



PUTUSAN
Nomor 3468 K/PDT/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. SOENARJONO, bertempat tinggal di Kompleks Bumi Puskopad Permai Blok A Nomor 17, RT. 001/RW. 17, Kranji, Kotamadya Bekasi, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada WIDIYASARI HALIM, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mangga IX Blok R-503, Kepa Duri, Tanjung Duren, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2012;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Pembanding III;

2. ZAINAL MAZAM, bertempat tinggal di Jalan Pramukasari III, RT. 013/RW. 007, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada PARSAORAN MARBUN, S.H., Advokat, berkantor di Plaza Kebon Jeruk Blok E/7, Jalan Perjuangan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2010;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat VI/Pembanding V;

3. TIRTA JUWANA DARMAJI alias ALEX TIRTA, bertempat tinggal di Jalan

Hal. 1 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Tosiga Blok E/9, RT. 007/RW. 004, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada WIDIYASARI HALIM, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mangga IX Blok R-503, Kepa Duri, Tanjung Duren, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2012;

Pemohon Kasasi III dahulu Tergugat I/Pembanding II;

4. SUTANTO TAN, bertempat tinggal di Jalan Gedong Nomor 23, RT. 003/RW. 003, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada BUNGARAN SITANGGANG, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Kamal Raya Outer Ring Road Palem Lestari, Blok H/19, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2010;

Pemohon Kasasi IV dahulu Tergugat IV/Pembanding IV;

5. HENDRIK HALIM, bertempat tinggal di Jalan Taman Surya III Blok H 7, Nomor 51, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada NURLAN HN, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Kramat Sentiong I/H-15, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2012 dan memberi kuasa kepada ANDI BAROAR NASUTION, S.H., M.A., dan

Hal. 2 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kawan-kawan, Para Advokat,
berkantor di Jalan Raya Plumpang
Semper Nomor 2, Jakarta Utara,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 16 Mei 2013;

Pemohon Kasasi V dahulu Tergugat V/Pembanding I;

I a w a n:

AFEN SISWOYO, bertempat tinggal di Kotamadya Semarang,
Jalan Pandanaran Nomor 129, Kelurahan Mugasari, Kecamatan
Semarang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada
ELISABETH LIMBONG ALLO, S.H., dan kawan, Para Advokat,
berkantor di Gedung Perkantoran Nomor A-8, Jalan Kayu Putih
Tengah I, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 1 Oktober 2012 dan 15 Agustus 12 November 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D A N:

1. SAMINAH SALIM, bertempat tinggal
baik di dalam maupun di luar wilayah
hukum Negara Republik Indonesia
sekarang tidak diketahui tempat
tinggalnya;

Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat III/Turut Terbanding I;

2. PEMERINTAH REPUBLIK
INDONESIA Cq. MENTERI DALAM
NEGERI RI Cq. GUBERNUR DKI
JAKARTA Cq. WALIKOTAMADYA
JAKARTA UTARA Cq. KEPALA
KECAMATAN (CAMAT) TANJUNG
PRIOK Cq. KEPALA KELURAHAN
(LURAH) SUNTER JAYA,
berkedudukan di Sunter, Tanjung
Priok, Jakarta Utara;

Hal. 3 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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)



Turut Termohon Kasasi II dahulu Tergugat VII/Turut Terbanding II;

3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KAKANWIL PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA UTARA, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29, Jakarta Utara;

Turut Termohon Kasasi III dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Pemohon Kasasi I s.d. V dahulu sebagai Tergugat II, VI, I, IV dan V/Pembanding III, V, II, IV dan I dan Turut Termohon Kasasi I s.d. III dahulu sebagai Tergugat III, VII dan Turut Tergugat/Turut Terbanding I s.d. III di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah/yang berhak atas sebidang tanah Negara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie, seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) kini menjadi ± 44.952 M² (lebih kurang empat puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh dua meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan tertanggal 19 Januari 2005, Nomor 19/BA/PT/ST/2005 yang terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002 RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 4 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : PT. Ream, sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Selanjutnya disebut tanah objek sengketa;

2. Bahwa Penggugat memiliki/berhak atas tanah objek sengketa *a quo* oleh karena memperoleh pelimpahan hak dan kewenangan dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi (ic. sebagai pemilik/yang berhak/penggarap asal tanah *a quo*) berdasarkan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15, tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta;
3. Bahwa ahli waris almarhum Nawawi Suryadi (ic. sebagai pemilik/yang berhak/penggarap asal tanah objek sengketa *a quo*) memiliki tanah objek sengketa tersebut sebagai harta peninggalan (warisan) dari suami/orang tua mereka yang bernama almarhum Nawawi Suryadi (vide Surat Ketetapan Fatwa Waris Nomor 673 dari/C/1986, tanggal 31 Juli 1986 dari Pengadilan Agama Istimewa Jakarta) yang telah menggarap di atas tanah tersebut dari tahun 1970 an dan telah melaksanakan kewajiban sebagai Pemilik tanah dengan baik, seperti merawat dan membayar pajaknya (dari tahun 1974 s.d. awal tahun 2007);
4. Bahwa selain dari pada Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15, tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta, maka alas hukum (*rechstite*) kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut di atas adalah juga berdasarkan:
 - Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977;

Hal. 5 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
 - Akta Pernyataan Pemilikan Tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi;
 - Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/ PN.Jkt.Ut. tanggal 21 Mei 2000;
 - Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/G/1994/ PN.Jkt.Ut., tanggal 28 Februari 1995;
 - Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT.DKI, tanggal 13 Juli 1993;
 - Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996;
 - Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997, tanggal 20 Agustus 1998;
 - Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/ PN/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;
 - Keputusan Banding PT. DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006;
 - Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
 - Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;
5. Bahwa dengan demikian sebagaimana dikatakan di atas, maka Penggugat adalah pemilik sah/yang berhak, sekaligus penghuni/penggarap atas tanah objek sengketa *a quo* dan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo* didasarkan pada alas hak (*rechtstite*) yang sah serta Penggugat telah melaksanakan kewajiban sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan baik, seperti merawat dan membayar pajaknya (dari tahun 1974 s.d. awal tahun 2007), maka adalah sepatutnya hak Penggugat dalam hal ini harus dilindungi. Karena sejak Penggugat menguasai tanah objek

Hal. 6 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



sengketa *a quo*, telah beberapa kali muncul pihak-pihak yang mengaku menguasai/berhak atas tanah objek sengketa tersebut antara lain Tergugat I s.d. Tergugat VI;

6. Bahwa, kira-kira pada bulan Juli tahun 2007 Tergugat I telah masuk secara melawan hukum dan menguasai fisik tanah objek sengketa tersebut yang didasarkan kepada klaim pemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Girik C.105 Persil S.II dan Persil 42 S.II a.n. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), karena memperolehnya dari Tergugat II berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut telah terqualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum secara perdata, sehingga cukup beralasan apabila Penggugat mengajukan gugatan sekarang ini;
7. Bahwa Tergugat II mengaku-aku memiliki dan memperoleh tanah objek sengketa *a quo* dengan dasar Surat Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II karena peralihan hak (jual beli) dari Tergugat III dan kemudian Tergugat II menjual (mengalihkannya) tanah *a quo* kepada Tergugat I; Sementara berdasarkan data/bukti yang ada, Penggugat sangat yakin bahwa Girik C.105 tersebut palsu atau diragukan keabsahannya karena:

Berdasarkan data bahwa Surat Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II a.n. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III) tercatat di Buku Letter C Desa/ Kelurahan Sunter Jaya, namun tidak ada catatan peralihan Girik C.105 dari Saminah binti Salim (ic. Tergugat III) kepada Soenarjono (Tergugat II); Berdasarkan catatan Buku Letter C dan peta rincian yang ada di Kelurahan Sunter Jaya, Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II tercatat a.n. Saminah binti Salim (Tergugat III) dan lokasinya berada di Wilayah Kelurahan Sunter Jaya, namun tidak ada catatan peralihan Girik C.105 dari Saminah binti Salim (ic. Tergugat III) kepada Soenarjono (Tergugat II); Dalam Surat Djual Beli Mutlak Tanah Milik tertanggal 29 Desember 1959, terhadap tanah Surat Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II a.n.

Hal. 7 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saminah binti Salim (Tergugat III), memperlihatkan bahwa huruf “y” telah digunakan untuk kata Djakarta Raya. Padahal, dari kajian ilmu Bahasa Indonesia, huruf “j” berubah menjadi “y” pada saat diberlakukannya Ejaan Yang Disempurnakan (EYD) pada tahun 1972;

8. Bahwa oleh karena itu, maka klaim kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa *a quo* harusnya dikesampingkan dan Surat Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II a.n. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;
9. Bahwa Tergugat I pada tanggal 9 April 2003 pernah mengajukan gugatan Tata Usaha Negara melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap Kepala Badan Pertanahan Nasional (ic. Atasan Turut Tergugat) yang terdaftar di bawah Register Perkara Nomor 57/G.TUN.2003/PTUN-JKT, dimana Tergugat I antara lain mengklaim bahwa Tergugat I adalah pihak yang memiliki dan menguasai secara fisik atas Tanah Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II seluas 34.000 M² yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara (ic. tanah objek sengketa dalam perkara sekarang ini);
10. Bahwa disamping itu, dalam gugatan PTUN tersebut, Tergugat I juga mengklaim/menyatakan hal-hal diantaranya sebagai berikut:
 1. Bahwa Tanah Surat Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II seluas 34.000 M² tersebut semulah tercatat atas nama Saminah Salim (ic. Tergugat III), Kemudian pada tanggal 29 Desember 1959 kepemilikan dialihkan kepada Soenarjono (Tergugat II) berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik dan diketahui oleh Lurah Sunter 30 Desember 1959 Nomor 109/DB/1959 dan Wedana Tanjung Priok Jakarta Raya Tahun 1960;

Hal. 8 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kemudian berdasarkan Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/ tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta kepemilikan atas tanah tersebut oleh Soenarjono (Tergugat II) dialihkan kepada Tergugat I;
3. Bahwa keabsahan alas hak dan letak tanah atas dasar Surat Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II yang dikuasai oleh Tergugat I diperkuat dengan:
 - a. Soerat Padjeg Boemi terbitan Tahun 1948;
 - b. S.K. Kantor Inspeksi IPEDA Jakarta Nomor Ipd/9712/6/1970, tanggal 10 Oktober 1970;
 - c. Surat Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta kepada Dirjen Agraria u.b. Dir.Pendaftaran tanah DKI Nomor RIS-077/WPJ.03/KI/2404/1978, tanggal 1 November 1978;
 - d. Nota Dinas dari Wakil Gubernur DKI Jakarta Bidang Pemerintahan kepada Walikota Jakarta Utara Nomor 82/ND Wkg Pem/IX/1997, tanggal 24 September 1997;
4. Bahwa selain itu, Tergugat VII telah mendukung klaim kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa dengan menerbitkan Surat Keterangan dan Penjelasan tentang Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II, dari, masing-masing:
 - i. Nomor 365/1.711.1, tanggal 29 November 1994;
 - ii. Nomor 154/1.711.1, tanggal 22 April 1996;
 - iii. Nomor 049/1.711.1, tanggal 30 Desember 1996;
 - iv. Nomor 19/1.711.1, tanggal 10 November 2000;
 - v. Nomor 03/1.711.1, tanggal 31 Januari 2001;
 - vi. Nomor 138/1.711.1, tanggal 28 Maret 2001 yang ditujukan kepada Ka. Pertanahan Kodya Jakarta Utara (ic. Turut Tergugat);
 - vii. Peta Besar Rincikan Girik Adat Kelurahan Sunter Jaya;
 - viii. Rincikan Persil 32 dan Persil 42;

Hal. 9 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Padaحال, kesemuanya itu tidak benar, cacat hukum sehingga surat-surat Tergugat VII tersebut patutlah dinyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan melalui proses Pengakuan Hak Milik Adat atas tanah yang terletak Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara kepada Turut Tergugat pada tanggal 4 Desember 2000;
6. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2003 Turut Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor 570.31-118 perihal Masalah Permohonan Pengakuan Hak Atas Tanah di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya atas dasar Girik C.105 P.32 S.II dan P.41 S.II seluas 34.000 M² yang isinya "Menolak Permohonan Pengakuan Hak Atas Tanah di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya atas dasar Girik C.105, seluas 34.000 M² yang dimohonkan oleh Sdr. Tirta Juwana Darmaji (Alex Tirta) (ic. Tergugat I)";
11. Bahwa dalam perkara TUN *a quo*, telah mengajukan permohonan intervensi antara lain 1). Ny. Halilah Cs (para ahli waris Alm. R. Soekandi bin Baie), sebagai Tergugat II Intervensi I, 2). Sutanto Tan (ic. Tergugat IV), sebagai Tergugat II Intervensi II, 3). Penggugat (ic. ahli waris almarhum Nawawi Suryadi) sebagai Tergugat II Intervensi III, 4). Hendrik Halim (ic. Tergugat V), sebagai Tergugat II Intervensi IV dan 5). Zainal Mazam (ic. Tergugat VI) sebagai Tergugat II Intervensi V;

Bahwa baik Tergugat IV dan Tergugat V dalam alasan permohonan intervensinya dalam perkara Tata Usaha Negara *a quo* mendasarkan klaim pemilikan atas tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Girik C. 718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei. Dalam hal ini perlulah Penggugat sampaikan bahwa Girik C. 718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baie tersebut telah diuji dalam perkara perdata tentang kepemilikan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara antara Penggugat (ic. ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris almarhum Nawawi Suryadi) melawan ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie dan Penggugat dimenangkan berdasarkan:

- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/ PN/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;
- Keputusan Banding PT. DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006;
- Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;

Bahwa dengan demikian, maka klaim kepemilikan Tergugat IV dan Tergugat V atas tanah objek sengketa *a quo* harusnya dikesampingkan dan Surat Girik C. 718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

12. Bahwa sedangkan Tergugat VI dalam alasan permohonan intervensinya dalam perkara tata usaha Negara *a quo* mendasarkan klaim pemilikan atas tanah *a quo* berdasarkan klaim bahwa tanah objek sengketa *a quo* dahulunya adalah milik Alm. Njoo Seng Hoo yang dijual kepada Njoo Seng Thong (alias Abdul Hanan Sofyan) berdasarkan Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda (*Bewaarmerken*) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963. Dan selanjutnya diperoleh Tergugat VI berdasarkan Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987;

Bahwa klaim kepemilikan Tergugat VI atas tanah objek sengketa *a quo* haruslah dikesampingkan karena berdasarkan masing-masing:

- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/ PN/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;
- Keputusan Banding PT. DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006;

Hal. 11 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;

Telah nyata dan terbukti bahwa tanah objek sengketa *a quo* bukan milik aim Njoo Seng Hoo asalnya, tetapi milik/hak Penggugat asal tanah Negara *ex Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie;

Bahwa oleh karena itu, maka klaim kepemilikan Tergugat VI atas tanah objek sengketa *a quo* harusnya dikesampingkan dan Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda (*Bewaarmeden*) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963 serta Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

13. Bahwa selain itu, dari fakta persidangan dan bukti-bukti yang terungkap dalam perkara Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, ternyata diketahui hal-hal penting sebagai berikut:

“atas alas hak apa Penggugat (ic. Tergugat I) memperoleh tanah *a quo*, karena Girik C Nomor 105 *a quo* tercatat semula atas nama Saminah Salim (ic. Tergugat III) dan dialihkan kepada Soenarjono (Tergugat II). Berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996, Soenarjono (Tergugat II) berjanji bahwa akan menjual tanah *a quo* kepada Penggugat (ic. Tergugat I) dan “bukan jual beli”. Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat tunai terang. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka secara yuridis jelas bahwa status hukum Penggugat (ic. Tergugat I) bukanlah pemilik tanah C.105, selain itu ternyata Soenarjono (Tergugat II) berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 13 Desember 2000 dibuat di atas meterai cukup menyatakan bahwa harga tanah C.105 belum dibayar lunas oleh Tirta Juwana Darmaji (Alex Tirta) (ic. Tergugat I) melainkan baru dibayar sebesar Rp56.000.000,00 sehingga menimbulkan masalah hukum sejauh mana kebenaran pasal 2 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal

Hal. 12 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



12 Februari 1996 yang menyatakan Soenarjono (Tergugat II) telah menerima pembayaran Rp7.700.000.000,00”;

Bahwa oleh karena itu, maka klaim kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa *a quo* harusnya dikesampingkan dan Surat Girik C.105 Persil S.II dan Persil 42 S.II a.n. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat II dan Tergugat III juga Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

14. Bahwa hal lain yang perlu disampaikan Penggugat dalam kesempatan ini adalah bahwa pada tahun 2003, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas permohonan delegasi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 November 2003, yunto Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN.Jkt.Ut. tanggal 11 November 2003, yang didasarkan pada permohonan dari para ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, untuk pelaksanaan bunyi Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/Pdt/2000/PT.DKI. tanggal 30 Agustus 2000, yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001, tanggal 10 Januari 2002, akan melaksanakan sita eksekusi/ eksekusi pengosongan/ eksekusi riil atas bidang tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo*. Hal mana untuk mempertahankan tanah objek sengketa *a quo* dari pelaksanaan sita eksekusi/eksekusi pengosongan/eksekusi riil tersebut, Penggugat mengajukan gugatan perlawanan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdaftar di bawah register perkara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN/Jkt.Ut;
15. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan yang diajukan

Hal. 13 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat atas pelaksanaan sita eksekusi/eksekusi pengosongan/eksekusi riil tersebut melalui Keputusan Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004 oleh Sarehwiyono, S.H., M.H., Ketua Majelis dengan didampingi I Wayan Padang Pujawan, S.H. dan Saut Pasaribu, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, telah mengabulkan perlawanan Penggugat dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menerima dan mengabulkan provisi pelawan untuk sebagian;
- Menanggguhkan Eksekusi pengosongan/eksekusi riil sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 November 2003, yunto Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN.Jkt.Ut. tanggal 11 November 2003, yang didasarkan pada permohonan dari para ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, untuk pelaksanaan bunyi Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/Pdt/2000/PT.DKI tanggal 30 Agustus 2000, yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001, tanggal 10 Januari 2002, sampai adanya Keputusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan perlawanan Pelawan sebagian;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
- Menyatakan Pelawan adalah yang berhak sebagai penggarap atas sebidang tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atan nama Government van Nederlands Indie, seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002, RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 14 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : PT. Ream sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Sepanjang mengenai tanah milik Penggugat sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2001 Nomor 216/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995, yunto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT.DKI, tanggal 13 Juli 1995, yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996 yunto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998;

- Menolak perlawanan Pelawan untuk selebihnya;
- Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp149.000,00 (seratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

16. Bahwa terhadap keputusan *a quo*, selanjutnya dikuatkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusan banding Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006, oleh Ny. Hj. Hartati, S.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis dengan didampingi Ny. Dr. Hj. Rahadjeng EKS, S.H., M.H., dan R. Joedijono, S.H., Hakim Tinggi, masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Terlawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 27 Mei 2004 Nomor 328/Pdt.Plw/2003/PN.JKT.UT. tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Terlawan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Bahwa selanjutnya putusan yang mengukuhkan hak kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo* dalam perkara perlawanan

Hal. 15 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) melalui Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006, oleh Soedarno, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis dengan didampingi M. Imron Anwari, S.H., SPN., M.H., dan Arbijoto, S.H., Hakim-Hakim Agung, sebagai anggota dengan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ahli Waris Alm. R. Soekandi bin Baie tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

17. Bahwa bahkan Mahkamah Agung di tingkat Peninjauan Kembali pun sependapat dengan Penggugat dan menguatkan keputusan-Keputusan Pengadilan terdahulu, yakni sebagaimana berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010 oleh Dr. H. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis dengan didampingi I Made Tara, S.H., dan Prof. Dr. H. Muchsin, S.H., Hakim-Hakim Agung, sebagai Anggota dengan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Ahli Waris Alm. R. Soekandi bin Baie tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

18. Bahwa selain dari Penggugat, ternyata terhadap eksekusi pengosongan/ eksekusi riil sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 November 2003, yunto Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN.Jkt.Ut. tanggal 11 November 2003, yang didasarkan pada

Hal. 16 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan dari para ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, untuk pelaksanaan bunyi Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/Pdt/2000/ PT.DKI., tanggal 30 Agustus 2000, yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001, tanggal 10 Januari 2002 tersebut juga telah diajukan perlawanan/bantahan oleh pihak lainnya yang mengklaim pemilik tanah objek sengketa *a quo* yakni:

1. Ridwan Suhanda, dengan perkara Nomor 302/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengajukan bantahan dengan menarik pihak: 1). R. Asep Saeful Munawar sebagai Terbantah I, 2). Ny. Halilah R. Soekandi bin Baie Cs. sebagai Terbantah II, 3). Moch. Ichwan sebagai Terbantah III, 4). H. Taufik Ramdani sebagai Terbantah IV, 5). Ahli waris Alm. Nawawi Suryadi (ic. Penggugat) sebagai Terbantah V, 6). Chufuran Hamal sebagai Turut Terbantah I, 7). Kepala Pertanahan Jakarta Utara sebagai Turut Terbantah II, 8). Camat Tanjung Priuk sebagai Turut Terbantah III dan 9). Kepala Kelurahan Sunter Jaya sebagai Turut Terbantah IV;
2. Mada'i Bin Djasman, dengan perkara Nomor 322/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengajukan bantahan dengan menarik pihak: 1). Ridwan Suhanda sebagai Terbantah I, 2). R. Asep Saeful Munawar sebagai Terbantah II, 3). Ny. Halilah R. Soekandi bin Baie Cs. sebagai Terbantah III, 4). Moch. Ichwan sebagai Terbantah IV, 5). H. Taufik Ramdhani sebagai Terbantah V, 6). Ahli waris Alm. Nawawi Suryadi (ic. Penggugat) sebagai Terbantah VI, 7). Chufuran Hamal, S.H., sebagai Terbantah VI;
19. Bahwa dari kedua perkara tersebut pada angka 18 (delapan belas) di atas, ditolak dan telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga melalui sengketa perdata tentang kepemilikan atas tanah objek sengketa *a quo*, hanya Penggugat sendiri sajalah yang dimenangkan dan dinyatakan sebagai yang berhak atas tanah objek sengketa *a quo*;

Hal. 17 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



20. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, dapatlah Penggugat singkatkan:

1. Bahwa dari rangkaian kegiatan-kegiatan fisik (*de facto*) maupun yuridis (*de jure*) yang dilakukan oleh Tergugat I yang sudah terqualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum, nyata dan jelas adanya klaim kepemilikan dan upaya Tergugat I untuk menguasai dan memiliki bidang tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, menggunakan Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II a.n. Saminah Salim (ic. Tergugat III). Yang menurut klaim Tergugat I, berdasarkan Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996 dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut oleh Soenarjono (Tergugat II) dialihkan kepada Tergugat I;

Dan dasar klaim kepemilikan tanah objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III jelas-jelas keliru, melawan hukum, merugikan hak dan kepentingan Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo* sehingga patut dinyatakan cacat hukum dan dibatalkan Surat Girik C.105 Persil S.II dan Persil 42 S.II a.n. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat II dan Tergugat III juga Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/tanggal 12 Februari 1996 dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

