-19) dengan demikian transaksi pengalihan hak kepemilikan atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat III, jelas-jelas tidak memenuhi syarat pengalihan hak kepemilikan atas tanah sebagaimana tersebut dalam pasal 19 PP No.10 1961, sehingga transaksi pengalihan hak kepemilikan atas tanah tersebut menjadi cacat hukum;

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005

#### Disclaimer

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



Bahwa dengan tidak dipenuhinya pasal 19 PP No.10 1961 maka perjanjian antara Penggugat dan Tergugat III telah menjadi cacat hukum dan berakibat tidak terpenuhinya klausula keharusan adanya "suatu sebab yang halal" dalam suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;

Bahwa dari uraian-uraian di atas maka sudah jelas dari terang bahwa syarat sahnya perjanjian (syarat obyektif) sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta butir 4 tentang suatu sebab yang halal (causa halal) telah tidak dipenuhi, sehingga berakibat perjanjian itu "batal demi hukum" dan perjanjian kembali kepada keadaan semula sebelum terjadinya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat III;

Bahwa akibat dari dilanggarnya pasal 1320 KUHPerduta butir 4 tentang sebab yang halal maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar membatalkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat III dan segala akta yang berhubungan dengan perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa adalah sangat beralasan agar gugatan ini tidak sia-sia (ilusoir) apabila kelak gugatan ini dikabulkan serta untuk mencegah tanah sengketa itu dialihkan oleh Tergugat I, II, dan Tergugat III kepada pihak lain, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar berkenan meletakkan sita jaminan atas bidang tanah sengketa yang terletak di Jl. Raya Hankam Rt.005 Rw.02, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur dengan batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Taman Mini Indonesia Indah, tanah Namat;

Sebelah Selatan : Jl. Raya Hankam;

Sebelah Timur : Tanah Namat, tanah Cili dan tanah Norijah;

Sebelah Barat : Tanah Rijan, Nion Male;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

Meletakkan sita jaminan atas:

1. Keseluruhan bidang tanah sengketa yang terletak di Jl. Raya Hankam Rt.005 Rw.02, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut ;

Sebelah Utara : Taman Mini Indonesia Indah, tanah Namat;



Sebelah Selatan : Jl. Raya Hankam;

Sebelah Timur : Tanah Namat, tanah Cili dan tanah Norijah;

Sebelah Barat : Tanah Rijan, Nion Male;

2. Memerintahkan kepada Tergugat I dan pihak lainnya yang melakukan aktifitas di atas tanah sengketa agar mengosongkan tanah sengketa a quo dan menghentikan segala aktifitas di atasnya;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) senilai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per setiap hari keterlambatan pelaksanaan isi putusan provisi ini, sejak tanggal dibuatnya putusan provisi ini;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat dapat diterima sepenuhnya;
2. Menyatakan menurut hukum tanah yang menjadi objek sengketa ialah tanah warisan Batong bin Ganan (alm) berdasarkan Girik C No.422 persil 38 D II nama Batong bin Ganan;
3. Menyatakan menurut hukum, Girik C No.422 atas nama Batong bin Ganan adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum, Penggugat ialah satu-satunya ahli waris yang sah dari Batong bin Ganan;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat ialah pemilik sah atas seluruh tanah peninggalan Batong bin Ganan seluas 22.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Raya Hankam Rt.005 Rw.02, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayang, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut ;  
Sebelah Utara : Taman Mini Indonesia Indah, tanah Namat;  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Hankam;  
Sebelah Timur : Tanah Namat, tanah Cili dan tanah Norijah;  
Sebelah Barat : Tanah Rijan, Nion Male;
6. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan-perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai sebagian dan atau seluruh tanah milik Penggugat secara fisik tanpa dasar hukum yang sah, sehingga telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
7. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara mengakui sebagai pemilik atas sebagian dan atau seluruh tanah hak milik adat Girik C No.422 atas nama Batong bin Ganan berdasarkan akta yang tidak sah menurut hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan menurut hukum transaksi jual beli tanah antara almarhum Batong bin Ganan dengan Ponimin tanggal 3 Juli 1957 adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menyatakan menurut hukum, transaksi jual beli tanah antara almarhum Batong bin Ganan dengan Tergugat II tanggal 25 Oktober 1958 adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum;
10. Menyatakan menurut hukum transaksi pengalihan hak kepemilikan atas tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat III tanggal 25 Oktober 1988 adalah cacat hukum sehingga tidak sah dan batal demi hukum;
11. Menyatakan menurut hukum, segala surat-surat dan akta-akta milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang berhubungan dan bertujuan memperoleh kepemilikan atas tanah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
12. Menyatakan menurut hukum Girik C.1206 atas nama Ponimin tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
13. Menyatakan dan memerintahkan kepada Tergugat I atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa agar segera menyerahkan seluruh areal tanah sengketa seluas 22.000 M<sup>2</sup> dalam keadaan kosong tanpa syarat;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat karena telah menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hukum senilai Rp.5.750.000.000,- (lima milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag);
16. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per setiap harinya sejak tanggal putusan sampai tanggal dilaksanakannya isi putusan;
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan mematuhi isi putusan perkara ini;
18. Menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;
19. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau perlawanan (verzet), (uitvoerbaar bij vooraad);
20. Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