2. Bahwa klaim kepemilikan dan upaya-upaya Tergugat IV dan Tergugat V untuk menguasai tanah objek sengketa *a quo* harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;
3. Bahwa klaim kepemilikan dan upaya upaya Tergugat VI untuk menguasai tanah objek sengketa *a quo* harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda

Hal. 18 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Bewaarmerken*) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963 serta Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

21. Bahwa berdasarkan keputusan-keputusan hukum yang memenangkan Penggugat yang telah diuji dalam beberapa tingkat peradilan dan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapatlah diketahui dengan jelas 2 (dua) hal utama bahwa:

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah/yang berhak/ sekaligus Penghuni/Penggarap atas tanah objek sengketa *a quo*, bukan milik Tergugat I s.d. Tergugat VI dan bukan milik pihak lainnya, termasuk:

1. Ridwan Suhanda, R. Asep Saeful Munawar, ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, Moch Ichwan dan H. Taufik Ramdani ic. pihak dalam perkara Nomor 302/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan;

2. Mada'i bin Djasman, Ridwan Suhanda, R. Asep Seful Munawar ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, Moch Ichwan, H. Taufik Ramdhani dan Chufran Hamal, S.H., ic. pihak dalam perkara Nomor 322/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

2. Bahwa tanah objek sengketa *a quo* adalah tanah Negara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie, bukan:

1) Tanah Adat Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 41 S.II a.n. Saminah Binti Salim (Tergugat III);

2) Tanah Adat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei;

3) Tanah Eigendom Verponding milik Njoo Seng Hoo;

Hal. 19 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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)



4) Tanah Verponding Indonesia Nomor 48 milik Djasman;

22. Bahwa oleh karena telah sangat jelas kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo* adalah sah maka Penggugat patut dilindungi haknya secara hukum, dan penguasaan fisik atas tanah objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiil dan moril bagi diri Penggugat, sehingga patutlah apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Tergugat I menguasai fisik secara melawan hukum atas tanah objek sengketa *a quo* yakni dari bulan Juli 2007 sampai dengan Tergugat I keluar dan menyerahkan tanah *a quo* kepada Penggugat sebagai yang berhak. Yang jika dihitung hingga sekarang ini saja (bulan Oktober 2010) telah berjumlah Rp3.900.000.000 (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah);

23. Bahwa pula proses permohonan pengakuan hak Tergugat I terhadap tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat patut dihentikan, selanjutnya agar Turut Tergugat diperintahkan untuk memproses pengakuan hak atas permohonan Penggugat terhadap tanah objek sengketa *a quo*;

24. Bahwa selanjutnya, untuk melindungi segala hak dan kepentingan hukum Penggugat atas tanah objek sengketa dari segala tindakan Para Tergugat yang akan merugikan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim perkara ini untuk terdahulu memutuskan/menetapkan:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan Tergugat I baik dalam hal menguasai secara melawan hukum fisik tanah objek sengketa milik Penggugat *a*

Hal. 20 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



quo maupun dalam mengajukan permohonan pengakuan hak terhadap tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat;

2. Memerintahkan Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dan atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat sebagai pemilik sah/yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut;
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan proses permohonan hak atas tanah objek sengketa *a quo* yang dimohonkan Tergugat I dan melanjutkan proses penerbitan hak atas tanah objek sengketa *a quo* untuk dan atas nama Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak;
25. Bahwa selain dari pada itu, maka untuk melindungi segala hak dan kepentingan hukum Penggugat atas kerugian yang dialaminya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat I s.d. Tergugat VI maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim Perkara ini untuk terdahulu melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa *a quo*, *in casu* sebidang tanah Negara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie, seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002, RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : PT. Ream, sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
 - Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
 - Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Hal. 21 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik yang sah dan tidak mungkin dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka sudah selayaknya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Maka:

Berdasarkan uraian-uraian serta alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim perkara ini, berkenan memeriksa dan mengadili gugatan ini serta memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan Tergugat I baik dalam hal menguasai secara melawan hukum fisik tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo* maupun dalam mengajukan permohonan pengakuan hak terhadap tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat;
2. Memerintahkan Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dan atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat sebagai pemilik sah/yang berhak atas tanah tersebut;
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan proses permohonan hak atas tanah objek sengketa *a quo* yang dimohonkan Tergugat I dan melanjutkan proses penerbitan hak atas tanah objek sengketa *a quo* untuk dan atas nama Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Hal. 22 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah objek sengketa *a quo, in casu* sebidang tanah Negara *ex Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama Government van Netherlandsch Indie, seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi, kini menjadi \pm 44.952 M² (lebih kurang empat puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh dua meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan, tertanggal 19 Januari 2005, Nomor 19/BA/PT/ST/2005 yang terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002, RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : PT. Ream, sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

1. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah/ yang berhak/Sekaligus Penghuni/Penggarap atas sebidang tanah Negara *ex Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama Government van Netherlandsch Indie, seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002, RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : PT. Ream, sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;

Hal. 23 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Berdasarkan:

- Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/ JU/1979, tanggal 26 10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
- Akta Pernyataan Pemilikan Tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981 atas nama Nawawi Suryadi;
- Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/ PN.Jkt.Ut. tanggal 21 Mei 2000;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/G/1994/ PN.Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995;
- Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/ PT.DKI, tanggal 13 Juli 1993;
- Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997, tanggal 20 Agustus 1998;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/ 2003/PN/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;
- Keputusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006;
- Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;
 1. Menyatakan tanah *a quo*, bukan milik Tergugat I s.d. Tergugat VI dan bukan pula milik pihak lainnya, termasuk:
 - 1) Ridwan Suhanda, R. Asep Saeful Munawar, ahli waris almarhum R.

Hal. 24 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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)



Soekandi bin Baie, Moch Ichwan dan H. Taufik Ramdani ic. pihak dalam perkara Nomor 302/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan;

- 2) Mada'i bin Djasman, Ridwan Suhanda, R. Asep Seful Munawar ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, Moch Richwan, H. Taufik Ramdhani dan Chufuran Hamal, S.H., ic. pihak dalam perkara Nomor 322/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

2. Menyatakan cacat hukum, batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Girik C.105 Persil S.II dan Persil 42 S.II a.n. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat I dan Tergugat II, juga Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/tanggal 12 Februari 1996 dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta antara Tergugat I dan Tergugat II yang dipergunakan oleh Tergugat I sebagai dasar kepemilikan dalam hal mengajukan proses pengakuan hak terhadap tanah objek sengketa sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat;
3. Menyatakan cacat hukum, batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei yang dipergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan atas tanah objek sengketa *a quo* oleh Tergugat IV dan Tergugat V;
4. Menyatakan cacat hukum, batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda (*Bewaarmeden*) oleh Ong Kiem Lian,

Hal. 25 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963 serta Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987 yang dipergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan oleh Tergugat VI;

5. Menyatakan cacat hukum, batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat yang dikeluarkan oleh Tergugat VII Perihal Surat Keterangan dan Penjelasan tentang Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II, untuk kepentingan Tergugat I atas tanah *a quo*, masing-masing:

- Nomor 365/1.711.1, tanggal 29 November 1994;
- Nomor 154/1.711.1, tanggal 22 April 1996;
- Nomor 049/1.711.1, tanggal 30 Desember 1996;
- Nomor 19/1.711.1, tanggal 10 November 2000;
- Nomor 03/1.711.1, tanggal 31 Januari 2001;
- Nomor 138/1.711.1, tanggal 28 Maret 2001 yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kodya Jakarta Utara (ic. Turut Tergugat);

1. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan hukum yang telah dan akan dilakukan Para Tergugat sepanjang mengenai tanah objek sengketa milik Penggugat sesuai Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi, Akta Pernyataan Pemilikan Tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi, Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2001 yunto Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/

Hal. 26 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

G/1994/PN.Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995, yunto Keputusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT.DKI, tanggal 13 Juli 1995, yunto Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996 yunto Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998, yunto Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004, yunto Keputusan Banding PT. DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006, yunto Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006 yunto Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;

2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, mengkalim dalam hal menguasai secara melawan hukum fisik tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo* adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dan atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat sebagai pemilik sah/yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut;
4. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) perbulan sejak waktu Tergugat I menguasai secara melawan hukum tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut sampai pada Tergugat I menyerahkan kembali tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik sah atau sampai kepada Tergugat I

Hal. 27 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



melaksanakan isi keputusan perkara ini. Yang jika dihitung hingga sekarang ini saja (bulan Oktober 2010) telah berjumlah Rp3.900.000.000 (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah);

5. Menyatakan perbuatan Tergugat II s.d. Tergugat VI dalam hal mengkalim tanah objek sengketa *a quo* sebagai tanah miliknya dan berupaya untuk menguasai tanah objek sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat kepada isi keputusan ini;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan proses permohonan hak atas tanah *a quo* yang dimohonkan Tergugat I dan atau Tergugat II s.d. Tergugat VI dan atau siapa saja, serta melanjutkan proses penerbitan hak atas tanah objek sengketa *a quo* untuk dan atas nama Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak;
8. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak putusan perkara ini sampai kepada Tergugat I melaksanakan isi keputusan perkara ini dengan menyerahkan kembali tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik sah;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 28 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat I:

Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;

Dalam Eksepsi:

- I. Kapasitas Penggugat sebagai Penggugat gugatan *a quo* tidak jelas:
 1. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* pada butir 2 halaman 3 mendalilkan "Penggugat memiliki/berhak atas tanah objek sengketa *a quo* oleh karena memperoleh pelimpahan hak dan kewenangan dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi (ic. sebagai pemilik/yang berhak/penggarap asal tanah *a quo*) berdasarkan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta";
 2. Bahwa Tergugat I tegaskan dalil Penggugat tentang Kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat di dalam gugatan *a quo* tersebut adalah tidak dapat diterima, karena bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut tidak pernah dikuasai oleh Nawawi Suryadi maupun ahli warisnya sekarang ini sebagai penggarap. Dan jelas-jelas Penggugat memperoleh hak garap dari orang yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek sengketa dimaksud dan secara nyata-nyata juga tidak menguasai bidang tanah objek sengketa. Dengan demikian Penggugat bukanlah pemilik langsung atau Ahli Waris langsung dari almarhum Nawawi Suryadi;
 3. Bahwa Penggugat mendasarkan kepemilikannya adalah berdasarkan bukti Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/A1-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977 dan juga

Hal. 29 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi sebagaimana tercantum dalam gugatan *a quo* pada butir 4 halaman 3-4;

4. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I sangat berkeberatan dan menolak dengan tegas, karena faktanya segala bentuk Surat Keterangan mengenai tanah garapan, termasuk Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/A1-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977 telah dinyatakan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi, sesuai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 353 tahun 1977 tanggal 6-6-1977 tentang Pencabutan Tanah Garapan. Begitu pula terhadap Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 tersebut, bukan menunjuk pada objek tanah sengketa dan berdasarkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 adalah tercatat atas permohonan Munafi Kadi bukan Nawawi Suryadi. Dengan demikian diduga ada unsur pemalsuan dalam penerbitan Akta Otentik tersebut, dan harus dicatat sebagai perbuatan yang mengandung itikad tidak baik;
5. Bahwa lebih dari itu, Penggugat memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dari ahli waris Nawawi Suryadi, berdasarkan Bukti Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009, padahal pada waktu akta tersebut dibuat, ahli waris Nawawi Suryadi tidak menguasai, tidak menggarap dan tidak tinggal di lokasi tanah yang menjadi objek sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa akta tersebut patut diduga isinya mengandung causa yang tidak halal dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Oleh karena itu sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim menolak memeriksa gugatan *a quo* atau setidaknya tidak dapat diterima,

Hal. 30 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



sehingga tidak beralasan hukum untuk melanjutkan persidangan guna memeriksa Pokok Perkara atas gugatan *a quo*;

1. Gugatan *a quo* sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat karena gugatan *a quo* tersebut jelas-jelas sangat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*). Hal ini disebabkan karena tidak jelas apa yang menjadi dasar gugatan Penggugat yaitu apakah gugatan perbuatan melawan hukum ataukah gugatan Pembatalan Surat Kepemilikan atas tanah objek sengketa atau Surat Girik dan Surat Jual Beli Mutlak;
7. Bahwa di dalam *posita* dasar dari gugatan *a quo* Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana hal ini tercantum dalam gugatan *a quo* pada butir 6 halaman 5 yang berbunyi sebagai berikut:

“... Tergugat I telah masuk secara melawan hukum dan menguasai fisik tanah objek sengketa tersebut yang didasarkan kepada klaim pemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa ... dan seterusnya ... bahwa tindakan Tergugat I tersebut telah terkuualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum secara perdata ...”;

8. Bahwa walaupun Penggugat dalam *posita* gugatan *a quo* tersebut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi ternyata dalil-dalil dan *petitum* yang Penggugat ajukan dalam gugatannya adalah jelas meminta Majelis Hakim untuk menyatakan pembatalan terhadap bukti-bukti kepemilikan Para Tergugat atas tanah objek sengketa tersebut, hal ini jelas dan nyata bahwa gugatan *a quo* sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dan oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima;
9. Bahwa tidak pernah diuraikannya asas-asas dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat, hal tersebut menyebabkan gugatan *a quo* sangat tidak layak untuk diperiksa, karena pemeriksaan terhadap suatu gugatan yang kabur akan mengakibatkan dalil yang mendasah gugatan

Hal. 31 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



tersebut tidak jelas, bias serta intepratif. Yang mana hal ini jelas akan menyulitkan bagi pihak lain dalam perkara tersebut dalam membekkan tanggapannya dan pada akhirnya akan menyulitkan Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memeriksa dan memberikan pertimbangan, sehingga dapat dipastikan hasil dari pemeriksaan atas perkara yang demikian tidak akan memberikan kepastian hukum dan keadilan. Hal ini jelas telah melanggar asas hukum dalam praktek beracara di Pengadilan, yaitu asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan bersama);

Dari uraian-uraian Tergugat I di atas disertai dengan fakta hukum terbukti gugatan *a quo* Penggugat adalah tidak jelas dan kabur. Untuk itu Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang terhormat menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

I. Gugatan *a quo error in objecto*:

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 1 halaman 2-3 gugatan *a quo* tentang dasar kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa;
11. Bahwa Penggugat mendalihkan, tanah yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah Negara ex. Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Netherlandsch Indie, seluas lebih kurang 45.890 M², kini menjadi 44.952 M², sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan tertanggal 19 Januari 2005 Nomor 19/BA/PT/ST/2005 yang terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002, RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara dan menunjuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena senyatanya, bidang tanah yang menjadi obyek sengketa bukan tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor 5725, melainkan bekas tanah milik adat/

Hal. 32 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Girik C Nomor 105 Persil Nomor 32 dan Persil Nomor 42 atas nama Saminah binti Salim seluas 34.000 M² yang kemudian beralih kepada Tergugat I dengan bukti-bukti perolehan:

- a) Surat Jual Beli Mutlak di bawah tangan tanggal 29-12-1959, bidang tanah tersebut oleh Saminah telah dialihkan kepada Sunaryono;
- b) Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12-2-1996 Nomor 44, bidang tanah tersebut oleh Sunaryono telah dialihkan kepada Tirta Juwana Darmadji (Alex Tirta);

13. Bahwa alasan Penggugat yang mendalilkan tanah obyek sengketa sebagai Tanah Negara ex. Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie adalah berdasarkan bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi. Yang di dalamnya memuat catatan-catatan:

- a) Bahwa tanah tersebut di atas tidak berarti tidak ada hak-hak adat di atasnya;
- b) Sisa dari bekas Eig. Verp. Tersebut di atas adalah setelah dikurangi/dipisahkan dengan HGB Nomor 68/Sunter yang diuraikan dalam GS Nomor 207/1977 dengan luas 32.880 M²;
 - Catatan-catatan tersebut menunjukkan bahwa di atas tanah tersebut jelas dimungkinkan adanya hak-hak adat;
 - Dan berdasarkan bukti yang ada, tanah dengan HGB Nomor 68/Sunter tersebut adalah tercatat atas nama PT. Tancho Indonesia Co. Ltd. yang letak tanahnya sangat berjauhan dengan obyek sengketa;

14. Bahwa selain itu, bukti Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tertanggal 19 Januari 2005 Nomor 19/BA/PT/ST/2005 adalah diterbitkan untuk kepentingan Penyidikan oleh Ditreskrim Polda Metro Jaya yang penunjukan batasnya ditunjuk oleh Penyidik bukan pemilik tanah (pengukuran tersebut, seharusnya tidak bisa dilaksanakan karena letak tepat lokasi

Hal. 33 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



tanah jelas hanya diketahui dan dapat ditunjukkan oleh pemiliknya bukan oleh Penyidik);

15. Bahwa oleh karena, ternyata penunjukan batas dilakukan oleh Penyidik guna kepentingan penyidikan, maka peta dimaksud hanya merupakan peta yang bersifat informasi saja (Peta Informasi). Dan berdasarkan Surat Kasat II Direskrim Polda Metro Jaya tanggal 18 April 2008 Nomor Pol.: B/5069/IV/2008/ Dit Reskrimum, peta hasil pengukuran tersebut oleh Polda Metro Jaya dinyatakan tidak diperlukan lagi, mengingat perkaranya sudah dihentikan penyidikannya, berdasarkan Surat Ketetapan Nomor Pol. S.Tap/71/II/2007/Dit Reskrimum tanggal 19 Februari 2007 tentang Penghentian Penyidikan (SP-3) Hal ini berarti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah keliru karena didasari oleh bukti-bukti yang tidak benar, palsu dan telah dikesampingkan;

Dengan demikian, gugatan Penggugat adalah gugatan yang *error in objecto*, tidak jelas yang mana tanahnya dan letaknya, dan karenanya gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Tergugat II:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan kurang pihak:

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik dan menghadirkan pihak dalam perkara ini yaitu ahli waris atau para ahli waris dan/atau para ahli waris pengganti dari Nawawi Suryadi yang nyata-nyata secara langsung mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan juga tidak menarik dan menjadikan pihak Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta yang Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 dikeluarkannya sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur:

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur dikarenakan Penggugat tidak menguraikan secara jelas, apakah tanah obyek gugatan adalah hamparan

Hal. 34 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



tanah kosong atau ada bangunan penduduk/Masyarakat mendiami di atas tanah sengketa. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

3. Terhadap Tergugat VII dan Turut Tergugat Pengadilan Negeri Jakarta Utara secara mutlak (*absolut*) tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya:

Bahwa karena baik dalam *Posita* pada halaman 7 poin Nomor 10.4, halaman 8 poin Nomor 11, dan dalam *Petitum* gugatan Penggugat halaman 22 poin Nomor 5, 6, 8 memohon agar surat surat yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dinyatakan batal;

Bahwa penerbitan surat keterangan dan lain-lain yang dilakukan oleh Tergugat VII selaku Pejabat Kelurahan merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sehingga oleh karenanya dikualifikasi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Dalam Pasal 1 ayat 3 yang rumusannya berbunyi sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Perkara *a quo nebis in idem* dengan perkara yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara:

Bahwa perkara *a quo nebis in idem* dengan perkara yang telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana uraian Penggugat pada *posita* gugatannya poin 11, dimana para pihak dalam perkara *a quo* dalam perkara TUN telah mengajukan permohonan Intervensi dalam Perkara Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN-JKT. tanggal 7 Oktober 2003 jo. Putusan Nomor 27/B/2004/PT.TUN-JKT. tanggal 24 Februari 2004 jo. Putusan Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

243 K/TUN/2004 tanggal 21 Desember 2004 jo. Putusan Nomor 25 PK/TUN/2005 tanggal 10 Februari 2006;

Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Penggugat salah gugat:

Bahwa Penggugat salah gugat, karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dalam hal peralihan hak atas tanah obyek sengketa tersebut. Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi:

Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas seluruh dalil dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas selaku pihak dan atau Penggugat dalam Perkara *a quo*. Sebab Penggugat mengaku mengajukan gugatan atas namanya sendiri berdasarkan Addendum Pengikatan/ Pelimpahan Wewenang/ Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009. Oleh karenanya sangat tidak jelas kapasitas Penggugat dalam perkara *a quo*. Jikalau suatu pengikatan jual beli yang dimaksud dalam Addendum Nomor 15 maka dapat dikualifikasikan sebagai akta yang cacat hukum, oleh karena akta itu dibuat dan ditandatangani terhadap suatu tanah yang masih dalam sengketa. Seandainya pun hal itu terjadi serta adanya suatu pelimpahan wewenang maka sesungguhnya menurut hukum Penggugat dalam perkara *a quo* adalah mewakili dan/atau untuk dan atas nama pemberi pelimpahan dan/atau wewenang tersebut bukan berarti bertindak untuk diri sendiri selaku yang berhak mengatas namakan dirinya sendiri;
2. Bahwa alasan lain dari Penggugat ialah karena telah adanya pelunasan sebagai dimaksud dalam Addendum Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 tersebut. Yang artinya ada sesuatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh ahli waris Nawawi

Hal. 36 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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)



Suryadi, dengan Penggugat di luar ketentuan. Peralihan suatu harta tidak bergerak sah bilamana dilakukan dalam bentuk jual beli oleh dan dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah. Oleh karena hal itu belum dilaksanakan maka Penggugat belum mempunyai hak bertindak untuk dirinya sendiri sebagaimana dimaksud dalam perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena Penggugat jelas-jelas tidak mempunyai hak maka terbukti Penggugat tidak mempunyai kapasitas menurut hukum untuk mengajukan dan menandatangani gugatan dalam perkara *a quo*. Oleh karena tidak mempunyai kapasitas selaku Penggugat maka haruslah ditolak dan atau menyatakan tidak dapat diterima;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka:

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah satu-satunya pemilik dan atau yang paling berhak atas tanah yang terletak dan dikenal umum di Jalan Yos Sudarso Nomor 1 dahulu RT/RW. 01/011 Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priuk sekarang RT. 002/04 Kelurahan Sunter Jaya berdasarkan Akte Jual Beli di bawah tangan tanggal 17 Juli 1961 yang disaksikan oleh H. Adam Malik dan H.A. Moetholip saat itu Kepala Kampung Pulo Besar seluas 34.000 M² (3,4 Ha) diketahui Kepala Kelurahan Sunter (Sunter Jaya sekarang) (Bukti PR.1);
3. Bahwa oleh karena sesuai bukti-bukti tertulis berupa Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter waktu itu dan kenyataan di lapangan maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Putusannya Nomor 560/Pdt.G/ 1998/PN.JKT.Sel. tanggal 13 Agustus 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 220/Pdt/2000/PT.DKI. tanggal 30 Agustus 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10

Hal. 37 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Januari 2002 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, menyatakan bahwa Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik sah atas tanah sengketa. Oleh karenanya wajar dan adil menurut hukum bahwa keputusan *a quo* dipertahankan;