## Eksepsi Tergugat I

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005



Bahwa mohon dicatat dalam perkara ini yang tampak secara nyata menjadi Tergugat :

1. Musyati : Tergugat I
2. KASTAF TNI-AD : Tergugat II
3. Yayasan Harapan Kita : Tergugat III

Bahwa dengan jelas dalam gugatan a quo pihak Lurah Bambu Apus, Camat Cipayung, serta instansi yang berwenang dan terkait menerbitkan SPPT PBB tidak mohon diulangi tidak ikut serta digugat;

Dengan demikian secara nyata dan jelas, para pihak terutama Tergugat tidak lengkap dalam perkara ini;

Sehubungan dengan hal di atas maka sangat beralasan hukum gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Eksepsi Tergugat III

Kompetensi Relatif Pengadilan;

Bahwa gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum, dimana dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat telah memiliki sebagian dan atau seluruh tanah milik adat Girik C 422 persil 38 Blok D.II seluas ± 22.000 M<sup>2</sup> atas nama Batong bin Ganan (Penggugat ) yang terletak di Jl. Raya Hankam Rt.005, Rw.02, kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri ditempat tinggal salah seorang dari Tergugat (pasal 118 ayat (2) HIR. Sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang didalilkan oleh Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum bertempat tinggal sebagai berikut :

- Tergugat I, beralamat di Jl. Empang III/45 Rt.012 Rw.01, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
- Tergugat II, beralamat di Jl. Merdeka Utara No.2 Jakarta Pusat
- Tergugat III, beralamat di Jl. Teuku Umar No.10 Jakarta Pusat;

Bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam gugatan Penggugat tidak ada yang bertempat tinggal di wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur, maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur harus menyatakan dirinya tidak berhak/tidak berwenang untuk memeriksa dan menyelesaikan gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum ini;





Bahwa karena eksepsi Tergugat III ini mengenai kewenangan relative Pengadilan maka eksepsi tersebut harus diperiksa dan diputus terpisah dari jawaban atas pokok perkara (pasal 136 HIR);

Penggabungan gugatan (Kumulasi Subyektif);

Bahwa dalam gugatan mengenai perbuatan melawan hukum Penggugat mendalilkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara melawan hukum telah membeli dan menguasai sebagian atau seluruh tanah milik adat Girik C No.422 persil 38 Blok D.II seluas  $\pm 22.000 \text{ m}^2$ ;

Bahwa akan tetapi dalam dalil gugatannya Penggugat tidak melukiskan secara jelas adanya keterkaitan yang erat antara perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Karena gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak ada kaitannya satu sama lain, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidaklah dapat digabungkan dalam satu surat gugat;

Bahwa dengan demikian penggabungan gugatan yang tidak ada hubungannya (koneksitas) satu sama lainnya seperti yang dilakukan Penggugat sekarang ini, tidak dapat dibenarkan, sehingga gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa mengenai hal ini Tergugat III mohon dengan menunjuk putusan Mahkamah Agung RI No.343 K/Sip/1975 tanggal 17 Pebruari 1977 dalam perkara H. Mohamad Arsyad daud melawan Mama hamid dkk, yang merumuskan sebagai berikut :

“karena antara Tergugat-Tergugat I s/d IX tidak ada hubungannya satu dengan lainnya, tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan; seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Kabur/tidak jelas/obscur libel

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat III telah memiliki sebagian tanah milik adat Girik C No.422 Persil 38 Blok D.II atas nama Batong bin Ganan (tanah warisan milik Penggugat). Dalam dalil gugatannya tersebut Penggugat tidak menyebutkan luas dan batas-batas tanah yang oleh Penggugat didalilkan dimiliki oleh Tergugat III secara melawan hukum. Sehingga hal tersebut menyulitkan Tergugat III untuk melakukan pembelaannya;

Bahwa karenanya gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum ini menjadi kabur/tidak jelas (obscur libel), sehingga gugatan Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai perbuatan melawan hukum ini patut menurut hukum dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa mengenai hal ini Tergugat III mohon dengan menunjuk putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 17 April 1979 No.1149 K/Sip/1975 dalam perkara antara durasid U. simpei lawan Albert Dulin Duha, yang merumuskan sebagai berikut :

“karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat tidak lengkap pihak-pihak yang berperkara karena Ponimin selaku pembeli tidak ditarik dan diikuti sertakan;

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa pada tanggal 3 Juli 1957 telah terjadi transaksi jual beli tanah seluas  $\pm 15.040 \text{ M}^2$  seharga Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah) antara Batong bin Ganan, selaku penjual/pemilik tanah dengan Ponimin selaku pembeli. Dan telah terbit Girik No.1206 seluas  $\pm 15.040 \text{ M}^2$  atas nama Ponimin;

Bahwa karenanya untuk melengkapi syarat formil suatu gugatan seharusnya pihak yang namanya tercantum dan didalilkan oleh Penggugat harus ditarik dan diikuti sertakan sebagai pihak dalam gugatan ini;

Bahwa karena Ponimin tidak ditarik dan diikuti sertakan sebagai pihak dalam gugatan ini, maka gugatan ini tidak lengkap pihak-pihak yang berperkara, sehingga gugatan Penggugat ini patut menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa mengenai hal ini Tergugat III mohon menunjuk pada putusan Mahkamah Agung RI No.480 K/Sip/1973 tanggal 2 Juli 1974 dalam perkara Souw Pay Liem lawan Ny. Giam Tin Hoa dkk, yang merumuskan sebagai berikut:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: Karena persil sengketa tercatat atas nama PT. Gunung Mas, untuk dapat berhasil gugatan harus pula ditujukan kepada PT. Gunung Mas sebagai Tergugat atau turut Tergugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 172/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim tanggal 5 Pebruari 2003 yang amarnya sebagai berikut :