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dalam perkara *a quo* sejak perolehan berdasarkan jual beli di bawah tangan tanggal 17 Juli 1961 tersebut yang disaksikan oleh H. Adam Malik, dan A. Moethalip selaku Kepala Kampung IV Pulo Besar serta diketahui dan disahkan oleh Kepala Kelurahan waktu itu Achmad Satin dan selanjutnya dibuatkan surat keterangan atas nama R. Soekandi bin Baie tahun 1967 oleh Kepala Kelurahan Soenter (kini Sunter Jaya) tanggal 22 Juli 1967 oleh M. S. Mitjang kemudian, didaftar pada Buku C Kantor Ipeda Wilayah DKI Jakarta di bawah Nomor 1403/6/R/76 tanggal 7 Mei 1976 yang diketahui oleh Kepala Kantor Wilayah DKI Jakarta, saat itu, Drs. Sam Herling Lumingkewas (Bukti PR-2);
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV menegaskan bahwa sejak membeli tanah sengketa pada tanggal 17 Juli 1961 sebagaimana disebutkan di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sepenuhnya menguasai dan merawat tanah tersebut (tanah sengketa) sesuai Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya (dahulu Kelurahan Sunter) Nomor 308/1961 tanggal 17 September 1961 ditandatangani oleh Kepala Kelurahan waktu itu Achmad Satin dan Nomor 396/3.Pm/11/65 tanggal 9 September 1965 ditandatangani oleh Kepala Kelurahan waktu itu, M.S. Mitjang jo. Nomor 634/3.Pm/7/67 tanggal 24 Juli 1967 Lurah M.S. Mitjang kesemuanya menggunakan ejaan lama dan Nomor 722/A.I-6/U/75 tanggal 22 Juni 1975 yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan waktu itu, H.A. Mutholip yang pada saat jual beli tahun 1961 menjabat sebagai kepala Kampung IV Pulo Besar (Bukti PR.3a, 3b, 3c dan 3d). Oleh

Hal. 38 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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)



karenanya dari kenyataan tersebut bukti di atas, tiada seorang pun yang turut memiliki atas tanah sengketa kecuali Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV;

6. Bahwa di atas tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sejak tahun 1976 tidak pernah terdapat nama almarhum Nawawi Suryadi, adapun nama-nama yang diijinkan dan atas persetujuan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi IV ialah sebagaimana dalam Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya, H.A. Mutholip Nomor 891/A.I-6/10/76 tanggal 23 Oktober 1976 (Bukti PR4) dan Surat Pernyataan R. Soekandi bin Baie (Alm) tanggal 10 Januari 1978 yang diketahui Kepala Kelurahan, H.M. Maliki disaksikan oleh H.A. Mutholip mantan Lurah Sunter dan M.S. Mitjang mantan Lurah Sunter tahun 1965-1968 (Bukti PR.5);
7. Bahwa sesuai dengan kenyataan serta fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi yang menyatakan diri sebagai penggarap di atas tanah sengketa berdasarkan Keterangan Garap Nomor 717/A.I-6/75 tanggal 26 Juni 1975 jo. Nomor 915/AI/6/U/75 tanggal 24 Mei 1975 dan Nomor 674/A.I-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977 merupakan bukti yang tidak valid khususnya Nomor 717/A.I-6/U/tanggal 26 Juni 1975 dan Nomor 915/A.I/6/U/75 tanggal 24 Mei 1975 dicurigai sebagai palsu. Sebab kedua surat dimaksud sesuai keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya Nomor 138/1.711.1 tanggal 28 Maret 2001 menyatakan tidak pernah mengeluarkan dan atau menerbitkan surat tersebut dan setelah dicek dalam buku khusus untuk itu ternyata tidak tercatat di Kantor Kelurahan Sunter Jaya (Bukti PR.6). Sedangkan Surat Garap 674/A.1-6/8/1977 tanggal 6 Agustus Juni 1977 sesuai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977 yang menyatakan bahwa tidak dibenarkan lagi adanya surat garap di atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Oleh karena Keterangan Garapan Nomor 674/

Hal. 39 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



A.I-6/U/8/77 diterbitkan setelah Surat Keputusan Gubernur DKI Nomor 353 Tahun 1977 maka dinyatakan sebagai surat yang tidak mempunyai bukti hukum. Oleh karena bukti-bukti surat garap yang menjadi dasar kepemilikan sebagai penggarap di atas tanah sengketa adalah tidak benar alias palsu maka Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994 tanggal 28 Februari 1995 jo. Nomor 263/Pdt/1995/PT.DKI tanggal 13 Juli 1993 jo. 3183 K/Pdt/1995 tanggal 14 Agustus 1996 dan Keputusan Nomor 563PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998 yang didasarkan pada bukti yang tidak benar dan rekayasa maka keputusan tersebut haruslah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV perlu jelaskan bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV atas tanah sengketa sejak pembelian tanggal 17 Juni 1961 sepenuhnya mengurus dan merawatnya melalui penggarap atas ijin dan persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV sebagaimana dijelaskan dalam bukti PR.4 dan PR.5 Oleh karenanya sangatlah tidak benar dan tidak masuk akal sehat almarhum Nawawi Suryadi dan atau ahli warisnya apalagi Penggugat menyatakan menempati tanah sengketa hingga 2007. Adapun tahun 1999-2000 dikuasai fisik oleh Tergugat I secara melawan hukum dengan menggunakan kekuatan tertentu. Namun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV menguasai fisik lagi atas tanah sengketa pada tahun 2001 yang kemudian berdasarkan Surat Kepolisian Polda Metro Jaya serta menghindari keributan di atas tanah sengketa, maka tanah sengketa di bawah pengawasan Polda Metro Jaya;
9. Bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV atas tanah sengketa setelah pembelian awal tahun 1961, diubah dan didaftar kembali berdasarkan verifikasi tanggal 23 April 1976 sesuai dengan Surat Pendaftaran Tanah

Hal. 40 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



dengan Daftar Isian 117B Surat Ukur Nomor 2781/SEM/1976 tanggal 7 Desember 1976 yang merupakan salinan dari Nomor 075/Sem/1976 yaitu milik Adat C.718 Seb di Jalan Yos Sudarso Kampung Pulo Besar Kelurahan Sunter Daerah khusus Ibukota Jakarta Kecamatan Tanjung Priuk Kota Jakarta Utara dengan Peta Photogrametrie Nomor 657.FU 52/25 yang ditandatangani Staf Teknik Pengukuran Agraria Jakarta Utara Moelyono Boediarto, BSc. diketahui oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya H.A. Moetholip di bawah Nomor 986/A.I-6/U/12/1976 tanggal 21 Desember 1976 tertulis atas nama R. Soekandi bin Baie (Bukti PR.7 dan PR.8);

10. Bahwa terhadap bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV tersebut sebagai dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN.JKT.Sel. jo. Nomor 220/PT/DKI jo. Putusan MA Nomor 2605 K/Pdt/2001 telah dilakukan pembayaran lunas Pembangunan Daerah (Ipeda) sebagaimana dalam Daftar Hasil Penagihan Ipeda Non Komersil tanggal 7 Mei 1976 yang diketahui/dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya H.A. Moetholip (Bukti PR.9). Oleh karenanya sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 314/1982 tanggal 2 Juni 1982 (Bukti PR.10) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah satu satunya pemilik yang sah dan sepenuhnya menguasai tanah perkara setidaknya sejak tahun 1961 hingga tahun 2001. Dengan demikian Penggugat dan atau almarhum Nawawi Suryadi tidak benar memiliki dan atau menguasai tanah perkara. Oleh karena nyata terbukti menurut hukum Penggugat sama sekali tidak nyata berhak dan lagi pula bukan merupakan penggarap di atas tanah sengketa, dan hanya merekayasa surat yang tidak pernah diterbitkan oleh Kepala Kelurahan yang kemudian dijadikan bukti sehingga menimbulkan putusan hukum yang dimilikinya didasari oleh bukti yang tidak benar maka sewajarnya menurut hukum bahwa keputusan berdasarkan suatu bukti yang tidak

Hal. 41 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

valid tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas dan sesuai fakta hukum dan kenyataan maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV memohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim dalam perkara Nomor 379/Pdt/G/2010/PN.JKT.UT. memutuskan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat IV;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Atau bila Majelis berpendapat lain;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah pemilik sah atas tanah tanah yang terletak dan dikenal umum di Jalan Yos Sudarso Nomor 1 samping Federal Motor awal pembelian seluas 34.000 M² (3,4 Ha) sesuai Girik Nomor Khusus C.718 Persil 32 S.IV atas nama R. Soekandi bin Baie adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV;
- Menyatakan bahwa Keputusan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN-JKT.Sel. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 220/Pdt/2000/PT.DKI. jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10 Januari 2002 adalah sah dan harus dipertahankan;
- Menyatakan bahwa Putusan Nomor 216/Pdt.G/1994 tanggal 28 Februari 1995 jo. Nomor 263/Pdt/1995/PT.DKI. tanggal 13 Ju jo. Nomor 3183 K/Pdt/1995 tanggal 14 Agustus 1996 dan Putusan PK Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998 yang didasarkan pada bukti yang tidak valid dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meski ada banding, verzet atau kasasi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Hal. 42 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Bila Majelis Hakim berpendapat lain maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV memohon keputusan yang seadil-adilnya;

Tergugat V:

Dalam Eksepsi:

Penggugat bukan pemilik tanah sengketa:

Bahwa, Afen Siswoyo selaku Penggugat adalah bukan sebagai yang sah atas tanah yang menjadi sengketa, sebab tanah yang menjadi obyek sengketa adalah Tanah Girik Nomor C.342 tertanggal 17 Juli 1961, bukan tanah Negara ex. Eigendom Verponding Nomor 5725 a.n. Government van Nederlandsch Indie pelimpahan hak dan kewenangan dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi berdasarkan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 dihadapan Notaris Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., sehingga Tergugat V (Hendrik Halim) menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa berdasarkan Perikatan Jual Beli dengan Soekandi bin Baie, hasil pembelian dari Nyo Seng Hoo berdasarkan Gross Akte Nomor 819 dengan Girik Nomor C.342 tanggal 17 Juli 1961;

Gugatan Penggugat kabur:

Bahwa materi gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, dengan alasan:

1. *Posita* gugatan yang seharusnya mendukung *petitum* gugatan, ternyata tidak menguraikan dengan jelas mengapa ia harus mengajukan tuntutan sebagaimana dimuatnya dalam *petitum* gugatannya (uraian dalam *posita* tidak mendukung isi *petitum*). Sebagai contoh: - Ia memohon agar Tergugat I dan atau siapapun yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan ... dst. Padahal Tergugat I tidak pernah dapat menguasai obyek sengketa. Tak ada bukti penguasaan yang dapat ditunjukkan oleh Tergugat I sekalipun, apalagi oleh Penggugat dalam *posita* gugatannya. Kalau berusaha untuk menguasai saja dengan menggunakan alasan yang tidak memiliki alasan hukum, itu hanya mengada-ada,

Hal. 43 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



termasuk apa yang dilakukan Penggugat sendiri yang mengajukan hal ini dalam gugatannya, hanya mengada-ada. Hal ini kami perjas dengan menunjuk *posita* gugatan Penggugat tentang pengajuan permohonan eksekusi oleh Tergugat I atas perkara Nomor 560/Pdt.G/1998.PN.Jkt.Sel, yang didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sedangkan bukti menunjukkan Pemohon dalam permohonan eksekusi tersebut adalah Tergugat V dalam perkara ini, akan tetapi Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal ini dilakukan oleh Tergugat I, ini jelas mengada-ada. Bersama ini Tergugat V juga ingin mensomier Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalilnya dalam hal ini. Mengapa ia sampai salah/ keliru menggugat orang (*error in persona*). Karena terlalu banyak rekayasa yang dibuat, ia lupa bahwa kebohongannya tidak didukung bukti, hanya cerita burung;

2. Dan bagaimana pula dengan Tergugat V yang tidak memperoleh dari Tergugat I atau Tergugat lainnya, akan tetapi mendapatkan hak dari orang lain yang tidak digugat oleh Penggugat saat ini ? Akibatnya Tergugat V harus ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas obyek sengketa yang digugat Penggugat dalam perkara ini, karena alasan yang kuat dan sah. Dimana letak perbuatan melawan hukum yang Tergugat V lakukan ?. Mohon diuraikan dalam *posita* gugatan secara jelas dan tegas. Sehingga Tergugat V maupun Tergugat lainnya tidak akan mengalami kesulitan untuk memahami dan memberikan jawaban atas gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) seperti ini padahal dalam point 11 *posita* gugatannya, ia tahu persis ada para ahli waris R. Soekandi bin Baie, yang disebutkan memiliki Girik Nomor C.718 Persil 32 atas Nama R. Soekandi bin Baie dan Girik inipun dimohonkan pembatalannya kepada Majelis Hakim, dan untuk dapat memenuhi persyaratan gugatan yang baik secara formal wajib menggugat para ahli waris R. Soekandi tersebut, Tergugat V yakin Penggugat sudah

Hal. 44 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



mengetahui siapa saja yang harus digugatnya untuk memenuhi syarat formal gugatan yang sempurna. Tapi mengapa tidak dilakukannya ? Pertanyaan ini kami kembalikan saja jawabannya kepada Penggugat sendiri. Sehingga semakin jelaslah keaburan yang dikandung dalam gugatan Penggugat ini;

3. Masalahnya sendiri tidak jelas, antara gugatan tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atau gugatan kepemilikan tanah. Bila saja gugatan ini tentang perbuatan melawan hukum, maka para pejabat yang menerbitkan surat yang menunjukkan kepemilikan bagi satu pihak, harus pula dinyatakan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh pejabat (*onrechtmatige overheid daad*) tidak hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat, *in casu* Kepala Badan Pertanahan Kota Jakarta Utara (Pejabat TUN, statusnya sama dengan Lurah Sunter, Tergugat VII) yang telah mengeluarkan keputusan mengakui keabsahan Girik yang ada. Kalau dianggap gugatan kepemilikan, maka ia tidak mengajukan bukti kepemilikan yang sah. Tolong dijelaskan alasan yuridisnya;
4. Penggugat menelanjangi perbuatan Tergugat I tetapi, ujug-ujug mohon agar Majelis menyatakan semua klaim yang diajukan Para Tergugat lainnya (Tergugat II sampai VII) sebagai perbuatan melawan hukum, tanpa dasar ataupun sebab yang jelas dan mengklaim dirinyalah yang paling berhak atas obyek sengketa. Dan terlebih lagi telah memohon dibatalkannya surat-surat bukti kepemilikan Para Tergugat termasuk bukti kepemilikan orang-orang yang sengaja tidak digugatnya (i.c para ahli waris R. Soekandi bin Baie dan Suryadi Nawawi). Padahal dengan dibentuknya peradilan TUN, ia harus tahu (minimal pengacaranya sesuai dengan keahlian mereka), bahwa pembatalan Surat Produk Pejabat TUN adalah kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memutuskan dengan catatan obyek sengketa

Hal. 45 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



jas, pihaknya lengkap dan didasarkan bukti-bukti yang sah pula. Padahal ia mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri dengan kondisi gugatan yang serba semrawut serta bukti yang tidak sah dan memenuhi syarat formal sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang;

Gugatan Penggugat tidak lengkap kekurangan pihak:

1. Dalam *posita* gugatannya point 11, Penggugat menjelaskan tentang keterlibatan Tergugat V dalam kasus tanah yang disebutnya obyek sengketa ini, akan tetapi tidak menyebutkan dengan jelas, bahwa Tergugat V mendapatkan hak dari R. Soekandi bin Baie (ahli warisnya Ny. Holilah cs), walaupun ia tahu kaitan yang ada antara Tergugat V dengan para ahli waris R. Soekandi bin Baie. Untuk dapat menyelesaikan masalah, maka pihak ini harus dan wajib digugat. Apalagi dalam point 6 *petitum* gugatannya ia mengajukan pembatalan semua surat-surat bukti kepemilikan yang dimiliki para ahli waris R. Soekandi bin Baie dan kaitannya dengan Tergugat V;
2. Dengan menggugat Tergugat V, tanpa menggugat R. Soekandi bin Baie (ahli warisnya Ny. Holilah cs), maka pihak dalam perkara ini jelas tidak lengkap, Sehingga apabila dipaksakan diputus dengan suatu putusan, maka putusan yang akan terbit dapat dipastikan tidak akan menyelesaikan masalah, dan tidak akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dan dilibatkan disini;
3. Terlepas dari masalah di atas, Penggugat juga tidak menarik ahli waris Nawawi Suryadi sebagai pihak dalam perkara ini, padahal ia mengakui tanah sengketa yang digugatnya semula didapatkannya dari mereka itu, padahal ini adalah merupakan konsekwensi logis yang harus dilakukan Penggugat. Benarkah ada hak atas tanah yang dialihkan oleh para ahli waris Nawawi Suryadi kepada Penggugat ? Benarkah ada penyerahan hak dan kewenangan yang dialihkan berdasarkan Akta Nomor 15 tertanggal 24 Februari 2009. Benar absahkah hak yang mereka alihkan kepada Penggugat, belum lagi keabsahan

Hal. 46 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



surat-surat yang diterima Penggugat dari mereka dan saat ini digunakan untuk menggugat Para Tergugat dan Turut Tergugat ? Setidaknya ini merupakan alasan yang mewajibkan Penggugat untuk menggugat ahli waris Nawawi Suryadi, karena apa yang dibelinya dari mereka ternyata bukan miliknya dan dalam penguasaan orang lain (ic. R. Soekandi bin Baie, bukan Tergugat I) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya saat ini. Walaupun hal ini hanyalah sebagai "sandiwara" dimana menempatkan keduanya sebagai Turut Tergugat, namun Penggugat dan menggugat kedua pihak yang kami sebutkan dimuka tadi. Meskipun dibelakang layar mereka dapat bekerja sama untuk menumbangkan lawan-lawan Penggugat. Hal-hal yang Tergugat V sebutkan di atas jelas merupakan pertanggungjawaban yuridis juga sangat rasional untuk dilakukan, oleh setiap pembeli yang tak dapat menikmati barang yang dibelinya. Dalam kondisi ini kebebasan Penggugat untuk memilih siapa pihak yang akan digugat menjadi hilang, karena dibatasi oleh aturan yang ada di dalam hukum acara (formal) dan kepatutan untuk kepentingan Penggugat sendiri. Tidak digugatnya dua pihak yang Tergugat V sebutkan di atas mengakibatkan kurangnya pihak yang harus digugat. Mengapa ? jawaban pertanyaan ini, karena menyangkut pembuktian, masalahnya akan kami bahas dalam pokok perkara nanti dan tidak ditingkat eksepsi ini;

4. Penggugat dalam gugatan ini, begitu bersemangat menelanjangi Tergugat I dan mohon pembatalan dasar bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat I atas tanah obyek sengketa dan Saminah binti Salim "pemilik asal" dari siapa Tergugat I mengaku memiliki hak atas obyek sengketa. Itu wajar Akan tetapi ia juga telah menyebut-nyebut para ahli waris R. Soekandi bin Baie dan telah mohon agar bukti kepemilikannya atas obyek sengketa yang dimilikinya juga dibatalkan, sedangkan orangnya tidak diajukan sebagai pihak

Hal. 47 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



dalam perkara ini, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat. Hal ini jelas merupakan penyimpangan dari hukum acara perdata yang berlaku di Negara kita. Dan berakibat gugatan seperti ini tidak patut untuk dikabulkan karena kurang pihak;

Penggugat "tidak boleh" berharap, Tergugat V akan menyarankan kepada para ahli waris R. Soekandi bin Baie untuk payah-payah mengajukan perkara Intervensi sebagai *intervenient* dan Majelis Hakim pun mustahil akan mewajibkan kepada Tergugat V untuk menarik para ahli waris R. Soekandi sebagai *intervenient*, karena tidak ada aturan perundang-undangan yang mengatur kewajiban Majelis untuk aktif melakukan hal yang demikian. Tergugat V hanya ingin menunjukkan, bahwa gugatan ini kurang pihak, sehingga sangat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum:

Bahwa Tergugat V (Hendrik Halim) tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena tidak ada satu unsurpun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat V (Hendrik Halim) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, agar diketahui oleh Penggugat (Afen Siswoyo), bahwa Tergugat V dapat memiliki tanah yang menjadi obyek sengketa, hal itu berdasarkan Gross Akte Nomor 819 dengan Girik Nomor C.342 tertanggal 17 Juli 1961;

Maka berdasarkan uraian di atas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena alasan tidak jelas dan sangat kabur (*obscure libelli*). Dan oleh karenanya maka Tergugat V mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa memutuskan kemudian menyatakan tidak menerima atau menolak gugatan Penggugat karena alasan kurang pihak dan gugatan tidak jelas (*obscure libelli*);

Tergugat VI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan kabur:

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, oleh karena Penggugat mendalilkan gugatannya bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004 jo. Putusan Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006 jo. Putusan

Hal. 48 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006, yang memutuskan Penggugat adalah penggarap atas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725, seluas 45.890 M², karenanya tidak sepatasnya Penggugat dalam gugatannya mendalihkan sebagai pemilik tanah *a quo*, oleh karena pemilik adalah Tergugat VI;

2. Kurang pihak:

Bahwa seharusnya Penggugat mengikutsertakan Pemerintah RI Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai pihak dalam perkara ini, karena tanah *a quo* dengan status tanah Eigendom Verponding dibeli pada tanggal 15 April 1952 seluas 114.963 M², kemudian berdasarkan kebijakan pemerintah saat itu dikoreksi, dimana hanya diperbolehkan memilikinya seluas 50.000 M². Disamping itu oleh karena alasan Tergugat I telah menggugat Badan Pertanahan Nasional menolak permohonan sertifikat yang diajukan Tergugat I, yang juga mendasarkan haknya berdasarkan Girik C;

Dalam Rekonvensi:

- 1) Bahwa hal-hal yang sudah didalihkan Penggugat Rekonvensi dalam eksepsi maupun jawaban dalam Konvensi, dalil-dalil tersebut adalah merupakan satu kesatuan dengan dalil dalil Penggugat Rekonvensi dalam Rekonvensi ini;
- 2) Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi VI adalah pemilik tanah *a quo* berdasarkan Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987, Notaris Joenoes E. Maogimon, S.H., sesuai Gambar Situasi Nomor 38/Sem/74, tanggal 14 Januari 1974 dari Nyoo Seng Thong al. Abdul Hanan Sofyan, yang notabene adalah ahli waris dari Nyoo Seng Hoo berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 82, tanggal 22 November 1984, Notaris R. Sudibijo Djojopranoto, S.H., jo.