### DALAM PROVISI

- Menolak provisi Penggugat

### DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa ialah tanah warisan Batong bin Ganan (alm) berdasarkan Girik C No.422 persil 38 D II nama Batong bin Ganan;
3. Menyatakan menurut hukum, Girik C No.422 atas nama Batong bin Ganan adalah sah dan memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum, Penggugat ialah satu-satunya ahli waris yang sah dari Batong bin Ganan;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat ialah pemilik sah atas seluruh tanah peninggalan Batong bin Ganan seluas 22.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Raya Hankam Rt.005 Rw.02, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut ;  
Sebelah Utara : Taman Mini Indonesia Indah, dan Namat;  
Sebelah Selatan : Jl. Raya Hankam;  
Sebelah Timur : Tanah Namat, tanah Cili dan tanah Norijah;  
Sebelah Barat : Tanah Rijan, Nion Male;
6. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai sebagian dan atau seluruh tanah milik Penggugat secara fisik tanpa dasar hukum yang sah, sehingga telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
7. Menyatakan transaksi jual beli tanah antara almarhum Batong bin Ganan dengan Ponimin tanggal 3 Juli 1957 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan transaksi jual beli tanah antara almarhum Batong bin Ganan dengan Tergugat II tanggal 25 Oktober 1958 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menyatakan semua surat dan akta yang dimiliki Tergugat I dan Tergugat II yang berkaitan dengan tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa agar segera menyerahkan seluruh areal tanah sengketa seluas 22.000 M<sup>2</sup> dalam keadaan kosong tanpa syarat kecuali yang telah dikuasai Tergugat III;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat karena telah menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hukum senilai Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah);

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan atas tanah sengketa, kecuali tanah yang telah dikuasai oleh Tergugat III;
13. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp.709.000,- (tujuh ratus sembilan ribu rupiah);
14. Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI dengan putusan No. 338/Pdt/2003/PT.DKI tanggal 3 Nov 2003 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan pemeriksaan dalam tingkat banding dari Tergugat I;
- Membatalkan putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 2 Oktober 2002, No.172/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim dan putusan akhir tanggal 5 Pebruari 2003, No.172/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim dengan mengadili sendiri;

## Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III yang menyangkut berwenang mengadili;

## Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menyatakan sita jaminan atas tanah sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan tanggal 14 Agustus 2002 No.172/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim, jo 24/CB/2002/PN.Jkt.Tim adalah tidak sah dan tidak berharga;
- Memerintahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengangkat sita jaminan tersebut;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Tergugat III/turut Terbanding masing-masing pada tanggal 27 Juli 2004 dan tanggal 1 Oktober 2004 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 April 2004 dan Tergugat III/turut Terbanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis masing-masing pada tanggal 28 Juli 2004 dan tanggal 14 Oktober 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 172/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Tim jo No.338/Pdt/2003/PT.DKI yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur permohonan tersebut disertai diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 9 Agustus 2004 dan 22 Oktober 2004;

bahwa setelah itu oleh Tergugat/Pembanding yang pada tanggal 27 September 2004 dan 9 Desember 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding dan Tergugat III/turut Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur masing-masing pada tanggal 6 Oktober 2004 dan 16 Pebruari 2005;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa judex facti Pengadilan Tinggi dalam putusannya pada halaman 6 alinea 5 menyatakan “ menimbang, bahwa sekalipun obyek sengketa yaitu berupa tanah seluas 22.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Hankam Rt.005 Rw.02m Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, terletak di dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur, baru berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut, apabila para Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya”;
2. Bahwa pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi tersebut telah salah menerapkan hukum, karena di dalam pasal 118 ayat 3 HIR dengan tegas menyatakan : kalau gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan dapat diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak tersebut berada ;
3. Bahwa pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi pada hal. 6 alinea 6 yang menyatakan gugatan diajukan haruslah berdasarkan pilihan salah satu tempat tinggal para Tergugat (pasal 118 ayat 2 HIR) adalah tidak tepat, karena di dalam pasal tersebut tidak ada menyebut tentang benda tidak bergerak yang menjadi obyek perkara ;
4. Berdasarkan pasal 99 ayat 8 RV, demikian juga pasal 142 ayat 5 R.Bg, memuat ketentuan bahwa apabila suatu gugatan menyangkut sebidang tanah, termasuk sawah serta rumah dan tanah, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah mana barang tetap (tanah) itu terdapat. Pasal-pasal tersebut maksudnya sama dan sejalan dengan isi pasal 118 ayat 3 HIR karena mengatur persoalan yang sama;

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pertimbangan (rasio) dari gugatan atas suatu benda tidak bergerak (tanah) diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana tanah tersebut berada adalah karena pelaksanaan putusannya, baik dalam hal pelaksanaan penyitaan maupun pelaksanaan eksekusinya harus dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri yang wilayah kewenangannya meliputi tempat atau lokasi tanah tersebut berada, sebagaimana tertuang dalam pasal 195 ayat 2 dan ayat 6 HIR;
6. Bahwa yang menjadi pertimbangan judex facti Pengadilan tinggi tersebut di atas adalah berkaitan dengan keberatan dari Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding tentang kompetensi relative dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam memeriksa dan memutus perkara tersebut di atas (bukan kompetensi absolute);
7. perlu diingat kembali, bahwa Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding tidak pernah mengajukan keberatannya tersebut di dalam jawaban-jawabannya pada pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
8. Bahwa dengan putusnya perkara tersebut di Pengadilan Negeri berarti pemeriksaan perkara telah melalui tahap-tahap pemeriksaan termasuk pemeriksaan tentang pokok perkara hingga putusan akhir majelis Hakim yang menyidang perkara tersebut;
9. Dengan demikian judex facti Pengadilan Tinggi sesungguhnya telah melampaui kewenangannya dalam mengadili dan memutus perkara tersebut di atas, dengan mempertimbangkan kembali kompetensi relative Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;
10. Bahwa berdasarkan alasan-alasan pada butir 6,7, 8 dan 9 di atas, maka sesuai ketentuan hukum yang berlaku, hak Termohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding maupun eksepsi yang pernah diajukan turut Termohon Kasasi II semual Tergugat III, untuk mengajukan keberatannya tentang kompetensi relative Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan memeriksa dan memutus perkara tersebut di atas telah gugur, sebagaimana yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 September 1972 No.1340 K/Sip/1971 antara Nio Oen Gie alias Hermanto melawan Thung Ek Lian al. K. Tunggawidjaja (yurisprudensi Indonesia tahun 1974, hal. 351; Sedangkan isi pasal 133 HIR/RID berbunyi : “ Jika si Tergugat dipanggil menghadap Pengadilan Negeri sedangkan menurut yang ditentukan dalam pasal 118 ia tak usah menghadap pengadilan negeri itu, bolehlah ia, asal berlaku dengan segera pada permulaan sidang pertama, menuntut supaya hakim mengaku, bahwa ia tidak berkuasa; tuntutan itu tidak akan

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005

#### 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)



diperhatikan lagi, kalau si Tergugat telah mencampurkan diri dalam sesuatu perlawanan lain”;

11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan keberatan Pemohon Kasasi tersebut di atas, telah ternyata bahwa judex facti Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum dan telah melampaui wewenangnya untuk mengadili perkara tersebut di atas dengan menggunakan pertimbangan kompetensi relative yang seharusnya merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memutuskan, sehingga cukup alasan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan menyatakan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi serta menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah melanggar hukum (acara) yang berlaku, karena Pemohon kasasi tidak pernah mengajukan upaya hukum banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tersebut berdasarkan alasan-alasan sebagaimana akan diuraikan berikut di bawah ini

- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusannya menyatakan antara lain menolak eksepsi Pemohon Kasasi yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo dan menolak gugatan Termohon Kasasi I untuk selebihnya yaitu terhadap Pemohon Kasasi;
- Bahwa seperti halnya dengan Termohon Kasasi I, maka Pemohon Kasasi tidak mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi DKI terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, karenanya Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi dianggap menerima baik putusan Pengadilan Negeri Jakarta timur tersebut di atas;
- Bahwa karenanya Pengadilan Tinggi tidak dapat memeriksa dan meninjau kembali putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menyatakan menolak eksepsi Pemohon Kasasi dan yang menyatakan menolak gugatan Termohon Kasasi I selebihnya yaitu terhadap Pemohon Kasasi;
- Bahwa karena hanya Termohon Kasasi II yang mengajukan upaya hukum banding, maka Pengadilan Tinggi hanya dapat memeriksa dan meninjau kembali perkaranya sepanjang terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta timur yang memberatkan Termohon Kasasi II saja in casu putusan Peng-