Hal. 49 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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

Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 14835/Pdt/P/1986/PN.Smg, tanggal 16 Mei 1986. Sedangkan asal usul dimiliki Nyoo Seng Hoo adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 819, tanggal 15 April 1952, dihadapan Notaris Raden Soepandji atas tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas 114.963 M², sesuai Surat Ukur tertanggal 4 April 1859 Nomor 15, antara Nyoo Seng Hoo selaku pembeli dengan Tan Tak Hin/Kho Sek Nio selaku penjual;

- 3) Bahwa oleh karena itu, pengakuan kepemilikan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi maupun Para Tergugat I s.d. V Konvensi atas tanah *a quo*, adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, karena mengakui tanah *a quo* adalah miliknya berdasarkan Girik C atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi VI sebagai tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 yang diakui pemerintah;
- 4) Bahwa karena gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi VI berdasarkan bukti-bukti yang otentik, karenanya beralasan menurut hukum dikabulkan dan menolak gugatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi maupun pengakuan kepemilikan oleh Tergugat I s.d. V atas tanah *a quo* berdasarkan Girik C;

Permohonan:

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas.mohon diputus sebagai berikut:

Hal. 50 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat VI seluruhnya;

Dalam PokokPerkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi dan/atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- 2) Menyatakan tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725, seluas 50.000 M², sesuai Gambar Situasi Nomor 38/Sem/74, tanggal 14 Januari 1974, terletak di Jalan Laksamana Yos Sudarso, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, adalah milik Penggugat Rekonvensi;
- 3) Menyatakan Tergugat Rekonvensi hanyalah sebagai penggarap atas tanah *a quo* milik Penggugat Rekonvensi;
- 4) Menyatakan girik-girik dan/atau bukti-bukti hak lainnya yang diterbitkan di atas tanah *a quo* milik Penggugat Rekonvensi oleh Para Tergugat Konvensi I s.d. V dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak dari padanya, adalah tidak sah dan batal demi hukum dan/atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat;
- 5) Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

Turut Tergugat:

Dalam Eksepsi:

Penggugat tidak berkualitas:

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan:

“Bahwa Penggugat adalah pemilik sah/yang berhak atas sebidang tanah Negara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie, seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) kini menjadi 44.952 M², sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan, tertanggal 19-01-2005, Nomor 19/BA/PT/ST/2005, yang terletak di Kampung

Hal. 51 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pulo Besar RT. 002, RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : PT. Ream, sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan : PT. Astro (Federal Motor);
- Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Selanjutnya disebut tanah obyek sengketa. (Gugatan halaman 2 angka 1 dan sejenisnya);

Bahwa dari dalil gugatan dimaksud maka sangat jelas bahwa secara eksplisit Penggugat telah mengakui sendiri bahwa bidang tanah yang digugat tersebut bukan milik Penggugat melainkan milik Negara (Government Netherlandsch Indie/Pemerintah Hindia Belanda dahulu). Apalagi Penggugat jelas-jelas mendalilkan memperoleh tanah dimaksud dari pelimpahan hak dan kewenangan dari ahli waris Alm. Nawawi Suryadi, padahal menurut asas hukum maupun ketentuan hukum perdata, seseorang hanya boleh mengalihkan apa yang menjadi miliknya/haknya. Sementara dalam perkara *a quo* pihak yang melimpahkan hak dan kewenangan tersebut tidak mendapatkan hak dan kewenangan dari Pemerintah Hindia Belanda dahulu atau pemilik tanah yang sah pada saat sekarang. Dengan demikian jelas bahwa Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Absolut tersebut Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela yang pada pokoknya:

1. Menyatakan Eksepsi Absolut dari Tergugat II ditolak seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 379/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut.;
3. Memerintahkan kepada para pihak dalam perkara ini untuk melanjutkan pemeriksaan dalam perkara ini;
4. Menanggihkan ongkos perkara hingga putusan akhir;

Bahwa terhadap permohonan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 379/PDT.G/2010/PN.JKT.UT..., tanggal 23 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Hal. 52 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah/yang berhak/ sekaligus penghuni/penggarap atas sebidang tanah Negara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie, seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di kampung Pulo Besar RT. 002, RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : PT. Ream, sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
 - Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
 - Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Berdasarkan:

- Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
- Akta Pernyataan Pemilikan Tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi;
- Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.Jkt.Ut. tanggal 21 Mei 2000;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995;

Hal. 53 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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

- Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT.DKI, tanggal 13 Juli 1993;
 - Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996;
 - Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997, tanggal 20 Agustus 1998;
 - Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;
 - Keputusan Banding PT. DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006;
 - Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
 - Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;
3. Menyatakan tanah *a quo*, bukan milik Tergugat I s.d. Tergugat VI dan bukan pula milik pihak lainnya, termasuk:
- 1) Ridwan Suhandi, R. Asep Saeful Munawar, ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baei, Moch Ichwan dan H. Taufik Ramdani ic. pihak dalam perkara Nomor 302/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan;
 - 2) Mada'i bin Djasman, Ridwan Suhandi, R. Asep Saeful Munawar ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, Moch Ichwan, H. Taufik Ramdhani dan Chufuran Hamal, S.H., ic. pihak dalam perkara Nomor 322/Pdt/Bth/2003/PN.Jkt.Ut. di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Girik C.105 Persil S.II dan Persil 42 S.II a.n. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat I dan Tergugat II, juga Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996 dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di

Hal. 54 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Jakarta antara Tergugat I dan Tergugat II yang dipergunakan oleh Tergugat I sebagai dasar kepemilikan dalam hal mengajukan proses pengakuan hak terhadap tanah objek sengketa sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat;

5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei yang dipergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan atas tanah objek sengketa *a quo* oleh Tergugat IV dan Tergugat V;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan teiah dibeli tanda (*Bewaarmeden*) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963 serta Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987 yang dipergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan oleh Tergugat VI;
7. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum surat surat yang dikeluarkan oleh Tergugat VII Perihal Surat Keterangan dan Penjelasan tentang Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II, untuk kepentingan Tergugat I atas tanah *a quo*, masing-masing:
 - Nomor 365/1.711.1, tanggal 29 November 1994;
 - Nomor 154/1.711.1, tanggal 22 April 1996;
 - Nomor 049/1.711.1, tanggal 30 Desember 1996;
 - Nomor 19/1.711.1, tanggal 10 November 2000;
 - Nomor 03/1.711.1, tanggal 31 Januari 2001;
 - Nomor 138/1.711.1, tanggal 28 Maret 2001 yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kodya Jakarta Utara (ic. Turut Tergugat);
 1. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan hukum yang telah dan akan dilakukan Para Tergugat sepanjang mengenai tanah objek sengketa milik Penggugat sesuai Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977, Surat Keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi, Akta Pernyataan Pemilikan Tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi, Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2001 yunto Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995, yunto Keputusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT.DKI, tanggal 13 Juli 1995, yunto Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996 yunto Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998, yunto Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004, yunto Keputusan Banding PT. DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006, yunto Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Reg Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006 yunto Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;

2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, mengklaim dalam hal menguasai secara melawan hukum fisik tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo* adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dan atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat sebagai pemilik sah/yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut;
4. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta sampai pada Tergugat I menyerahkan kembali tanah objek sengketa

Hal. 56 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik sah atau sampai kepada Tergugat I melaksanakan isi putusan perkara ini;

5. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat kepada isi keputusan ini;
6. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari sejak putusan perkara ini sampai kepada Tergugat I melaksanakan isi keputusan perkara ini dengan menyerahkan kembali tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik sah;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat IV dalam Konvensi dan gugatan Rekonvensi dari Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat VI dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi dan/atau Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp4.711.000,00 (empat juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 86/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 21 Mei 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan masing-masing kepada:

1. Tergugat III, VII dan Turut Tergugat/Turut Terbanding I s.d. III pada tanggal 2 Juli 2012;
2. Tergugat II/Pembanding III pada tanggal 3 Juli 2012;
3. Tergugat VI/Pembanding V pada tanggal 16 Juli 2012;
4. Tergugat IV/Pembanding IV pada tanggal 24 Juli 2012;
5. Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 26 Juli 2012;
6. Tergugat V/Pembanding I pada tanggal 9 Agustus 2012;

kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding III, oleh Tergugat VI/Pembanding V, oleh Tergugat IV/Pembanding IV dan oleh Tergugat I/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding II dengan perantaraan masing-masing kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 9 Juli 2012, 15 November 2010, 9 Juli 2012, 9 November 2010, dan 15 Agustus 2012/16 Mei 2013, diajukan permohonan kasasi masing-masing:

1. Tergugat II/Pembanding III pada tanggal 13 Juli 2012;
2. Tergugat VI/Pembanding V pada tanggal 27 Juli 2012;
3. Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 2 Agustus 2012;
4. Tergugat IV/Pembanding IV pada tanggal 7 Agustus 2012;
5. Tergugat V/Pembanding V pada tanggal 15 Agustus 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 379/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 20 Juli 2012, 9 Agustus 2012 (beserta perbaikannya pada tanggal 28 Agustus 2012), 9 Agustus 2012, 14 Agustus 2012, dan 27 Agustus 2012 dan tambahan memori kasasi pada tanggal 23 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding III tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Tergugat III dan Turut Tergugat pada tanggal 24 Juli 2012;
2. Penggugat pada tanggal 25 Juli 2012;
3. Tergugat VII pada tanggal 26 Juli 2012;
4. Tergugat IV pada tanggal 30 Juli 2012;
5. Tergugat I pada tanggal 2 Agustus 2012;
6. Tergugat V pada tanggal 9 Agustus 2012;
7. Tergugat VI pada tanggal 27 Agustus 2012;

Hal. 58 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat VI/Pembanding V tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 8 Agustus 2012;
2. Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 10 Agustus 2012;
3. Tergugat V dan Tergugat VII pada tanggal 16 Agustus 2012;
4. Tergugat III dan Tergugat IV pada tanggal 27 Agustus 2012;
5. Turut Tergugat pada tanggal 29 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi III/Tergugat I/Pembanding II tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 10 Agustus 2012;
2. Tergugat V dan Tergugat VII pada tanggal 16 Agustus 2012;
3. Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat pada tanggal 27 Agustus 2012;
4. Tergugat VI pada tanggal 18 September 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi IV/Tergugat IV/Pembanding IV tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Tergugat I s.d. III, Tergugat V s.d. VI, dan Turut Tergugat pada tanggal 27 Agustus 2012;
2. Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2012;
3. Tergugat VII pada tanggal 3 September 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi V/Tergugat V/Pembanding I tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada:

1. Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2012;
2. Penggugat, Tergugat III, dan Tergugat VII pada tanggal 29 Agustus 2012;
3. Turut Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2012;
4. Tergugat IV pada tanggal 12 September 2012;
5. Tergugat VI pada tanggal 18 September 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal. 59 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara masing-masing pada tanggal 6 Agustus 2012, 23 Agustus 2012 dan 10 September 2012;

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

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

- I. Penerapan hukum yang keliru mengenai para pihak:
 1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding III semula Tergugat II berkeberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan, adalah hak Penggugat untuk menggugat siapa saja yang dianggapnya merugikan dirinya;
 2. Bahwa gugatan Penggugat adalah mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*, dimana Nawawi Suryadi atau ahli warisnya selaku penjual tidak ditarik atau tidak ikut digugat oleh Penggugat sebagai pembeli;
 3. Bahwa terhadap tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini, telah diajukan beberapa gugatan baik ke Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara dengan pihak yang berbeda-beda, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Yang sangat memprihatinkan adalah antara Putusan Pengadilan yang satu dengan yang lainnya telah terjadi putusan yang saling bertentangan, padahal obyek gugatan adalah sama yaitu tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini;

4. Bahwa terjadinya pertentangan antara Putusan Pengadilan yang satu dengan lainnya dapat terjadi karena pihak yang mengklaim tanah terperkara terdiri dari beberapa pihak dan yang dijadikan oleh para pihak dalam perkara-perkara tersebut berlainan satu dengan lainnya;

Untuk tidak mengulangi hal yang sama, maka seharusnya dalam perkara ini semua pihak yang terlibat dengan obyek sengketa yaitu

Hal. 60 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini, turut menjadi pihak agar tidak terjadi permasalahan baru lagi, terutama dalam eksekusi;

5. Bahwa Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984, berkaitan dengan perkara *a quo* yang dapat diambil kaedah hukumnya sebagai berikut: "semestinya pihak ketiga yaitu Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I";
6. Bahwa dihubungkan dengan perkara ini, Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo mengakui memperoleh hak atas tanah garapan itu adalah membeli dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi, sedangkan ahli waris almarhum Nawawi Suryadi perolehan tanah garapan tersebut yaitu mendapat hibah dari orang tuanya Nawawi Suryadi;
7. Bahwa almarhum Nawawi Suryadi sebagaimana dalil-dalil dalam gugatannya bahwa tanah objek sengketa adalah tanah *ex Hak Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama Government Van Netherlandsch Indie sekarang tanah tersebut adalah tanah yang langsung dikuasai Negara, maka dengan demikian tanah sengketa bukan atas nama Nawawi Suryadi atau para ahli waris Nawawi Suryadi;
8. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding III semula Tergugat II/Soenarjono memperoleh tanah itu dari Saminah binti Salim, dengan alas hak tanah tanah milik adat Girik C.105 Persil 32 dan Persil 42 seluas 34.000 M², sedangkan Turut Termohon Kasasi III/Pembanding IV/Tergugat IV/Sutanto Tan dan Turut Termohon Kasasi IV/Pembanding I/Tergugat V/Hendrik Halim, mengakui memperoleh tanah itu dari ahli waris almarhum R. Soekardi bin Baei Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei dan Turut Termohon Kasasi V/Pembanding V/Tergugat VI/Zainal Mazam, mengakui memperoleh tanah itu

Hal. 61 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



dari Nyoo Seng Thong/Abdul Hanan Sofyan selaku ahli waris Njoo Seng Hoo;

9. Bahwa akan tetapi dalam perkara ini tidak turut dijadikan para pihak atau digugat ahli waris Nawawi Suryadi, ahli waris R. Soekardi bin Baei dan ahli waris Njoo Seng Hoo atau Njoo Seng Thong/Abdul Hanan Sofyan;

Padahal pihak-pihak yang disebutkan di atas sangat erat kaitannya dengan tanah sengketa dan pihak-pihak inilah yang dapat menjelaskan/membuktikan asal muasal tanah sengketa;

Dengan demikian gugatan dalam perkara ini tidak sempurna karena kekurangan para pihak;

II. Pelanggaran asas *nebis in idem*:

10. Bahwa terhadap obyek yang sama yaitu tanah sengketa, telah berkali-kali diajukan gugatan ke Pengadilan Umum dan Peradilan TUN antara lain Putusan Peninjauan Kembali Nomor 563 PK/Pdt/1977 (dan turunannya) dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 807 PK/Pdt/2009 (dan turunannya) serta Putusan PK TUN Nomor 25 PK/TUN/2005 (dan turunannya) dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2605 K/PDT/2001 (berikut turunannya), dalam perkara mana pihak-pihaknya sama dan hanya berbeda nomor perkaranya;
11. Bahwa menurut Jurisprudensi MARI Nomor 2671 K/Pdt/2001: meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*;

Dengan demikian gugatan dalam perkara ini telah melanggar asas *nebis in idem*;

III. Penerapan hukum yang keliru terhadap status hukum tanah yang diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo:

12. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo mengklaim dan mengakui sebagai pemilik sah atau yang berhak atas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie seluas lebih

Hal. 62 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi);

13. Bahwa Terhadap tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atau bekas hak Barat, sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tanah ex Eigendom Verponding ini dikenakan aturan konversi;
14. Bahwa sesuai dengan ketentuan konversi, jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960, jo. Nomor 5/1960, jo. Pengumuman Menteri Agraria tanggal 19-11-1960, jo. Penetapan Departemen Agraria tanggal 29-8-1961 Nomor 6854/61, terhadap tanah ex Eigendom yang tidak dikonversi dalam jangka waktu satu tahun sejak terbitnya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 atau tanggal jatuh tempo tanggal 24 September 1961, tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
15. Bahwa terhadap tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 ini ternyata tidak dilakukan konversi, apalagi semula atas nama pihak asing yaitu Government van Netherlandsch Indie, dan karenanya tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara atau menjadi tanah Negara;
16. Bahwa tanah ex Eigendom Nomor 5725 inilah yang dijadikan tanah garapan oleh almarhum Nawawi Suryadi yang kemudian dihibahkan kepada para ahli warisnya, lalu oleh para ahli waris almarhum Nawawi Suryadi dijual/dialihkan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/ Afen Siswoyo berdasarkan Akta Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009;

Oleh karena tanah ex Eigendom Nomor 5725 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik Negara maka secara hukum seharusnya pengalihan hak atas tanah itu atas seizin Negara; Akan tetapi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik Negara tersebut yang digarap oleh almarhum Nawawi Suryadi yang kemudian dihibahkan kepada para ahli warisnya tidak ada bukti yang dapat menunjukkan bahwa pengalihan hak atas tanah itu baik dari

Hal. 63 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



almarhum Nawawi Suryadi maupun dari para ahli waris almarhum Nawawi Suryadi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo telah mendapat izin dari Negara;

Bahwa oleh itu, pengalihan hak atas tanah garapan di atas tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 dengan akta Nomor 15 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Bahwa apa yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

IV. Lalai memenuhi syarat yang diwajibkan undang-undang mengenai penentuan letak tanah yang dipersengketakan:

17. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo mengklaim sebagai pemilik atau yang berhak atas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 semula atas nama Government van Nederlandsch Indie seluas lebih kurang 45.890 M² (sekarang menjadi 44.952 M²) terletak di Kp. Pulo Besar RT. 002 RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priuk, Jakarta Utara dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : PT. Ream (PT. Citra Nusa Pala Persada);
- Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Dan selanjutnya disebut tanah sengketa;

18. Bahwa akan tetapi di sisi lain, Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta yang memperoleh hak atas tanah dari Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono menguasai tanah secara fisik atas tanah yang batas-batas tanahnya sama dengan yang diklaim Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo di atas;

19. Bahwa tanah yang dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta Cq. Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono ini berasal dari Tanah Milik Adat Girik C.105 Persil Nomor 32



dan Persil Nomor 42 yang luasnya 34.000 M², masih tertulis atas nama Saminah binti Salim yang peralihannya akan dijelaskan di bawah nanti;

20. Bahwa berdasarkan hasil kajian dan penelitian kasus tanah Jalan Yos Sudarso Jakarta Utara yang dilakukan oleh Direktorat Sengketa Pertanahan Badan Pertanahan Nasional tahun 2008, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan penunjukan Peta Tanah Partikular yang terdapat di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara, Eigendom Verponding Nomor 5725, tercatat sebagai tanah partikular;
- Bahwa untuk menentukan letak tepat dari lokasi Eigendom Verponding Nomor 5725, tim juga menggunakan sarana pemetaan lainnya yang ada di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara, baik berupa Peta Sectie G Bald 12 yang ditandatangani oleh Kasubdit Pendaftaran Tanah DKI Jakarta tanggal 25 April 1975 dan Blad 13 yang ditandatangani oleh Kasubdit Pendaftaran Tanah DKI Jakarta tanggal 22 April 1975, dimana berdasarkan kedua peta tersebut menunjukkan bahwa letak Eigendom Verponding Nomor 5725 belum dapat dipastikan berada di areal yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa berdasarkan penunjukan *Meetbrief* (Surat Ukur) Eigendom Verponding Nomor 5725 yang tercantum di Kanwil BPN Prov. DKI Jakarta, setelah dilakukan pembesaran skalanya oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara dan diplot pada peta yang ada, didapat gambaran bahwa letak tepat dari lokasi Eigendom Verponding Nomor 5725, tidak berada di areal yang menjadi obyek sengketa;
- Dari dokumen hak atas tanah yang berada di sekitar PT. Tancho (lokasinya jauh dari tanah yang dipersengketakan, yang berasal/ alas haknya berasal dari Eigendom Verponding Nomor 5725). Setelah dicek/diuji, ternyata terdapat hak atas tanah yang memang berasal dari Eigendom Verponding Nomor 5725, namun ada juga yang berupa hak milik yang berasal dari Girik/Letter C dan dari Eigendom Verponding Nomor 5933 dan

Hal. 65 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



dari penunjukkan peta yang ada, letak tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5933 tersebut berada di antara/diapit oleh tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5725;

21. Bahwa dari fakta hukum di atas menunjukkan bahwasanya tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 yang diakui/diklaim oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo sebagai miliknya/yang berhak, letaknya adalah tidak sama atau berbeda dengan tanah yang dipersengketakan yang mana tanah sengketa secara fisik dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta Cq. Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono yang berasal dari Tanah Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42, dengan luas 34.000 M²;

Hal ini diperkuat dengan fakta-fakta bahwa tanah di sekitar PT. Tancho yang lokasinya sangat jauh dari tanah sengketa memang berasal dari Eigendom Verponding Nomor 5725;

22. Bahwa mengenai Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 19/BA/PT/ST/2005, adalah diterbitkan untuk kepentingan penyelidikan Ditreskrim Polda Metro Jaya yang penunjuk batas-batas tanahnya dilakukan oleh Penyidik dan bukan oleh pemilik tanah layaknya yang dilakukan dalam proses pengukuran tanah yang sah;

Berita Acara ini tidak dapat dijadikan bukti yang valid dalam perkara ini dan harus dikesampingkan karena sudah diterbitkan SP3 atas perkara tersebut sesuai Surat Ketetapan No.Pol. S.TAP/71/II/2007/ DitReskrim, jo. Surat Kasat II Dirskrim Polda Metro Jaya Nomor B/5069/IV/2008/ Ditreskrim;

23. Bahwa dengan demikian terbukti dengan jelas bahwasanya tanah yang diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo yang berasal dari ex Eigendom Verponding Nomor 5725 adalah berbeda dengan tanah sengketa yang dikuasai secara fisik oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta yang berasal

Hal. 66 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Tanah Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42, seluas 34.000 M²;

Akan tetapi sangat disesalkan *Judex Facti* tidak melakukan penelitian dan dijadikan pertimbangan hukum atas adanya perbedaan lokasi ini dan tidak melakukan peninjauan/pemeriksaan di lapangan untuk memperoleh fakta-fakta hukum yang dikemukakan di atas;

24. Bahwa apabila Pengadilan berpendapat letak tanah sengketa yang sampai saat ini secara fisik dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta dan sebelumnya secara fisik dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono dan Saminah binti Salim, adalah sama dengan tanah yang diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo yang menurut pengakuannya berasal dari tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725, maka di bawah ini Pemohon Kasasi/ Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono menjelaskan status hukum tanah sengketa, berikut kepemilikan/yang paling berhak atas tanah itu;

V. Keliru penerapan hukum berkaitan dengan status hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo atas tanah garapan:

25. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/ Soenarjono berkeberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat/Afen Siswoyo sebagai pihak yang memiliki/berhak atas tanah sengketa yang mendasarkan pertimbangannya terutama pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994/PN.JKT.UT, jo. Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 262/Pdt/1995/PT.DKI, jo. Mahkamah Agung Nomor 3183 K/Pdt/1995, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 563/PK/Pdt/1997 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN.JKT.UT, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 206 K/Pdt/2008, jo. Putusan

Hal. 67 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 807/PK/Pdt/2009 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.JKT.UT;

26. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994/ PN.JKT.UT, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 262/Pdt/1995/PT.DKI, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3183 K/Pdt/1995, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 563/PK/1997 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/ PN.JKT.UT, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/ PT.DKI, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 206 K/Pdt/2008, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 807/PK/Pdt/2009 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.JKT.UT, hanya menyatakan Nawawi Suryadi sebagai penggarap tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 dan bukan sebagai pemilik tanah perkara;

27. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 353/1977 tentang Pencabutan Garapan Tanah Negara tertanggal 6 Juni 1977, telah diputuskan:

- Terhitung mulai tanggal keputusan ini, mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi semua bentuk tanda bukti garapan tanah Negara di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- Para Pejabat Agraria, Walikota, Camat dan Lurah serta pejabat pejabat lainnya, yang bidang tugasnya berhubungan dengan masalah pertanahan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dilarang menerbitkan dan atau melegalisir Surat Keterangan/Pemindahan mengenai tanah garapan;

Berarti sejak tanggal 6 Juni 1977, status hukum tanah garapan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dan pejabat yang berkaitan dengan tanah dilarang untuk menerbitkan/melegalisir Surat Keterangan atau memindahkan (mengalihkan) tanah garapan;

Hal. 68 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Bahwa terbitnya SK Gubernur Nomor 353/1977 ini didasarkan pada pertimbangan: garapan bukan merupakan suatu hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan kenyataan dalam praktek banyak tanah garapan atas tanah Negara yang diperjual belikan dan sering menimbulkan sengketa sebagai akibat kekeliruan para pejabat dalam melegalisir tanda bukti garapan atas tanah Negara;

28. Bahwa dengan terbitnya SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977 ini, maka tanah garapan atas tanah Negara dicabut dan menjadi tidak berlaku lagi, termasuk atas tanah sengketa yang berasal dari Eigendom Verponding Nomor 5725. Oleh karena itu, putusan-putusan Pengadilan tersebut di atas yang menetapkan ahli waris almarhum Nawawi Suryadi sebagai penggarap tanah itu, menjadi tidak berlaku lagi dan/atau tidak dapat dilaksanakan/*non executable*;
29. Bahwa berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977 ini juga telah ditentukan, bagi pejabat yang berkaitan dengan tanah garapan dilarang: menerbitkan/melegalisir/memindahkan (hak) garapan atas tanah Negara, atau dengan kata lain apabila ada Pejabat yang berkaitan dengan tanah garapan: menerbitkan/melegalisir/memindahkan hak garapan atas tanah Negara, maka tindakan pejabat tersebut tidak sah dan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
30. Bahwa dengan demikian Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009, jo. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7, jo. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 yang merupakan Akta Pengalihan Hak Garapan Atas Tanah Negara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan karenanya pula Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo tidak mempunyai hak apapun atas tanah sengketa;

Hal. 69 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Hal ini membuktikan lebih lanjut bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo tidak berkualitas untuk mengklaim dan berkedudukan sebagai Penggugat dalam perkara ini;

31. Bahwa di samping itu, yang dimaksud dengan tanah garapan adalah tanah yang secara fisik dikuasai oleh penggarap dan digarap untuk mendapatkan hasil dari tanah itu;

Akan tetapi dalam kenyataannya, tanah sengketa secara fisik tidak pernah dikuasai dan digarap oleh Nawawi Suryadi/ahli warisnya ataupun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo;

Bahwa tanah itu sejak dari dulu secara fisik dikuasai oleh Saminah binti Salim yang kemudian dialihkan kepada dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono dan dialihkan lagi kepada dan dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sampai saat ini;

Hal ini didasarkan pada bukti-bukti yang berupa surat dari Kelurahan/Kecamatan setempat (bukti TI.6 s.d TI.14) dan keterangan saksi H. Maulana Mahdum mohon diperhatikan: tanah sengketa yang dialihkan dan dikuasai secara fisik oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta ini yang sebelumnya atas nama Saminah binti Salim adalah Tanah Girik Adat C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42, seluas 3.400 M², jadi bukan tanah ex Eigendom Verponding 5725 atau tanah garapan dan tidak terkena SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;

32. Bahwa seperti diakui Termohon Kasasi/Terbanding/Pernggugat/Afen Siswoyo dan telah diuraikan pada butir 9 s.d. 13 di atas, tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 statusnya telah menjadi tanah Negara, sehingga Negara lah yang berwenang memberikan hak atas tanah kepada pihak manapun yang dianggap mempunyai kapasitas dan kapabilitas untuk mendapatkan hak atas tanah itu;

33. Bahwa dalam konteks ini, berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT. jo. Putusan PT. TUN Jakarta Nomor 27/B/2004/PTTUN-JKT. jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 243 K/

Hal. 70 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



TUN/2004 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/TUN/2005 antara lain memutuskan: mewajibkan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan SK yang berisi agar memproses lebih lanjut permohonan pengakuan hak atas tanah obyek sengketa atas nama Tirta Juwana Darmadji alias Alex Tirta i.c Turut Termohon Kasasi I, sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku;

Mengenai hak Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmadji alias Alex Tirta atas tanah sengketa berikut dokumen/bukti-bukti kepemilikannya atas tanah sengketa akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini;

34. Bahwa dengan memberikan pertimbangan hukum dan memutuskan memberikan hak garapan atas tanah Negara kepada Termohon Kasasi/Afen Siswoyo, maka *Judex Facti* secara langsung turut serta “melestarikan” hak garapan, padahal SK Gubernur DKI Nomor 353/1977 telah memutuskan mencabut dan menyatakan tidak berlaku hak garapan atas tanah Negara serta melarang pejabat untuk menerbitkan dan atau melegalisir Surat Keterangan/Pemindahan Hak mengenai tanah garapan;

Alasan diterbitkannya SK Nomor 353/1977, adalah karena tanah garapan bukan merupakan hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)/Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan tanah garapan ini sering diperjualbelikan dan selalu menimbulkan sengketa dalam kehidupan masyarakat;

35. Bahwa sengketa yang timbul dalam perkara ini sebagai akibat dari dilakukannya jual beli hak garapan atas tanah Negara seperti yang dimaksud SK Gubernur DKI Nomor 353/1977. Dengan melestarikan hak garapan atas tanah Negara seperti yang dilakukan pada Putusan *Judex Facti*, maka juga berpotensi untuk melestarikan sengketa atas tanah hak garapan di atas tanah Negara, padahal badan peradilan itu tugas/fungsi utamanya adalah menyelesaikan secara tuntas sengketa/ konflik yang timbul bukan untuk melestarikan sengketa;

Hal. 71 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



36. Bahwa dengan demikian adalah sangat keliru sekali dan melanggar hukum pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo sebagai pemilik sah/yang berhak/sekaligus penghuni/penggarap tanah sengketa dan karenanya pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

VI. Keliru penerapan hukum terhadap status hukum kepemilikan atas tanah sengketa:

37. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan TUN Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT. jo. Putusan PT. TUN Jakarta Nomor 27/B/PT.TUN.JKT. jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 243 K/TUN/2004 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/2005 tersebut di atas, menunjukkan bahwa permohonan hak atas tanah sengketa yang dilakukan Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta wajib diteruskan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Bahwa hal ini membuktikan Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pihak yang paling berhak atas tanah sengketa, atau dengan kata lain Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik sah atas tanah tersebut;

38. Bahwa dokumen-dokumen yang mendukung Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sebagai pemilik atau yang berhak atas tanah sengketa telah dijadikan bukti dalam perkara ini;

Di samping itu, sesuai dengan bukti-bukti dalam perkara ini terutama berdasarkan surat keterangan dari pejabat setempat (Lurah dan Camat - Vide Bukti TI.6 sd TI.14) dan keterangan saksi H. Maulana Mahdum, tanah sengketa secara fisik dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

39. Bahwa Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta memperoleh tanah sengketa secara sah dari Pemohon Kasasi/ Soenarjono berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44, tanggal 12 Februari 1996 (Bukti TI.5);

Hal. 72 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Sedangkan Pemohon Kasasi/Soenarjono memperoleh tanah itu dari Saminah binti Salim sesuai Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 yang diketahui oleh Lurah Sunter tanggal 30 Desember 1959 Nomor 109/DB/1959 dan Wedana Tanjung Priok Jakarta Raya tahun 1960 (TI.4);

40. Bahwa tanah yang dimaksud adalah Tanah Girik milik adat C.105 Persil Nomor 32 dan Persil Nomor 42 yang semula atas nama Saminah binti Salim sesuai Soerat Pajeg Boemi Nomor 105 (Bukti TI.1 jo. TI.2), dan Peta Rincikan atau Letter C Persil Nomor 30 S.I 16.400, Persil 31 S.I.1080, Persil 32 SI 12 330 (Bukti TII.2) Peta Rincikan atau Letter C Persil 39.S.III 10.545, Persil 42.S.I 14 745 (Bukti TII.3) dan Peta Rincikan atau Letter C Persil Nomor 35 S.II. 16340 (Bukti TII.4);

Bukti tanah Girik milik adat Letter C.105 atas nama Saminah binti Salim didukung oleh Surat Keterangan Lurah dan Camat setempat sebagaimana terbukti dari Bukti TI.12 s.d TI.19;

41. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 26/DDA/1970, ditentukan: yang dianggap sebagai tanda bukti hak atas tanah adalah Surat Pajak Bumi yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960;

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2/1962, Surat Bukti Hak (atas tanah) adalah bukti Surat Pajak Bumi dan Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Asisten Wedana yang membenarkan Surat Bukti Hak itu;

Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 127 K/Sip/1971 menyatakan: Kikitor yang dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi, dapat membuktikan bahwa orang yang namanya tercantum di dalam kikitir tersebut adalah pemilik tanah yang tersebut dalam kikitir;

Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung menyatakan: nama orang yang tercantum di dalam Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi adalah sama dengan nama yang tercantum dalam Buku Letter C sedangkan dalam Buku Letter C dengan jelas disebutkan perpindahan hak atas tanah itu, maka nama sebelumnya yang tercantum dalam Letter C dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah itu;

Hal. 73 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



42. Bahwa berdasarkan peraturan-peraturan tersebut di atas dan dihubungkan dengan Jurisprudensi, maka dapat disimpulkan bahwa nama orang yang tercantum dalam Letter C dan Tanda Bukti Pajak Bumi adalah pemilik sah tanah tersebut;

43. Bahwa dihubungkan dengan bukti-bukti kepemilikan atas tanah milik adat Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42 di atas, maka terbukti bahwa Tanah Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42 adalah semula milik sah Saminah binti Salim;

Tanah sengketa kemudian dialihkan kepada Pemohon Kasasi/Soenarjo berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 yang diketahui oleh Lurah Sunter tertanggal 30 Desember 1959 Nomor 109/DB/1959 dan Wedana Tanjung Priok Jakarta Raya tahun 1960;

Tanah ini oleh Pemohon Kasasi/Soenarjo kemudian dialihkan kepada Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996;

Tanah ini secara fisik dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sampai saat ini dan sebelumnya dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat I/Soenarjo dan Saminah binti Salim;

44. Bahwa atas tanah ini telah dimohonkan haknya oleh Turut Termohon Kasasi I/Terbanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta dan sesuai dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT, jo. Putusan PT.TUN Jakarta Nomor 27/B/2004/PT.TUN.JKT, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 243 K/TUN/2004, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/TUN/2005, Badan Pertanahan Nasional (BPN) diwajibkan meneruskan memproses permohonan hak atas tanah ini yang dilakukan dan atas nama Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

Permohonan hak atas tanah ini yang dilakukan Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta dan sekaligus untuk



mengeksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara di atas yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pada saat ini diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat;

Dengan demikian terbukti bahwa Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik dan atau yang paling berhak atas tanah sengketa;

Bahwa di samping itu, Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik atau yang paling berhak atas tanah sengketa didukung bukti-bukti lainnya yaitu Surat Keterangan dari Kelurahan dan Kecamatan setempat yang telah disebutkan di atas (Bukti TI.6 s.d TI.14), Surat dari BPN (Bukti TI.17 dan 18) dan Pembayaran Pajak/PBB (Bukti TI.19 s.d 24) dan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Soenarjo yang sama dengan bukti-bukti yang diajukan Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

45. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan: "bukti Letter C tidak dapat dipakai sebagai bukti kepemilikan tanah", adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru sekali dan bertentangan Undang-Undang Pokok pokok Agraria (UUPA) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan-peraturan lainnya;

Apalagi pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan: bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Soenarjo tidak dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Afen Siswoyo yang mengklaim tanah sengketa, pertimbangan hukum ini sangat keliru sekali, sebab telah dibuktikan di atas Termohon Kasasi/Afen Siswoyo tidak punya hak apapun atas tanah sengketa, sedangkan Pemohon Kasasi/Soenarjo dan khususnya Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta telah berhasil membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik sah Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta atau Turut Tergugat Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta yang paling berhak atas tanah sengketa;

46. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Peradilan Umum tidak mempunyai kewenangan

Hal. 75 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



untuk menyatakan cacad hukum, batal dan tidak sah suatu produk dari Pejabat TUN, akan tetapi dalam amar putusannya menyatakan Girik adat C.105 Persil Nomor 32 dan 42 atas nama Saminah binti Salim tidak mempunyai kekuatan hukum dan termasuk juga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44;

Pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* ini sangat keliru sekali sebab keabsahan Tanah Girik milik adat C.105 Persil Nomor 32 dan 42 atas nama Saminah binti Salim yang merupakan produk Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) dan karenanya bukan domein Peradilan Umum, dan telah dinyatakan sah oleh Putusan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) yang mempunyai kewenangan untuk mensahkan ataupun membatalkan produk TUN (lihat pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas) yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/TUN/2005, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 243 K/TUN/2004, jo. Putusan PT. TUN Jakarta Nomor 27/B/2004/PT.TUN JKT, jo. Putusan PTUN Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT (Putusan TUN ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga dapat dieksekusi);

Putusan TUN tersebut mewajibkan Badan Pertanahan Nasional untuk meneruskan proses permohonan hak atas tanah sengketa yang diajukan Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta, berarti Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik atau yang paling berhak atas tanah sengketa;

Dengan demikian sangat keliru sekali *Judex Facti* yang berstatus sebagai peradilan umum yang tidak berwenang menilai produk TUN, justru membatalkan Putusan Peradilan TUN yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

47. Bahwa mengenai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44, akta ini telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama menyangkut kepemilikan hak atas tanah yang diperjual belikan yaitu Tanah Girik Milik Adat C.105 Persil Nomor 32 dan 42 atas nama Saminah binti Salim yang dibuat sengketa oleh Penggugat;

Hal. 76 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Pada uraian di atas telah dibuktikan bahwa Tanah Girik Adat C.105 Persil Nomor 32 dan 42 seluas 34.000 M², tertulis atas nama Saminah binti Salim dan karenanya yang berhak atas tanah itu adalah Saminah binti Salim;

Dengan demikian pengalihan tanah itu dari Saminah binti Salim kepada Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak tanggal 29 Desember 1959 yang diketahui Lurah Sunter tertanggal 30 Desember 1959 Nomor 109/DB/1959 dan Wedana Tanjung Priuk Jakarta Raya tahun 1960 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Oleh karenanya peralihan tanah itu dari Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono kepada Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44 adalah sah dan mengikat secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum;

Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44 ini tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru sekali sehingga harus dibatalkan;

VII. Pertimbangan hukum/putusan *Judex Facti* tidak adil:

48. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* menyatakan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono dan Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta tidak dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo, pertimbangan hukum mana sangat keliru dan tidak adil, dengan alasan sebagaimana tersebut di bawah ini;

49. Bahwa alat bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Afen Siswoyo dan dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* untuk menyatakan Termohon Kasasi/Afen Siswoyo sebagai pemilik/ yang berhak/penggarap yang sah atas tanah sengketa terutama adalah Putusan Mahkamah Agung tanggal 20 Agustus 1998 Nomor 563 PK/Pdt/1997 dan turunannya serta

Hal. 77 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Maret 2010 Nomor 807 PK/Pdt/2009, yang intinya menyatakan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat/Afen Siswoyo sebagai penggarap tanah sengketa. Berarti status hukum Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo hanya sebagai Penggarap Tanah yang diklaim Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat/Afen Siswoyo diakui merupakan tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie yang terkena Peraturan Konversi dengan berlakunya UUPA/Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tidak ada bukti tanah Eigendom Verponding tersebut telah dikonversi sehingga menurut peraturan yang telah disebutkan di atas, yang jelas bahwa tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik Negara dan lokasinya tidak berada dilokasi tanah sengketa;

Padahal hak garap atas tanah Negara telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;

Di samping itu, Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo Cq. Nawawi Suryadi/para ahli warisnya tidak pernah menguasai dan menggarap tanah sengketa secara fisik, karena tanah garapan diperuntukkan bagi pihak yang menggarap di atas tanah Negara secara fisik dan menggarap/mengusahakan tanah itu;

Uraian lebih lanjut mengenai status hukum tanah garapan ini yang diakui dan dihaki oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo, telah diuraikan di atas;

Pada intinya adalah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo secara hukum tidak mempunyai hak mengakui tanah sengketa yang merupakan Tanah Girik milik adat C.105 Persil 32 dan Persil 42 seluas 34.000 M², demikian pula Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat/Afen Siswoyo, tidak berhak untuk mendapatkan hak garap atas tanah Eigendom Verponding Nomor 5725, yang merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik Negara, dan

Hal. 78 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Tidak ada bukti tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 tersebut telah dikonversi;

50. Bahwa dibandingkan dengan status hukum Pemohon Kasasi/ Soenarjono, tanah sengketa berasal dari tanah milik adat Girik C.105 Persil Nomor 32 dan 42 atas nama Saminah binti Salim yang kemudian dialihkan secara sah kepada Pemohon Kasasi/ Soenarjono dan seterusnya dialihkan kepada Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta (Pengalihan hak atas tanah ini telah diuraikan di atas);

Tanah milik adat dengan status girik ini tidak terkena Peraturan Konversi dan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;

Berarti status Tanah Girik/milik adat ini melekat selamanya pada tanah itu dan dapat ditingkatkan haknya menjadi Sertifikat Hak Milik;

Letter C/Kekitir atas tanah milik adat ini diakui oleh UUPA dan Peraturan Pelaksananya serta diakui oleh Jurisprudensi seperti yang disebutkan di atas, merupakan alat bukti sah mengenai kepemilikan tanah. Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/TUN/2005 berikut turunannya yang memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk melanjutkan proses permohonan hak atas tanah sengketa yang diajukan Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

Di samping itu, dalam kenyataannya tanah sengketa dikuasai secara fisik baik oleh Saminah Binti Salim dan Pemohon Kasasi/Soenarjono maupun oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sampai saat ini;

51. Uraian lebih lanjut mengenai status hukum Pemohon Kasasi/ Soenarjono dan Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta atas tanah sengketa telah diuraikan di atas, namun yang jelas bahwa tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik Negara dan lokasinya tidak berada dilokasi tanah sengketa;

Hal. 79 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Pada intinya adalah Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik/yang paling berhak atas tanah sengketa;

52. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono ini sangat jelas dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo;

Akan tetapi *Judex Facti* secara keliru dan berat sebelah/tidak adil dalam pertimbangan hukumnya justru “membenarkan” bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo, padahal dari segi bobot nilai hukumnya, bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/ Soenarjono, maupun Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta termasuk keterangan saksi-saksi yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono dan Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta, jauh lebih berbobot dan mempunyai nilai hukum yang tinggi berkaitan dengan pembuktian tentang kepemilikan atas tanah sengketa;

Dokumen-dokumen yang dijadikan bukti dalam perkara ini dan keterangan saksi (H. Maulana Mahdum) dengan tegas menunjukkan bahwa Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik/yang paling berhak atas tanah sengketa;

53. Bahwa dalam mengambil suatu putusan seharusnya Pengadilan tidak boleh berat sebelah atau bersifat tidak adil, khususnya dalam mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak sebab Pengadilan adalah lembaga hukum/instansi di mana pihak-pihak yang bersengketa untuk mencari keadilan dan menyelesaikan sengketa mereka;

Menurut Pasal 1 ayat (1), jo. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48/2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan: Peradilan diselenggarakan untuk menegakkan hukum dan keadilan;

Dengan pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* yang berat sebelah dan cenderung memihak dan “memenangkan” Termohon Kasasi/

Hal. 80 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo seperti tersebut di atas, jelas telah melanggar asas peradilan tersebut di atas (menegakkan hukum dan keadilan);

VIII. Penerapan hukum yang keliru terhadap Keppres Nomor 32/1979:

54. Bahwa Pasal 2 Keppres Nomor 32/1979 menyatakan: kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanah itu;

55. Bahwa terhadap hak garapan atas tanah Negara, telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;

Berarti andaikataupun benar Termohon Kasasi/Afen Siswoyo mendapatkan hak garapan atas tanah sengketa, maka berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977, hak garapan itu telah dicabut dan tidak berlaku lagi;

Dengan demikian Termohon Kasasi/Afen Siswoyo bukan pihak yang memenuhi syarat seperti yang dimaksud Pasal 2 Keppres Nomor 32/1979;

56. Bahwa di samping itu, seperti telah diuraikan di atas, Termohon Kasasi/Afen Siswoyo Cq. Nawawi Suryadi/ahli warisnya tidak pernah secara fisik menguasai dan menggarap/mengusahakan tanah sengketa dan sebaliknya tanah sengketa dikuasai secara fisik dan diusahakan oleh Saminah binti Salim Cq. Pemohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono dan oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/ Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

Dengan demikian syarat: mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan di atas tanah sengketa seperti yang dimaksud Keppres Nomor 32/1979, tidak terpenuhi pada diri Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo;

57. Bahwa dengan demikian, pertimbangan hukum/putusan *Judex Facti* yang menyatakan: Termohon Kasasi/Afen Siswoyo sebagai pemilik/ yang berhak atas tanah sengketa, telah

Hal. 81 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



bertentangan dan melanggar Keppres Nomor 32/1979, halmana merupakan kesalahan/kekeliruan penerapan terhadap hukum yang berlaku;

IX. Lain-lainnya:

58. Bahwa telah dibuktikan di atas bahwasanya Turut Termohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik/yang paling berhak atas tanah sengketa dan proses perolehan hak atas tanah sengketa di Badan Pertanahan Nasional setempat saat ini masih berlangsung sebagaimana diputuskan oleh Peradilan TUN yang dalam tingkat PK di bawah Nomor 25 PK/TUN/2005;

Uraian di atas secara *mutatis mutandis* berlaku juga pada Turut Termohon Kasasi lainnya yang mengklaim juga sebagai pemilik/yang berhak atas tanah sengketa;

X. Kesimpulan:

59. Bahwa bertitik tolak pada uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum/putusan *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum serta telah lalai memenuhi syarat yang ditentukan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga memenuhi syarat alasan kasasi yang diatur pada Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5/2004;

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

I. Gugatan melanggar Hak Asasi Manusia (HAM):

Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam perkara ini, telah melanggar Hak Asasi Manusia Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI oleh karena didalilkan dalam gugatannya dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik yang paling berhak atas tanah terperkara ex Eigendom Verponding Nomor 5725, terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002/RW. 011, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : PT. Ream/PT. Citra Nusa Pala Persada;

Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;