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adilan Negeri Jakarta Timur yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi I sepanjang terhadap Termohon Kasasi II;

- Bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi tidak dapat membatalkan putusan Pengadilan Negeri yang menolak eksepsi Pemohon Kasasi maupun yang menolak gugatan selebihnya yaitu sepanjang terhadap Pemohon Kasasi, karena Pemohon Kasasi dan termohon Kasasi I tidak mengajukan upaya hukum banding, sedangkan eksepsi Pemohon Kasasi yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tidak merupakan eksepsi yang bersifat ex officio (pasal 134 HIR);
- Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi DKI yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan menyatakan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi serta menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, telah melanggar hukum (acara) yang berlaku (pasal 30 ayat 1 huruf (b) Undang-Undang No.5 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No.14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

bahwa mengenai hal ini Pemohon Kasasi mohon menunjuk yurisprudensi Mahkamah Agung R.I sebagai berikut :

1. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 22 Nopember 1974 No.1018 K/Sip/1972 dalam perkara : 1. Pak Adjar alias Dulsihap 2. Banap alias Pak Napsijah 3. Bok Sinap alias Satumah 4. Nawawi lawan Pak Muah alias Asbolah, yang merumuskan sebagai berikut : "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung: karena Penggugat-terbanding nyatanya tidak menyatakan mohon banding, maka ia dianggap telah menerima baik putusan Pengadilan Negeri meskipun gugatannya hanya untuk sebagian saja dikabulkan, maka dalam pemeriksaan tingkat banding ini bagian gugatan Penggugat-terbanding yang tidak dikabulkan tidak dapat ditinjau kembali";  
(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II Hukum perdata dan Acara Perdata proyek Yurispredensi Mahkamah Agung, halaman 250 butir 295);
2. Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 24 Desember 1973 No.876 K/Sip/1973 dalam perkara : Amir bin Saleh Baladraf, Abdullah bin Saleh Baladraf lawan 1. Salim bin Saleh Baladraf 2. Aid bin Saleh Baladraf, yang merumuskan sebagai berikut :

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005

#### 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

"Pertimbangan Penggugat tidak mengajukan banding, Pengadilan tinggi hanya meninjau dan mempertimbangkan bagian-bagian tuntutan yang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri" (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II Hukum perdata dan Acara Perdata proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung, halaman 251 butir 298);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi I tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan ad.1 s/d 11:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi II tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Mengenai alasan ke 1 dan 2 :

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I. Djamin dan Pemohon Kasasi II. Yayasan Harapan Kita tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi I. **DJAMIN**, dan Pemohon Kasasi II **YAYASAN HARAPAN KITA** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini masing-masing sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **RABU TANGGAL 17 MEI 2006** oleh H. PARMAN SOEPARMAN, SH.MH. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, ARBIJOTO, SH. dan H. ABBAS SAID, SH.

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005

### 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

Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh TOROWA DAELI, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

ARBIJOTO, SH.

ttd./

H. ABBAS SAID, SH.

Ketua

ttd./

H. PARMAN SOEPARMAN, SH.MH.

## Biaya-biaya

1. Meterai..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi.. Rp.493.000,-  
Rp.500.000,-

Panitera Pengganti

ttd./

TOROWA DAELI, SH.MH.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

An. PANITERA/SEKRETARIS JENDERAL

Plt. KEPALA DIREKTORAT PERDATA

PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.

NIP : 040.018.142

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 1125 K/Pdt/2005