Hal. 82 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);

Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Yang notabene adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI yang diperoleh sebagai ganti rugi cuma-cuma, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian/Agraria tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, dan telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Utara, sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 772, tanggal 5 Mei 1975 jo. Gambar Situasi Nomor 38/Sem/74, tanggal 14 Januari 1974, karenanya pengakuan sepihak dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang tanpa didukung data-data yuridis dan data-data fisik serta data-data administrasi yang kuat, yang diakui kebenarannya oleh Pemerintah Cq. Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Utara, karena didalilkan tanah *a quo* berasal dari tanah Negara, padahal bukan;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut. jo. Nomor 262/Pdt/1995/PT.DKI. jo. Nomor 3183 K/Pdt/1995 jo. Nomor 563/PK/1997 jo. Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN.Jkt.Ut. jo. Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI. jo. Nomor 206K/Pdt/2008 jo. Nomor 807/PK/2009, bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanya dinyatakan sebagai penggarap, bukan pemilik, oleh karenanya tidak beralasan menurut hukum jikalau kemudian secara tiba-tiba dan sewenang-wenang mengakui sepihak sebagai pemilik yang paling berhak atas tanah terperkara, adalah merupakan suatu perbuatan memberikan keterangan palsu (bohong), yang akibatnya melanggar Hak Asasi Manusia (HAM) Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI;

II. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta selaku *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum:

1. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa dasar kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI atas tanah terperkara ex Eigendom Verponding Nomor 5725, luas $\pm 50.000 \text{ M}^2$, diperoleh dari Pemerintah sebagai ganti rugi yang diberikan secara cuma-cuma berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian/Agraria tertanggal 7 November

Hal. 83 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968;

2. Bahwa alasan Pemerintah memberikan tanah seluas \pm 50.000 M² tersebut, adalah karena terkena program *landreform* yaitu pengaturan luas tanah yang dapat dikuasai perseorangan, oleh karena ketika itu Nyoo Seng Hoo memiliki tanah seluas 114.963 M², yang dibeli dari Tan Tak Hun/Kho Sek Nyo, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 819, tanggal 15 April 1952, Notaris Raden Supanji, di Jakarta;
3. Bahwa akan tetapi sebelum diambil alih Pemerintah, tanah dimaksud sudah dialihkan Nyoo Seng Hoo kepada adik kandungnya Nyoo Seng Thong, berdasarkan Surat Jual Beli/Over Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963, atas tanah Akta Eigendom Nomor 3191952, seluas 114.963 M², yang telah diberi tanda (*Bewaarmeden*) oleh Ong Kiem Lian selaku Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963 Nomor 77/A-1963;
4. Bahwa ternyata kemudian Nyoo Seng Hoo meninggal dunia tanpa meninggalkan ahli waris lainnya selain adik kandungnya Nyoo Seng Thong yang otomatis menjadi ahli waris tunggal sesuai sebagaimana tertuang dalam Akta Waris Nomor 82, tanggal 22 November 1984/Notaris/PPAT R. Sudibiyo Djojopranoto, S.H., di Jakarta dan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 14835/Pdt/P/1986/PN.Smg, tanggal 16 Mei 1986;
5. Bahwa dikemudian hari Nyoo Seng Thong menghibahkan tanah miliknya kepada Zainal Mazam (Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI), berdasarkan Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987, Notaris E. Maogimon, S.H., di Jakarta, yang sekarang dikenal terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002/RW. 011, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : PT. Ream/PT. Citra Nusa Pala Persada;

Hal. 84 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;

Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);

Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

6. Bahwa oleh karenanya diterbitkannya Surat Keputusan Menteri Pertanian/ Agraria tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, semata-mata dimaksudkan untuk menegaskan dan atau memastikan pemberian tanah terperkara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas 50.000 M², kepada Nyoo Seng Hoo (Pemohon Kasasi/ Pemanding V/Tergugat VI);
7. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka kepemilikan Nyoo Seng Hoo/Pemohon Kasasi/ Pemanding V/Tergugat VI, adalah merupakan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 dan 2, yang hanya dapat dicabut berdasarkan Pasal 27, yaitu:
 - a. Hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena dicabut berdasarkan Pasal 18;
 - b. Diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
 - c. Karena ditelantarkan;
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2;
 - e. Karena tanahnya musnah;
8. Bahwa dengan demikian, tidak dapat hapus/musnah oleh karena digarap Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, yang kemudian diakuinya secara sepihak sebagai miliknya yang berasal dari tanah Negara, padahal Turut Tergugat dalam jawabannya menyangkal dalil-dalil kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, dan Tergugat VII (Kelurahan Sunter Jaya) juga tidak mengakui secara tegas, oleh karena data-data fisik, data-data yuridis dan data-data administrasi kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat tidak kuat (diragukan hukum kebenarannya);

Hal. 85 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



9. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak semestinya serta-merta mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai pertimbangan hukumnya untuk menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebab bilamana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi teliti dan saksama mempelajari fakta-fakta hukum tersebut di atas, seharusnya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, namun hal itu tidak dilakukan, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri telah keliru dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, karenanya sangat beralasan menurut hukum Majelis Kasasi sebagai *Judex Juris* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 86/Pdt/2012/PT.DKI. jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut.;
10. Bahwa seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan dengan objektif dasar hukum kepemilikan Pemohon Kasasi/ Pemanding V/Tergugat VI, yang lebih kuat dasar hukumnya, yaitu kepemilikan yang didasarkan pada Surat Keputusan Menteri Pertanian/Agraria tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, yang belum pernah dicabut sampai sekarang, sehingga kepemilikan Pemohon Kasasi/ Pemanding V/ Tergugat VI atas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725, luas 50.000 M², adalah sah menurut hukum;
11. Bahwa sebagai pemilik yang lebih berhak, Pemohon Kasasi/ Pemanding V/Tergugat VI, sudah mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan Jakarta Utara, dan karenanya diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 772, tanggal 5 Mei 1975, sesuai Gambar Situasi Nomor 38/Sem/74, tanggal 14 Januari 1974, atas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725;

Hal. 86 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



12. Bahwa sebagai pemilik yang paling berhak, Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI belum pernah mengalihkan tanah miliknya kepada siapapun, oleh karenanya sangat bertentangan dengan hukum apabila tiba-tiba Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengaku-ngaku sebagai pemilik yang paling berhak, padahal hanya sebagai penggarap, dengan menghalalkan segala cara, sehingga *Judex Facti* sangat keliru dan salah menerapkan hukum dalam perkara ini apabila mengukuhkan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, yang seharusnya menolak dan/atau setidak-tidaknya tidak menerima gugatan seluruhnya;
13. Bahwa sesungguhnya luas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 (tanah terperkara), seharusnya seluas ± 50.000 M², akan tetapi kemungkinan karena adanya perluasan jalan dan saluran air yang berbatasan langsung dengan tanah *a quo*, sehingga tergerus, karenanya luasnya berubah menjadi seluas ± 44.952 M², sebagaimana yang didalilkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam gugatannya;
14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah nyata-nyata keliru dan salah menerapkan hukum dalam perkara ini, karena telah menutup mata dan/atau dengan sengaja mengabaikan kebenaran fakta-fakta yang sesungguhnya dan terungkap dipersidangan, demi membela kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat selaku pemilik modal, sehingga *Judex Facti* tidak segan-segan menegakkan hukum dengan melanggar hukum, walaupun kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI sudah terang benderang dan dasar hukumnya kuat, yaitu berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian/Agraria tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, yang menyatakan tanah terperkara ex Eigendom Verponding Nomor 5725, seluas ± 50.000 M², adalah tanah

Hal. 87 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



yang diberikan sebagai ganti rugi kepada Nyoo Seng Hoo (Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI), karena sebagian besar tanahnya yang seharusnya seluas 114.963 M², telah diambil alih Pemerintah;

15. Bahwa oleh karena itu, telah nyata dan terbukti *Judex Facti* keliru dan salah menerapkan hukum dalam perkara ini, karena lebih mempercayai dalil-dalil gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, sekalipun lebih rendah derajat kualitas dasar hukum gugatan kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, apalagi sudah ada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah penggarap;
16. Bahwa disamping itu, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 86/Pdt/2012/PT.DKI. telah tumpang tindih dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel. jo. Nomor 220/Pdt/2000/PT.DKI. jo. Nomor 2605 K/Pdt/2001, yang telah memutuskan bahwa Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi (Sutanto Tan) adalah juga pemilik tanah terperkara, seluas ± 34.000 M², sesuai Girik C 718 Persil 32 S.IV, atas nama R. Soekandi bin Baie, berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan tertanggal 17 Juli 1961, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT. jo. Nomor 27/B/TUN/2004/PT.TUN.JKT. jo. Nomor 243 K/TUN/2004 jo. Nomor 25 PK/TUN/2005, yang juga memutuskan bahwa Pembanding II/Tergugat I (Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta) adalah pemilik tanah terperkara, berdasarkan Girik C Nomor 105 Persil Nomor 32 dan Persil Nomor 42 atas nama Saminah binti Salim (Tergugat III) seluas 34.000 M², berdasarkan Jual Beli Mutlak Di Bawah Tangan tanggal 29 Desember 1959;
17. Bahwa artinya putusan-putusan tersebut di atas telah membuat ketidak-pastian hukum, sehingga sulit dilakukan

Hal. 88 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



eksekusi riil (*non executable*), seandainya putusan-putusan tersebut dikemudian hari telah berkekuatan hukum yang pasti, oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum apabila Majelis Hakim Kasasi selaku *Judex Juris* membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Nomor 86/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 21 Mei 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt/G/2010/PN.Jkt.Ut, tanggal 23 Juni 2011, yang telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tanpa memberikan pertimbangan hukum yang lebih objektif, karenanya *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Perbaiki Memori Kasasi:

Dengan ini mengajukan perbaikan memori kasasi Nomor 4967VIII/M&R, tanggal Jakarta, 8 Agustus 2012, yang dimasukkan pada tanggal 9 Agustus 2012, khususnya mengenai dalil butir Nomor II, yang berjudul: Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta selaku *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum, sebagai berikut:

II. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta selaku *Judex Facti* telah keliru dan salah menerapkan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI (Nyoo Seng Hoo) memiliki tanah objek sengketa *ex Eigendom* Verponding Nomor 5725, seluas $\pm 50.000 \text{ M}^2$, adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian/Agraria tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, sebagai ganti rugi yang diberikan secara cuma-cuma untuk dimiliki dengan hak milik, sebagai konsekuensi diambilnya tanah Nyoo Seng Hoo yang semula seluas 114.963 M^2 , yang dibeli dari Tan Tak Hun/Kho Sek Nyo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 819, tanggal 15 April 1952, Notaris Raden Supanji, di Jakarta, oleh karena program

Hal. 89 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



lanreform yang melarang seseorang pribadi memiliki tanah yang terlalu luas;

2. Bahwa karenanya objek tanah ganti rugi tersebut di atas, berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah objek tanah yang terkuat dan terpenuh yang dapat diwariskan secara turun temurun oleh Nyoo Seng Hoo kepada ahli warisnya (Nyoo Seng Thong), dan berdasarkan Pasal 20 ayat 2, dan hanya dapat dicabut berdasarkan Pasal 27, yaitu:
 - a. Hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara karena dicabut berdasarkan Pasal 18;
 - b. Diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
 - c. Karena ditelantarkan;
 - d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2;
 - e. Karena tanahnya musnah;
3. Bahwa objek tanah yang dimaksud di atas, adalah objek tanah sengketa ex Eigendom Nomor 5725 seluas \pm 50.000 M², yang terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002/RW. 011, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : PT. Ream/PT. Citra Nusa Pala Persada;

Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;

Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);

Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

4. Bahwa oleh karena itu, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi halaman 17 alinea ke-3 yang berbunyi: "Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat V, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding II semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat IV dan Pembanding V semula Tergugat VI tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama *a quo*, semuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, oleh sebab itu Hakim Tingkat Banding tidak perlu

Hal. 90 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



mempertimbangkan lagi”, adalah suatu pertimbangan hukum yang salah dan keliru dalam menerapkan hukum karena bertentangan dengan fakta-fakta hukum tersebut di atas, oleh karenanya tidak beralasan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi yang mengambil alih dan menguatkan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, yang nyata-nyata telah bertentangan serta melanggar hukum;

5. Bahwa fakta hukum tersebut di atas seharusnya menjadi alasan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Tinggi untuk membatalkan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, oleh karena faktanya hubungan hukum Nawawi Suryadi (Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat) dengan tanah objek sengketa, hanyalah sebagai penggarap yang diakui berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Nomor 216/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut. jo. Nomor 262/Pdt/1995/PT.DKI. jo. Nomor 3183 K/Pdt/1995 jo. Nomor 563/PK/1997;
6. Bahwa dengan demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 173 yang berbunyi: “Menimbang, bahwa karena ada dua fakta yang berbeda mengenai tanah Nyoo Seng Hoo bekas Eigendom Verponding Nomor 5725 dan tidak ternyata bahwa tanah yang dimaksud dalam bukti-bukti itu adalah tanah objek sengketa, sedangkan terhadap tanah objek sengketa sendiri sudah ada fakta berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah hak Nawawi Suriyadi, maka menurut Majelis bahwa bukti-bukti Tergugat VI tidak dapat mematahkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat”, adalah juga pertimbangan hukum yang tidak benar dan menyesatkan karena dibuat berdasarkan asumsi;
7. Bahwa faktanya, objek tanah sengketa adalah objek tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 sebagaimana telah didalilkan di atas, karena selama proses persidangan dalam perkara ini berlangsung di Pengadilan Negeri Jakarta Utara,

Hal. 91 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Majelis Hakim tidak pernah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) untuk lebih memastikan objek tanah sengketa berikut batas-batasnya untuk menghindari terjadinya asumsi yang salah seperti pertimbangan hukum tersebut di atas;

8. Bahwa demikian pula pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama halaman 171 yang berbunyi sebagai berikut:
"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.VI.8 berupa Keputusan Menteri Pertanian Nomor Sk.1508/Ka, tanggal 7 September 1962 didapat fakta bahwa Nyoo Seng Hoo selaku bekas pemilik seluas 50.000 M² diberikan dengan hak milik dengan ketentuan dalam tempo 6 (enam) bulan setelah tanggal surat keputusan tersebut harus sudah dimintakan batas-batasnya oleh yang mendapat hak kepada Kepala Inspeksi Agraria untuk selanjutnya dibuat gambar situasi", adalah pertimbangan hukum yang semakin salah dan keliru serta menyesatkan hukum, oleh karena Hakim Tingkat Pertama telah mengasumsikan tenggang waktu 6 (enam) bulan dimaksud, apabila lewat dan belum diminta gambar situasinya ke kantor pertanahan, maka secara otomatis dan serta merta hak milik Nyoo Seng Hoo atas objek sengketa menjadi tercabut dan/atau hapus, disamping oleh karena telah digarap Nawawi Suriyadi berdasarkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Bahwa kenyataannya walaupun waktu 6 (enam) bulan yang ditentukan dalam Surat Keputusan Menteri Agraria/Pertanian dimaksud terlewati, ternyata Kantor Pertanahan tetap menerbitkan Gambar Situasi Nomor 38/SM/74, tanggal 14 Juni 1974 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 727, tanggal 5 Mei 1975, yang menerangkan mengenai letak dan batas-batas tanah objek sengketa milik Nyoo Seng Hoo sebagaimana mestinya;
10. Bahwa dengan demikian, berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 27, secara *limitative* telah ditetapkan alasan-alasan yang dapat mencabut dan/atau

Hal. 92 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



menghapuskan hak milik Nyoo Seng Hoo/Pemohon Kasasi/
Pembanding V/Tergugat VI atas tanah objek sengketa,
karenanya tidak benar apabila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi
dan Pengadilan Negeri dalam pertimbangan hukumnya yang
menyatakan objek tanah milik Nyoo Seng Hoo tidak ternyata
sebagai objek tanah sengketa;

11. Bahwa oleh karenanya hak milik Nyoo Seng Hoo/Pemohon
Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI, tidak dapat dicabut dan/
atau dihapus dan/atau dihilangkan *Judex Facti* Pengadilan
Tinggi dan Pengadilan Negeri, hanya oleh karena Pengadilan
telah memutuskan bahwa Nawawi Suriyadi/Termohon Kasasi/
Terbanding/Penggugat sebagai penggarap yang sah atas
tanah objek sengketa, yaitu dalam perkara Nomor 216/Pdt/
G/1994/PN.Jkt.Ut. jo. Nomor 262/Pdt/1995/PT.DKI. jo. Nomor
3183 K/Pdt/1995 jo. Nomor 563/PK/1997, yang telah
berkekuatan hukum tetap;
12. Bahwa alasan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama
yang demikian, telah menghilangkan fakta-fakta hukum yang
seharusnya diikuti untuk dijadikan bahan pertimbangan hukum
yang sesungguhnya karena benar menurut undang-undang,
sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut *Judex Facti*
Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri terbukti dan
nyata-nyata telah salah dan keliru menerapkan hukum di
dalam perkara ini;
13. Bahwa karena tanah objek sengketa milik Pemohon Kasasi/
Pembanding V/Tergugat VI (Nyoo Seng Hoo) adalah sah
menurut hukum perolehannya, baik ketika luasnya dibeli
seluas 114.963 M² maupun ketika diberikan pemerintah
sebagai ganti rugi secara cuma-cuma seluas ± 50.000 M²
berupa tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725, yang
menjadi objek sengketa, karenanya tidak beralasan menurut
hukum apabila Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat
mendalilkan gugatannya selaku yang paling berhak atas tanah
objek sengketa, kecuali sebaliknya didalilkan Termohon

Hal. 93 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam gugatannya bahwa Nawawi Suriyadi adalah sebagai penggarap yang paling berhak, maka akan sesuai dengan bunyi Putusan Nomor 216/Pdt/G/1994/PN.Jkt.Ut. jo. Nomor 262/Pdt/1995/ PT.DKI. jo. Nomor 3183 K/Pdt/1995 jo. Nomor 563/PK/1997, yang telah berkekuatan hukum tetap;

14. Bahwa fakta hukum lainnya, sebelum Nyoo Seng Hoo meninggal dunia, sempat melakukan transaksi jual beli tanah miliknya seluas 114.963 M² kepada adik kandungnya Nyoo Seng Thong, berdasarkan Surat Jual Beli/Over Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963, dan telah diberi tanda (*Bewaarmerkeri*) oleh Ong Kiem Lian selaku Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963 Nomor 77/A-1963, namun seandainya fakta tersebut dikesampingkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri keabsahannya, akan tetapi dalam kedudukannya sebagai ahli waris tunggal Nyoo Seng Hoo, Nyoo Seng Thong tidak dapat dikesampingkan begitu saja oleh Hakim Tinggi maupun Hakim Tingkat Pertama sebagai ahli waris tunggal yang paling berhak mewarisi tanah objek sengketa ex Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas ± 50.000 M², yang menjadi objek sengketa;
15. Bahwa dengan demikian, Hakim Tinggi maupun Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru menerapkan hukum dalam perkara ini sebagaimana mestinya, karena tidak cukup adil, objektif serta jujur di dalam mempertimbangkan seluruh fakta-fakta hukum yang ada dan tidak terbantahkan kebenarannya, sehingga kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI dengan sendirinya juga sah menurut hukum;
16. Bahwa oleh karenanya Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI adalah pemilik satu-satunya yang paling berhak atas objek tanah sengketa ex Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas ± 50.000 M², sesuai Gambar Situasi Nomor 38/

Hal. 94 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SM/74, tanggal 14 Juni 1974 dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 772, tanggal 5 Mei 1975, dari Nyoo Seng Thong selaku ahli waris tunggal Nyoo Seng Hoo berdasarkan Akta Waris Nomor 82, tanggal 22 November 1984/Notaris/PPAT R. Sudibiyono Djojopranoto, S.H., di Jakarta, kepada Zainal Mazam selaku Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 14835/Pdt/P/1986/PN.Smg, tanggal 16 Mei 1986, adalah sah menurut hukum karena dibuat berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;

17. Bahwa oleh karena Zainal Mazam (Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI) adalah penerima hibah yang sah dari Nyoo Seng Thong selaku ahli waris tunggal Nyoo Seng Hoo atas tanah objek sengketa, maka oleh karenanya tidak selayaknya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta maupun Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, karena gugatannya tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan hukum yang berlaku;
18. Bahwa diterbitkannya Surat Keputusan Menteri Pertanian/Agraria tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, semata-mata dimaksudkan untuk menegaskan dan/atau memastikan bahwa tanah objek sengketa ex Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas 50.000 M², adalah milik Nyoo Seng Hoo (Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI), sehingga tidak ada alasan hukum apapun bagi Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat untuk mengaku-ngaku sebagai pemilik yang paling berhak, apalagi Kantor Pertanahan (Turut Termohon Kasasi) secara tegas telah membantah kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, sehingga tidak beralasan menurut hukum menerbitkan bukti haknya atas tanah objek sengketa, seandainya dimohonkan dikemudian hari berdasarkan putusan

Hal. 95 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



dalam perkara ini, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri telah salah dan keliru tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, yang memberikan ganti rugi tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas 50.000 M² secara cuma-cuma kepada Nyoo Seng Hoo, sebagai pengganti tanahnya yang telah diambil alih seluas 114.963 M², adalah sah dan tetap berlaku serta mengikat semua pihak yang terkait, dan oleh karenanya seharusnya menjadi satu-satunya alasan hukum yang kuat bagi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri, untuk menentukan siapa sesungguhnya pemilik yang paling berhak atas tanah objek sengketa;

19. Bahwa dengan demikian, Surat Keputusan Menteri Pertanian/ Agraria tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, yang memberikan ganti rugi tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas \pm 50,000 M² secara cuma-cuma kepada Nyoo Seng Hoo, sebagai pengganti tanahnya yang telah diambil alih seluas 114.963 M², adalah sah dan tetap berlaku serta mengikat semua pihak yang terkait, dan oleh karenanya seharusnya menjadi satu-satunya alasan hukum yang kuat bagi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri, untuk menentukan siapa sesungguhnya pemilik yang paling berhak atas tanah objek sengketa;
20. Bahwa karena tanah objek sengketa dilindungi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, karenanya kepemilikan Nyoo Seng Hoo/ Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI atas tanah ex Eigendom Nomor 5725 seluas \pm 50,000 M², tidak beralasan menurut hukum dinyatakan tidak jelas objek tanahnya oleh

Hal. 96 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Judex Facti, sehingga sangat beralasan menurut hukum putusan dalam perkara ini dibatalkan;

21. Bahwa karena kepemilikan Nyoo Seng Hoo/Nyoo Seng Thong/Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI atas tanah objek sengketa ex Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas \pm 50.000 M² adalah sah, walaupun faktanya tanah tersebut digarap Nawawi Suriyadi/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, namun tidak dapat menjadi alasan untuk mengaku-ngaku sebagai pemilik yang paling berhak atas objek sengketa, karena pengakuan tersebut jelas-jelas melanggar hukum dan menghalalkan segala cara, untuk merugikan Pemohon Kasasi/ Pembanding V/Tergugat VI yang beritikad baik dan dilindungi hukum;
22. Bahwa selain itu, berdasarkan data-data fisik dan yuridis tanah objek sengketa yang dijadikan bukti dipersidangan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat sebagai pemilik, kenyataannya oleh pengakuan tersebut disangkal dengan tegas oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat kebenarannya, karena alasan bahwa kenyataannya sebagaimana yang terdaftar di Kantor Pertanahan bahwa tanah objek sengketa masih tercatat data-datanya atas nama Nyoo Seng Hoo, sehingga pengakuan sepihak Nawawi Suriyadi/Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat sangat menyesatkan;
23. Bahwa sebagai pemilik yang paling berhak, Pemohon Kasasi/ Pembanding V/Tergugat VI belum pernah mengalihkan tanah miliknya kepada siapapun, oleh karenanya sangat bertentangan dengan hukum apabila tiba-tiba Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengaku-ngaku sebagai pemilik yang paling berhak, padahal hanya sebagai penggarap, dengan menghalalkan segala cara, sehingga *Judex Facti* sangat keliru dan salah menerapkan hukum dalam perkara ini apabila mengukuhkan gugatan Termohon Kasasi/

Hal. 97 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Terbanding/Penggugat, yang seharusnya menolak dan/atau setidaknya tidak menerima gugatan seluruhnya;

24. Bahwa sesungguhnya luas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 (tanah objek sengketa), seharusnya seluas $\pm 50.000 \text{ M}^2$, akan tetapi kemungkinan karena adanya perluasan jalan dan saluran air yang berbatasan langsung dengan tanah *a quo*, sehingga tergerus, karenanya luasnya berubah menjadi seluas $\pm 44.952 \text{ M}^2$, sebagaimana yang didalilkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam gugatannya;
25. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah nyata-nyata keliru dan salah menerapkan hukum dalam perkara ini, karena telah menutup mata dan/atau dengan sengaja mengabaikan kebenaran fakta-fakta yang sesungguhnya dan terungkap dipersidangan, demi membela kepentingan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat selaku pemilik modal, sehingga *Judex Facti* tidak segan-segan menegakkan hukum dengan melanggar hukum, walaupun faktanya kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding V/ Tergugat VI sudah terang benderang dan dasar hukumnya kuat, yaitu berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian/ Agraria tertanggal 7 November 1962 Nomor I/508/Ka sesuai Pasal 2 Undang-Undang Tahun 1958, Lembaran Negara Nomor 2/1968, yang menyatakan tanah objek sengketa ex Eigendom Verponding Nomor 5725, seluas $\pm 50.000 \text{ M}^2$, adalah tanah yang diberikan sebagai ganti rugi kepada Nyoo Seng Hoo (Pemohon Kasasi/Pembanding V/Tergugat VI), karena sebagian besar tanahnya yang seharusnya seluas 114.963 M^2 , telah diambil alih Pemerintah dalam rangka program *landreform*;
26. Bahwa oleh karena itu, telah nyata dan terbukti *Judex Facti* keliru dan salah menerapkan hukum dalam perkara ini, karena lebih mempercayai dalil-dalil gugatan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, sekalipun lebih rendah derajat kualitas

Hal. 98 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



dasar hukum gugatan kepemilikan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, apalagi sudah ada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat adalah penggarap;

27. Bahwa disamping itu, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Ut. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 86/Pdt/ 2012/PT.DKI, telah tumpang tindih dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt.G/1998/PNJkt.Sel jo. Nomor 220/Pdt/ 2000/ PT.DKI jo. Nomor 2605 K/Pdt/2001, yang telah memutuskan bahwa Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi (Sutanto Tan) adalah juga pemilik tanah objek sengketa, seluas ± 34.000 M², sesuai Girik C.718 Persil 32 S.IV, atas nama R. Soekandi bin Baie, berdasarkan Jual Beli Di Bawah Tangan tertanggal 17 Juli 1961, dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT jo. Nomor 27/B/ TUN/ 2004/PT.TUNJKT jo. Nomor 243 K/TUN/2004 jo. Nomor 25 PK/TUN/2005, yang juga memutuskan bahwa Pembanding II/Tergugat I (Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta) adalah pemilik tanah objek sengketa, berdasarkan Girik C Nomor 105 Persil Nomor 32 dan Persil Nomor 42 atas nama Saminah binti Salim (Tergugat III) seluas 34.000 M², berdasarkan Jual Beli Mutlak Di Bawah Tangan tanggal 29 Desember 1959;
28. Bahwa artinya putusan-putusan tersebut di atas dan putusan dalam perkara ini telah menimbulkan ketidak-pastian hukum karena terhadap objek tanah sengketa yang sama telah dinyatakan lebih dari 1 (satu) orang pemilik, sehingga putusan-putusan tersebut sulit dilakukan eksekusi rill (*non executable*), seandainya dimohonkan eksekusi, sebagaimana yang telah dilakukan Tergugat IV (Sutanto Tan) berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum yang pasti, oleh karenanya sangat beralasan menurut hukum Majelis Hakim Kasasi selaku *Judex Juris* membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan

Hal. 99 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Tinggi Nomor 86/Pdt/2012/PT.DKI, tanggal 21 Mei 2012 jo.
Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt/
G/2010/PN.Jkt.Ut, tanggal 23 Juni 2011, dan menyatakan
putusan-putusan lainnya tidak mempunyai kekuatan hukum
yang mengikat;

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

- I. Penerapan hukum yang keliru mengenai para pihak:
 1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I berkeberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan, adalah hak Penggugat untuk menggugat siapa saja yang dianggapnya merugikan dirinya;
 2. Bahwa gugatan Penggugat adalah mengandung cacat *plurium litis consortium*, dimana Nawawi Suryadi atau ahli warisnya selaku penjual tidak ditarik atau tidak ikut digugat oleh Penggugat sebagai pembeli;

Keberatan Pemohon Kasasi didasarkan pada hal-hal sebagaimana tersebut di bawah ini:

3. Bahwa terhadap tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini, telah diajukan beberapa gugatan baik ke Peradilan Umum maupun Peradilan Tata Usaha Negara dengan pihak yang berbeda-beda, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Yang sangat memprihatinkan adalah antara Putusan Pengadilan yang satu dengan yang lainnya telah terjadi putusan yang saling bertentangan, padahal obyek gugatan adalah sama yaitu tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini;

4. Bahwa terjadinya pertentangan antara Putusan Pengadilan yang satu dengan lainnya dapat terjadi karena pihak yang mengklaim tanah terperkara terdiri dari beberapa pihak dan yang dijadikan oleh para



pihak dalam perkara-perkara tersebut berlainan satu dengan lainnya;

Untuk tidak mengulangi hal yang sama, maka seharusnya dalam perkara ini semua pihak yang terlibat dengan obyek sengketa yaitu tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini, turut menjadi pihak agar tidak terjadi permasalahan baru lagi, terutama dalam eksekusi;

5. Bahwa Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1125 K/Pdt/1984, berkaitan dengan perkara *a quo* yang dapat diambil kaedah hukumnya sebagai berikut: “semestinya pihak ketiga yaitu Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini, Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I”;
6. Bahwa dihubungkan dengan perkara ini, Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo mengakui memperoleh hak atas tanah garapan itu adalah membeli dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi, sedangkan ahli waris almarhum Nawawi Suryadi perolehan tanah garapan tersebut yaitu mendapat hibah dari orang tuanya Nawawi Suryadi;
7. Bahwa almarhum Nawawi Suryadi sebagaimana dalil-dalil dalam gugatannya bahwa tanah objek sengketa adalah tanah ex Hak Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie sekarang tanah tersebut adalah tanah yang langsung dikuasai Negara, maka dengan demikian tanah sengketa bukan atas nama Nawawi Suryadi atau para ahli waris Nawawi Suryadi;
8. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Dakmaji alias Alex Tirta

Hal. 101 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



memperoleh tanah itu dari Turut Termohon Kasasi I/ Pembanding III/Tergugat II/Sunarjono berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12-2-1996 Nomor 44, dibuat dihadapan Haji Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, dengan alas hak tanah milik adat Girik C.105 Persil 32 dan Persil 42 seluas 3.400 M², sedangkan Turut Termohon Kasasi III/Pembanding IV/ Tergugat IV/Sutanto Tan dan Turut Termohon Kasasi IV/Pembanding I/Tergugat V/Hendrik Halim, mengakui memperoleh tanah itu dari ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie Girik C.718 Persil 32 atan nama R. Soekandi bin Baie dan Turut Termohon Kasasi V/ Pembanding V/Tergugat VI/Zainal Mazam, mengakui memperoleh tanah itu dari Nyoo Seng Thong/Abdul Hanan Sofyan selaku ahli waris Njoo Seng Hoo;

9. Bahwa akan tetapi dalam perkara ini tidak turut dijadikan para pihak atau digugat para ahli waris Nawawi Suryadi, ahli waris R. Soekandi bin Baie dan ahli waris Njoo Seng Hoo atau Njoo Seng Thong/Abdul Hanan Sofyan;

Padahal pihak-pihak yang disebutkan di atas sangat erat kaitannya dengan tanah sengketa dan pihak-pihak inilah yang dapat menjelaskan/ membuktikan asal muasal tanah yang didalilkan masing-masing pihak; Dengan demikian gugatan dalam perkara ini tidak sempurna karena kekurangan para pihak;

II. Pelanggaran asas *nebis in idem*:

10. Bahwa terhadap obyek yang sama yaitu tanah sengketa, telah berkali-kali diajukan gugatan ke Pengadilan Umum dan Peradilan TUN antara lain Putusan Peninjauan Kembali Nomor 563 PK/Pdt/1977 (dan turunannya) dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 807 PK/Pdt/2009 (dan turunannya) serta Putusan PK TUN Nomor 25 PK/TUN/2005 (dan turunannya) dan Putusan Mahkamah Agung Nomor

Hal. 102 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



2605 K/PDT/2001 (berikut turunannya), dalam perkara mana pihak-pihaknya sama dan hanya berbeda nomor perkaranya;

11. Bahwa menurut Jurisprudensi MARI Nomor 2671 K/Pdt/2001 meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *nebis in idem*;

Dengan demikian gugatan dalam perkara ini telah melanggar asas *nebis in idem*;

- III. Penerapan hukum yang keliru terhadap status hukum tanah yang diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo:

12. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo mengklaim dan mengakui sebagai pemilik sah atau yang berhak atas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi);

Bahwa terhadap tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atau bekas hak Barat, sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), tanah ex Eigendom Verponding ini dikenakan aturan konversi;

13. Bahwa sesuai dengan Ketentuan Konversi, jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960, jo. Nomor 5/1960, jo. Pengumuman Menteri Agraria tanggal 19-11-1960, jo. Penetapan Departemen Agraria tanggal 29-8-1961 Nomor 6854/61, terhadap tanah ex Eigendom yang tidak di konversi dalam jangka waktu satu tahun sejak terbitnya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 atau tanggal jatuh tempo tanggal 24 September 1961, tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

Hal. 103 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



14. Bahwa terhadap tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 ini ternyata tidak dilakukan konversi, apalagi semula atas nama pihak asing yaitu Government van Nederlandsch Indie, dan karenanya tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara atau menjadi tanah Negara;
15. Bahwa tanah ex Eigendom Nomor 5725 inilah yang dijadikan tanah garapan oleh almarhum Nawawi Suryadi yang kemudian dihibahkan kepada para ahli warisnya, lalu oleh para ahli waris almarhum Nawawi Suryadi dijual/dialihkan kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat/ Afen Siswoyo berdasarkan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009, dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, Sarjana Hukum, M.Hum, Notaris di Jakarta;

Oleh karena tanah ex Eigendom Nomor 5725 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik Negara maka secara hukum seharusnya pengalihan hak atas tanah itu atas seizin Negara;

Akan tetapi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah milik Negara tersebut yang di garap oleh almarhum Nawawi Suryadi yang kemudian dihibahkan kepada para ahli warisnya tidak ada bukti yang dapat menunjukkan bahwa pengalihan hak atas tanah itu baik dari almarhum Nawawi Suryadi maupun dari para ahli waris almarhum Nawawi Suryadi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo telah mendapat izin dari Negara;

Bahwa oleh karena itu, pengalihan hak atas tanah garapan di atas tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 dengan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009, dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, Sarjana Hukum, M.Hum, Notaris di Jakarta adalah tidak sah dan batal demi hukum;



Bahwa apa yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sebagaimana diuraikan di atas, sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

IV. Lalai memenuhi syarat yang diwajibkan undang-undang mengenai penentuan letak tanah yang dipersengketakan:

16. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo mengklaim sebagai pemilik atau yang berhak atas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 semula atas nama Government van Nederlandsch Indie seluas lebih kurang 45.890 M² (sekarang menjadi 44.952 M²) terletak di Kp. Pulo Besar RT. 002 RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priuk, Jakarta Utara dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : PT. Ream (PT. Citra Nusa Pala Persada);
- Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Dan selanjutnya disebut tanah sengketa;

17. Bahwa akan tetapi di sisi lain, Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta yang memperoleh hak atas tanah dari Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono menguasai tanah secara fisik atas tanah yang batas-batas tanahnya sama dengan yang diklaim oleh Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo di atas;

18. Bahwa Tanah yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta Cq. Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono tersebut berasal dari Tanah Milik Adat Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Persil Nomor 42 yang luasnya 3.400 M², masih tertulis atas nama Saminah binti Salim Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I semula

Hal. 105 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Tergugat III yang peralihan haknya akan dijelaskan di bawah;

19. Bahwa berdasarkan hasil kajian dan penelitian kasus tanah Jalan Yos Sudarso Jakarta Utara yang dilakukan oleh Direktorat Sengketa Pertanahan Badan Pertanahan Nasional tahun 2008, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan penunjukan Peta Tanah Partikulir yang terdapat di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara, Eigendom Verponding Nomor 5725, tercatat sebagai tanah partikulir;
- Bahwa untuk menentukan letak tepat dari lokasi Eigendom Verponding Nomor 5725, tim juga menggunakan sarana pemetaan lainnya yang ada di Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Utara, baik berupa Peta Sectie G Bald 12 yang ditandatangani oleh Kasubdit Pendaftaran Tanah DKI Jakarta tanggal 25 April 1975 dan Blad 13 yang ditandatangani oleh Kasubdit Pendaftaran Tanah DKI Jakarta tanggal 22 April 1975, dimana berdasarkan kedua peta tersebut menunjukkan bahwa letak Eigendom Verponding Nomor 5725 belum dapat dipastikan berada di areal yang menjadi obyek sengketa;
- Bahwa berdasarkan penunjukan *Meetbrief* (Surat Ukur) Eigendom Verponding Nomor 5725 yang tercantum di Kanwil BPN Prov. DKI Jakarta, setelah dilakukan pembesaran skalanya oleh Kantah Jakarta Utara dan diplot pada peta yang ada, didapat gambaran: bahwa letak tepat dari lokasi Eigendom Verponding Nomor 5725, tidak berada di areal yang menjadi obyek sengketa;
- Dari dokumen hak atas tanah yang berada di sekitar PT. Tancho (lokasinya jauh dari tanah yang dipersengketakan, yang berasal/ alas haknya berasal dari Eigendom Verponding Nomor 5725). Setelah dicek/diuji, ternyata terdapat hak atas tanah yang memang berasal dari Eigendom Verponding Nomor 5725, namun ada juga yang berupa hak milik yang berasal dari Girik/Letter C dan dari Eigendom Verponding Nomor 5933 dan dari penunjukkan peta yang ada, letak tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5933

Hal. 106 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



tersebut berada di antara/diapit oleh tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5725;

20. Bahwa dari fakta hukum di atas menunjukkan bahwasanya tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 yang diakui/diklaim oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo sebagai miliknya/yang berhak, letaknya adalah tidak sama atau berbeda dengan tanah yang dipersengketakan, yang mana tanah sengketa secara fisik dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta Cq. Turut Termohon Kasasi/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono yang berasal dari Tanah Girik Adat C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42, dengan luas 3.400 M², berdasarkan Jual Beli Mutlak Di Bawah Tangan tanggal 29-12-1959, dari Saminah binti Salim;

Hal ini diperkuat dengan fakta-fakta bahwa tanah di sekitar PT. Tancho yang lokasinya sangat jauh dari tanah sengketa memang berasal dari Eigendom Verponding Nomor 5725;

21. Bahwa Pemohonan Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sangat berkeberatan dan menolak pertimbangan *Judex Facti* menyangkut hasil Berita Acara Penelitian/ Pengukuran Lapangan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor 19/BA/PT/ST/2005, adalah diterbitkan untuk kepentingan penyelidikan Ditreskrim Polda Metro Jaya yang penunjuk batas-batas tanahnya dilakukan oleh Penyidik, yang digunakan demi kepentingan Penyidikan maupun berupa IPEDA (Iuran Pembangunan Daerah) adalah bukan sebagai dasar kepemilikan Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo;

Berita Acara ini tidak dapat dijadikan bukti yang valid dalam perkara ini dan harus dikesampingkan karena sudah diterbitkan Surat Penghentian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyidikan (SP3) atas perkara tersebut sesuai Surat Ketetapan Nomor Pol. S.TAP/71/II/2007/DitRes-krimum, jo. Surat Kasat II Dirskrim Polda Metro Jaya Nomor B/5069/IV/2008/DitReskrimum;

22. Bahwa dengan demikian terbukti dengan jelas bahwasanya tanah yang diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo yang berasal dari ex Eigendom Verponding Nomor 5725 adalah berbeda dengan tanah sengketa yang dikuasai secara fisik oleh Pemohon Kasasi/Pebanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta yang berasal dari Tanah Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42, seluas 3.400 M²;

Akan tetapi sangat disesalkan *Judex Facti* tidak melakukan penelitian dan dijadikan pertimbangan hukum atas adanya perbedaan lokasi ini dan tidak melakukan peninjauan/pemeriksaan di lapangan untuk memperoleh fakta-fakta Hukum sebagaimana dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta di atas;

23. Bahwa apabila Pengadilan berpendapat letak tanah sengketa yang sampai saat ini secara fisik dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta dan sebelumnya secara fisik dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono dan Saminah binti Salim, adalah sama dengan tanah yang diklaim oleh Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo yang menurut pengakuannya berasal dari tanah garapan bekas Eigendom Verponding Nomor 5725, maka di bawah ini Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta menjelaskan status hukum tanah sengketa, berikut kepemilikan/yang paling berhak atas tanah itu;

Hal. 108 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V. Keliru penerapan hukum berkaitan dengan status hukum Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo atas tanah garapan:

24. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/ Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta, berkeberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo, sebagai pihak yang memiliki/berhak atas tanah sengketa yang mendasarkan pertimbangannya terutama pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994/PN.JKT.UT. jo. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 262/Pdt/1995/PT.DKI. jo. Mahkamah Agung Nomor 3183 K/Pdt/1995. jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 563/PK/Pdt/1997 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN.JKT.UT. jo. Putusan PT. DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI. jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 206 K/Pdt/2008 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 807/PK/Pdt/2009 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.JKT.UT.;

Alasan keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah sebagaimana tersebut di bawah ini:

25. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994/PN.JKT.UT, jo. Putusan PT. DKI Jakarta Nomor 262/Pdt/1995/PT.DKI, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3183 K/Pdt/1995, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 563/PK/1997 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/ PN.JKT.UT, jo. Putusan PT. Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT.DKI, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 206 K/Pdt/2008, jo. Putusan Mahkamah

Hal. 109 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Nomor 807/PK/Pdt/2009 dan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.JKT.UT, hanya menyatakan Nawawi Suryadi sebagai penggarap tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 dan bukan sebagai pemilik tanah perkara;

26. Bahwa berdasarkan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 353/1977, tertanggal 6 Juni 1977 tentang Pencabutan Garapan Tanah Negara telah diputuskan sebagai berikut:

- Terhitung mulai tanggal keputusan ini, mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi semua bentuk tanda bukti garapan tanah Negara di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- Para Pejabat Agraria, Walikota, Camat dan Lurah serta pejabat-pejabat lainnya, yang bidang tugasnya berhubungan dengan masalah pertanahan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dilarang menerbitkan dan atau melegalisir Surat Keterangan/Pemindahan mengenai tanah garapan;

Berarti sejak tanggal 6 Juni 1977, status hukum tanah garapan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dan pejabat yang berkaitan dengan tanah dilarang untuk menerbitkan/melegalisir Surat Keterangan atau memindahkan (mengalihkan) tanah garapan;

Bahwa terbitnya SK Gubernur Nomor 353/1977 ini didasarkan pada pertimbangan: garapan bukan merupakan suatu hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan kenyataan dalam praktek banyak tanah garapan atas tanah Negara yang diperjual belikan dan sering menimbulkan sengketa sebagai akibat kekeliruan para pejabat dalam melegalisir tanda bukti garapan atas tanah Negara;

27. Bahwa dengan terbitnya SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977 ini, maka tanah garapan atas tanah Negara dicabut dan menjadi tidak berlaku lagi, termasuk atas tanah sengketa yang berasal dari Eigendom Verponding Nomor 5725. Oleh karena itu, putusan-putusan Pengadilan tersebut di atas yang

Hal. 110 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



menetapkan ahli waris almarhum Nawawi Suryadi sebagai penggarap tanah itu, menjadi tidak berlaku lagi dan/atau tidak dapat dilaksanakan/*non executable*;

28. Bahwa berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977 ini juga telah ditentukan, bagi pejabat yang berkaitan dengan tanah garapan dilarang: menerbitkan/melegalisir/memindahkan (hak) garapan atas tanah Negara, atau dengan kata lain apabila ada pejabat yang berkaitan dengan tanah garapan: menerbitkan/melegalisir/memindahkan hak garapan atas tanah Negara, maka tindakan pejabat tersebut tidak sah dan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
29. Bahwa dengan demikian Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009, jo. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7, jo. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 yang merupakan Akta Pengalihan Hak Garapan Atas Tanah Negara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan karenanya pula Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo tidak mempunyai hak apapun atas tanah sengketa;

Hal ini membuktikan lebih lanjut bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo tidak berkualitas untuk mengklaim dan berkedudukan sebagai Penggugat dalam perkara ini;

30. Bahwa di samping itu, yang dimaksud dengan tanah garapan adalah tanah yang secara fisik dikuasai oleh penggarap dan digarap untuk mendapatkan hasil dari tanah itu dan bukan sebagai pemilik;

Hal. 111 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Akan tetapi dalam kenyataannya, tanah sengketa secara fisik tidak pernah dikuasai dan tidak pernah digarap oleh Nawawi Suryadi/ahli warisnya ataupun oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo;

Bahwa tanah itu sejak dari dulu secara fisik dikuasai oleh Saminah binti Salim/Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I semula Tergugat III yang kemudian dialihkan/dijual kepada dan dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono dan dialihkan lagi kepada dan dikuasai oleh Pemohon mohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sampai saat ini;

Hal ini didasarkan pada bukti-bukti yang berupa surat dari Kelurahan/Kecamatan setempat (bukti T-I.6 s.d. T-I.14) dan keterangan saksi H. Maulana Mahdum (mohon diperhatikan: tanah sengketa yang dialihkan dan dikuasai secara fisik oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta, yang sebelumnya atas nama Saminah binti Salim Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I semula Tergugat III adalah Tanah Girik Adat C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42, seluas 3.400 M², jadi bukan tanah ex Eigendom Verponding 5725 atau tanah garapan dan tidak terkena SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977);

31. Bahwa seperti diakui Termohon Kasasi/Terbanding semula Perenggugat/Afen Siswoyo dan telah diuraikan pada butir 9 s.d. 13 di atas, tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 statusnya telah menjadi tanah Negara, sehingga Negaralah yang berwenang memberikan hak atas tanah kepada pihak manapun yang dianggap mempunyai kapasitas dan kapabilitas untuk mendapatkan hak atas tanah itu;
32. Bahwa dalam konteks ini, berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT, jo. Putusan PT. TUN Jakarta Nomor 27/B/2004/PTTUN-JKT, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 243 K/TUN/2004, jo. Putusan

Hal. 112 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 25 PK/TUN/2005 antara lain memutuskan: mewajibkan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan SK yang berisi agar memproses lebih lanjut permohonan pengakuan hak atas tanah obyek sengketa atas nama Tirta Juwana Darmadji alias Alex Tirta i.c Pemohon Kasasi/ Pemanding II semula Tergugat I sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku;

Mengenai hak Pemohon Kasasi/Terbanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmadji alias Alex Tirta atas tanah sengketa berikut dokumen/ bukti-bukti kepemilikannya atas tanah sengketa akan diuraikan lebih lanjut di bawah ini;

33. Bahwa dengan memberikan pertimbangan hukum dan memutuskan memberikan hak garapan atas tanah Negara kepada Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat/Afen Siswoyo, maka *Judex Facti* secara langsung turut serta “melestarikan” hak garapan, padahal SK Gubernur DKI Nomor 353/1977 telah memutuskan mencabut dan menyatakan tidak berlaku hak garapan atas tanah Negara serta melarang pejabat untuk menerbitkan dan atau melegalisir surat keterangan/pemindahan hak mengenai tanah garapan; Alasan diterbitkannya SK Nomor 353/1977, adalah karena tanah garapan bukan merupakan hak atas tanah yang dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)/Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan tanah garapan ini sering diperjualbelikan dan selalu menimbulkan sengketa dalam kehidupan masyarakat;

34. Bahwa sengketa yang timbul dalam perkara ini sebagai akibat dari dilakukannya jual beli hak garapan atas tanah Negara seperti yang dimaksud SK Gubernur DKI Nomor 353/1977;

Dengan melestarikan hak garapan atas tanah Negara seperti yang dilakukan pada Putusan *Judex Facti*, maka juga berpotensi untuk melestarikan sengketa atas tanah hak garapan di atas tanah Negara,

Hal. 113 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



padahal badan peradilan itu tugas/fungsi utamanya adalah menyelesaikan secara tuntas sengketa/konflik yang timbul bukan untuk melestarikan sengketa;

35. Bahwa dengan demikian adalah sangat keliru sekali dan melanggar hukum pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* yang menyatakan Termohon Kasasi/ Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo sebagai pemilik sah/yang berhak/sekaligus penghuni/penggarap tanah sengketa dan karenanya pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

36. Bahwa kemudian berdasarkan hasil Penelitian Pemohon Kasasi/ Pembanding II semula Tergugat I/ Alex Juwana Darmaji alias Alex Tirta, diperoleh data dan Informasi bahwa Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo mendapatkan dasar kepemilikan atas tanah garapan adalah berdasarkan bukti:

- Surat Keterangan Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tertanggal 6 Agustus 1977 (Bukti P-5);
- Surat Pembayaran Pajak (PBB) bukan Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah (Bukti P-36 s.d. P-56 A);
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi (Bukti P-7);

37. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sangat berkeberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan *a quo*, sepanjang mengenai bukti-bukti Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo berupa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara (Bukti P-11) kemudian bahwa dasar hukum Termohon Kasasi/ Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo memiliki



tanah garapan atas tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 adalah berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/11/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi (Bukti P-7), bahwa fakta yang sebenarnya yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 (Bukti P-7) tertulis atas nama Pemohon Munapi Kadi bukan Nawawi Suryadi, sedangkan putusan-putusan perkara antara Nawawi Suryadi/ para ahli waris Nawawi Suryadi Cq. Termohon Kasasi/ Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo dengan pihak lain sebagaimana dimaksud pada bukti Vide P-12 s.d. P-25 yang dianggap merupakan bukti kepemilikan ahli waris Nawawi Suryadi, karena pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut benar-benar sangat keliru dan tidak berdasarkan hukum, terbukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi (Bukti P-7) adalah cacat hukum dan tidak sah karena tidak pernah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, melainkan yang Terdaftar adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/11/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 (Bukti P-7) tertulis atas nama Pemohon Munapi Kadi bukan Nawawi Suryadi, oleh karena itu putusan *a quo* harus dinyatakan batal;

38. Bahwa selain itu, amar putusan perkara oleh Termohon Kasasi/ Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo yang dijadikan dasar oleh Termohon Kasasi/ Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo untuk menguatkan kepemilikan atas objek tanah sengketa

Hal. 115 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



tersebut jelas dinyatakan bahwa Nawawi Suryadi hanyalah penggarap yang sebenarnya atas sebidang tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas \pm 50.000 M², tepatnya 45.890 M² yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

39. Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum uraian di atas ahli waris Alm. Nawawi Suryadi bukanlah pemilik atas objek tanah *a quo*, melainkan hanya penggarap, sehingga jelas pertimbangan hukum *Judex Facti* yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* tidak berdasarkan hukum dan karenanya mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Agung putusan *Judex Facti* tersebut yang dimohonkan kasasi harus dinyatakan batal;
40. Bahwa Terhadap Bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 (Bukti P-7) yang juga dijadikan dasar kepemilikan oleh Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/ Afen Siswoyo atas objek tanah sengketa, bahwa terhadap (Bukti P-7) tersebut sebagaimana data yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara adalah tercatat atas nama permohonan Munapi Kadi (Bukti T.II-32) bukan Nawawi Suryadi (Bukti T.II-311) dengan demikian (Bukti P-7) yang digunakan oleh Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo atas objek tanah sengketa ada unsur pemalsuan dan dengan sengaja membuat surat palsu kemudian memakai atau menggunakannya surat palsu atau yang dipalsukan tersebut dalam perkara *a quo*;
41. Bahwa sebagai tindak lanjut adanya tindak pidana unsur pemalsuan dan dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan dalam perkara *a quo*, dimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor

Hal. 116 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



584/II/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 yang dijadikan sebagai alat bukti oleh Termohon Kasasi/ Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo dalam proses pembuktian pada Pengadilan Tingkat Pertama (Bukti P-7), maka pada tanggal 18 Maret 2011 Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/ Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta yang diwakili oleh Kosasi Sandra telah melaporkan pihak Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo kepada Pihak Kepolisian Polda Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor LP.1006/III/2011/PMJ. Ditreskrim Umum atas tindak pidana yang diduga dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo sebagaimana dimaksud dalam Pasal 242 ayat (1) dan Pasal 264 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

42. Bahwa Terlapor Afen Siswoyo/Termohon Kasasi/ Terbanding semula Penggugat berdasarkan hasil pemeriksaan oleh Penyidik sebelum mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara perkara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN.JKT.UT, telah mengetahui kalau SKPT Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Nawawi Suryadi (Bukti T.II-31) adalah SKPT yang tidak benar, karena pada tahun 2008 masing-masing pihak yang bersengketa atas tanah tersebut telah dipanggil oleh petugas Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dan saat itu Afen Siswoyo/ Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat perkara *a quo* telah diberitahukan oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta kalau SKPT Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Nawawi Suryadi (Bukti T.II-31) yang dimilikinya

Hal. 117 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



adalah SKPT yang tidak benar, karena datanya berlainan dengan arsip SKPT yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, namun Terlapor Afen Siswoyo/Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat tetap saja menggunakan SKPT tersebut sebagai alat bukti kepemilikan tanah dan menggugat korban Pelapor Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta/Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sehingga korban dikalahkan oleh Majelis Hakim pada tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena SKPT tersebut dianggap sah sebagai bukti kepemilikan tanah, sedangkan diketahui kalau SKPT atas nama Nawawi Suryadi tidak tercatat serta tidak terdaftar pada arsip SKPT Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagaimana uraian kami pada butir 40, 41, 42 dan 43 di atas;

43. Bahwa berdasarkan keterangan dari Petugas Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, kalau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) SKPT Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi, tidak tercatat dan tidak terdaftar pada Buku Register SKPT di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (berlainan), sedangkan SKPT dengan nomor dan tanggal yang sama tercatat atas nama Munapi Kadi;
44. Bahwa berkaitan dengan perkara *a quo*, Terlapor Afen Siswoyo/ Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat dalam pemeriksaan oleh pihak Kepolisian (Penyidik) mengaku kalau SKPT Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Nawawi Suryadi yang dijadikan dasar untuk menggugat perdata bidang tanah tersebut hilang, namun Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen

Hal. 118 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Siswoyo tidak dapat menjelaskan secara rinci atas hilangnya SKPT tersebut dan Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo juga tidak membuat Laporan Kehilangan SKPT kalau memang benar SKPT tersebut hilang;

45. Bahwa berkas perkara tersebut telah dilimpahkan ke Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta dan telah dinyatakan P.21 sebagaimana Surat Kepala Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta Nomor B-3406/O.1.4/Ep.I/06/2012, tanggal 7 Juni 2012, perihal Pemberitahuan hasil Penyidikan perkara pidana atas nama tersangka Afen Siswoyo/Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat sudah lengkap (P.21);
 46. Bahwa Penyidik dalam waktu dekat akan segera melimpahkan tersangka (Afen Siswoyo) dan barang bukti kasus tersebut ke Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta;
- VI. Keliru penerapan hukum terhadap status hukum kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta atas tanah sengketa:
47. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan TUN Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT, jo. Putusan PT. TUN Jakarta Nomor 27/B/PT.TUN.JKT, jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 243 K/TUN/2004, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/2005 tersebut di atas, menunjukkan bahwa permohonan hak atas tanah sengketa yang dilakukan Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta wajib diteruskan oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal ini membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pihak yang paling berhak atas tanah sengketa, atau dengan kata lain Pemohon Kasasi/Pembanding II semula

Hal. 119 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik sah atas tanah tersebut;

48. Bahwa dokumen-dokumen yang mendukung Pemohon Kasasi/ Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sebagai pemilik atau yang berhak atas tanah sengketa telah dijadikan bukti dalam perkara ini;

Di samping itu, sesuai dengan bukti-bukti dalam perkara ini terutama berdasarkan surat keterangan dari pejabat setempat (Lurah dan Camat - Vide Bukti T.I.6 s.d. T.I.14) dan keterangan saksi H. Maulana Mahdum, tanah sengketa secara fisik dikuasai oleh Pemohon Kasasi I/ Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

49. Bahwa Pemohon Kasasi/PembandingII semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta memperoleh tanah sengketa secara sah dari Pemohon Kasasi/Soenarjono berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44, tanggal 12 Februari 1996 (Bukti T.I.4);

Sedangkan Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III semula Tergugat II/Soenarjono, memperoleh tanah itu dari Saminah binti Salim/Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I semula Tergugat III sesuai Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 yang diketahui oleh Lurah Sunter tanggal 30 Desember 1959 Nomor 109/DB/1959 dan Wedana Tanjung Priok Jakarta Raya tahun 1960 (T.I.3);

50. Bahwa tanah yang dimaksud adalah Tanah Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Persil Nomor 42 yang semula atas nama Saminah binti Salim sesuai Soerat Pajeg Boemi Nomor 105 (Bukti T.I.1 jo. T.I.2), dan Peta Rincikan atau Letter C Persil Nomor 30 S.I 16.400, Persil 31 SI.1080, Persil 32 SI 12 330 (Bukti T.II.2) Peta Rincikan atau Letter C Persil 39.S II 10.545, Persil 42.SI 14 745 (Bukti T.II.3) dan Peta Rincikan atau Letter C Persil Nomor 35 SII. 16340 (Bukti T.II.4);



Bukti tanah milik adat Letter C.105 atas nama Saminah binti Salim didukung oleh Surat Keterangan Lurah dan Camat setempat sebagaimana terbukti dari Bukti T.I.12 s.d. T.I.19;

51. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 26/DDA/1970, ditentukan: yang dianggap sebagai tanda bukti hak atas tanah adalah Surat Pajak Bumi yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960;

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2/1962, surat bukti hak (atas tanah) adalah Bukti Surat Pajak Bumi dan Surat Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;

Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 127K/Sip/1971 menyatakan: Kikitiir yang dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi, dapat membuktikan bahwa orang yang namanya tercantum di dalam kikitiir tersebut adalah pemilik tanah yang tersebut dalam Kikitiir;

Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung menyatakan: nama orang yang tercantum di dalam Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi adalah sama dengan nama yang tercantum dalam Buku Letter C sedangkan dalam Buku Letter C dengan jelas disebutkan perpindahan hak atas tanah itu, maka nama sebelumnya yang tercantum dalam Letter C dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah itu;

52. Bahwa berdasarkan peraturan-peraturan tersebut di atas dan dihubungkan dengan Jurisprudensi, maka dapat disimpulkan bahwa nama orang yang tercantum dalam Letter C dan Tanda Bukti Pajak Bumi adalah pemilik sah tanah tersebut;
53. Bahwa dihubungkan dengan bukti-bukti kepemilikan atas Tanah Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42 di atas, maka terbukti bahwa Tanah Girik C.105 Persil Nomor 32 dan Nomor 42 adalah semula milik sah Saminah binti Salim/Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I semula Tergugat III;

Hal. 121 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah sengketa kemudian dialihkan kepada Pemohon Kasasi/ Soenarjono berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 yang diketahui oleh Lurah Sunter tertanggal 30 Desember 1959 Nomor 109/DB/1959 dan Wedana Tanjung Priok Jakarta Raya tahun 1960;

Tanah ini oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III semula Tergugat II/Soenarjono kemudian dialihkan kepada Permohon Kasasi/ Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996, yang dibuat oleh dihadapan Haji Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;

54. Bahwa tanah sengketa secara fisik dikuasai oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding II semula Tergugat I/ Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sampai saat ini dan sebelumnya dikuasai oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III semula Tergugat II/Soenarjono dan Saminah binti Salim/Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I semula Tergugat III;

55. Bahwa atas tanah ini telah dimohonkan hak nya oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/ Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta dan sesuai dengan Putusan Pengadilan TUN Jakarta Nomor 57/ G.TUN/2003/PTUN.JKT, jo. Putusan PT. TUN Jakarta Nomor 27/B/2004/PT.TUN.JKT, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 243 K/TUN/2004, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/TUN/2005, Badan Pertanahan Nasional (BPN) diwajibkan meneruskan memproses permohonan hak atas tanah ini yang dilakukan dan atas nama Pemohon Kasasi/ Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

Permohonan hak atas tanah ini yang dilakukan Pemohon Kasasi/ Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta dan sekaligus untuk mengeksekusi Putusan Pengadilan Tata Usaha

Hal. 122 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Negara di atas yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, pada saat ini diproses oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat;

Dengan demikian terbukti bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik dan atau yang paling berhak atas tanah sengketa;

Bahwa di samping itu, Pemohon Kasasi I/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik atau yang paling berhak atas tanah sengketa didukung bukti-bukti lainnya yaitu Surat Keterangan dari Kelurahan dan Kecamatan setempat yang telah disebutkan di atas (Bukti T.I.6 s.d. T.I.14), Surat dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara (Bukti T.I.17 dan 18) dan Pembayaran Pajak/PBB (Bukti T.I.19 s.d. 24) dan bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III semula Tergugat II/Soenarjono yang sama dengan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

56. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan: bukti Letter C tidak dapat dipakai sebagai bukti kepemilikan tanah, adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru sekali. Apalagi pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan: bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi/Soenarjono tidak dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Afen Siswoyo yang mengklaim tanah sengketa, pertimbangan hukum ini sangat keliru sekali, sebab telah dibuktikan di atas Termohon Kasasi/Afen Siswoyo tidak punya hak apapun atas tanah sengketa, sedangkan Turut Termohon Kasasi/Soenarjono dan khususnya Pemohon Kasasi/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta telah berhasil membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik sah Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta yang paling berhak atas tanah sengketa;

Hal. 123 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



57. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Peradilan Umum tidak mempunyai kewenangan untuk menyatakan cacad hukum, batal dan tidak sah suatu produk dari Pejabat TUN, akan tetapi dalam amar putusannya menyatakan Girik adat C.105 Persil Nomor 32 dan 42 atas nama Saminah binti Salim tidak mempunyai kekuatan hukum dan termasuk juga Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44;

Pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* ini sangat keliru sekali sebab keabsahan Girik C.105 Persil Nomor 32 dan 42 atas nama Saminah binti Salim yang merupakan produk TUN (dan karenanya bukan domein Peradilan Umum) telah dinyatakan sah oleh Putusan Peradilan TUN yang mempunyai kewenangan untuk mensahkan ataupun membatalkan produk TUN (lihat pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas) yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/TUN/2005, jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 243 K/TUN/2004, jo. Putusan PT. TUN Jakarta Nomor 27/B/2004/PT.TUN JKT, jo. Putusan PTUN Jakarta Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN.JKT (Putusan TUN ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga dapat di eksekusi);

Putusan TUN tersebut mewajibkan Badan Pertanahan Nasional untuk meneruskan proses permohonan hak atas tanah sengketa yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta, berarti Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik atau yang paling berhak atas tanah sengketa;

Dengan demikian sangat keliru sekali *Judex Facti* yang berstatus sebagai peradilan umum yang tidak berwenang menilai produk TUN, justru membatalkan Putusan Peradilan TUN yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

58. Bahwa mengenai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44, akta ini telah dibuat dan ditandatangani sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, terutama menyangkut kepemilikan hak atas tanah yang diperjualbelikan yaitu tanah sengketa;



Pada uraian di atas telah dibuktikan bahwa Tanah Girik Adat C.105 Persil Nomor 32 dan 42 seluas 3.400 M², adalah tertulis atas nama Saminah binti Salim dan karenanya yang berhak atas tanah itu adalah Saminah binti Salim;

Dengan demikian pengalihan hak atas tanah itu dari Saminah binti Salim kepada Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III semula Tergugat II/Soenarjono berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak tanggal 29 Desember 1959 yang diketahui Lurah Sunter tertanggal 30 Desember 1959 Nomor 109/DB/1959 dan Wedana Tanjung Priuk Jakarta Raya tahun 1960 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Oleh karenanya peralihan tanah itu dari Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono kepada Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996, yang dibuat oleh dihadapan Haji Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta adalah sah dan mengikat secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum;

Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44 ini tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru sekali sehingga harus dibatalkan;

VII. Keliru penerapan hukum mengenai perbuatan melawan hukum dan tuntutan ganti rugi:

59. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I sangat berkeberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subyektif orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sebagai akibat menduduki tanah sengketa;

Alasan keberatan Turut Termohon Kasasi I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah sebagai berikut:

Hal. 125 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



- Telah dibuktikan di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik atau yang paling berhak atas tanah sengketa dan karenanya pula berhak untuk menduduki dan menguasai secara fisik terhadap tanah sengketa;
- Oleh karena itu, tindakan Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta menduduki dan menguasai tanah sengketa adalah sah menurut hukum dan tidak melanggar hak subyektif orang lain i.c Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo dan tidak bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Dengan demikian sangat keliru sekali untuk menyatakan Pemohon Kasasi/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

60. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat/ Afen Siswoyo, maka pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* untuk menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta membayar ganti rugi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo adalah sangat keliru sekali dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;

61. Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sangat keberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* mengenai tuntutan ganti kerugian dan uang paksa (*dwangsom*) terhadap Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta tersebut karena tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ngada,



sebab fakta hukum terbukti bahwa Pemohon Kasasi/ Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta Tidak melakukan suatu perbuatan melanggar hukum yang merugikan Termohon Kasasi/ Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo, sehingga adanya kerugian sebagai akibat langsung dari adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak terpenuhi sehingga pembebanan uang paksa (*dwangsom*) sudah patut ditolak;

VIII. Pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* tidak adil:

62. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sangat keberatan pertimbangan hukumnya *Judex Facti* menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta tidak dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo, pertimbangan hukum mana sangat keliru dan tidak adil, dengan alasan sebagaimana tersebut di bawah ini;
63. Bahwa alat bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Afen Siswoyo dan dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* untuk menyatakan Termohon Kasasi/Afen Siswoyo sebagai pemilik/yang berhak/penggarap yang sah atas tanah sengketa terutama adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 353 PK/Pdt/1997 dan turutannya serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 807PK/Pdt/2009, yang intinya menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo sebagai penggarap tanah sengketa. Berarti status hukum Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat/Afen Siswoyo hanya sebatas sebagai Penggarap;
64. Bahwa Tanah yang diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/ Afen Siswoyo diakui



merupakan tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie yang terkena Peraturan Konversi dengan berlakunya UUPA/Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, tidak ada bukti tanah Eigendom Verponding tersebut telah dikonversi sehingga menurut peraturan yang telah disebutkan di atas, namun yang jelas bahwa tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah Negara dan lokasinya tidak berada dilokasi tanah sengketa;

Padahal hak garap atas tanah Negara telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;

Di samping itu, Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo Cq. Nawawi Suryadi/para ahli warisnya tidak pernah menguasai tanah sengketa secara fisik, padahal hak garapan diperuntukkan bagi pihak yang menguasai tanah Negara secara fisik dan menggarap/mengusahakan tanah itu;

Uraian mengenai status hukum tanah garapan ini yang diakui dan dihaki oleh Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo, telah diuraikan di atas;

Pada intinya adalah Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo secara hukum tidak layak untuk mendapatkan hak atas tanah sengketa dan fakta hukum tanah yang diakui oleh Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat yakni tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie lokasinya tidak berada di atas tanah sengketa melainkan di Pabrik Tancho jauh sebelah utara lokasi tanah sengketa;

65. Bahwa dibandingkan dengan status hukum Turut Termohon Kasasi I/Soenarjono, tanah sengketa berasal dari tanah milik adat Girik C.105 Persil Nomor 32 dan 42 atas nama Saminah binti Salim/Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding I semula



Tergugat III yang kemudian dialihkan secara sah kepada Turut Termohon Kasasi I/Soenarjono dan seterusnya dialihkan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta (Pengalihan hak atas tanah ini telah diuraikan di atas);

66. Bahwa tanah milik adat dengan status Girik ini tidak terkena Peraturan Konversi dan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;

Berarti status Tanah Girik milik adat ini melekat selamanya pada tanah itu dan dapat ditingkatkan/dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik;

Bahwa Letter C/Kekitir atas tanah milik adat ini diakui oleh UUPA dan Peraturan Pelaksanaannya serta diakui oleh Jurisprudensi seperti yang disebutkan di atas, merupakan alat bukti sah mengenai kepemilikan tanah. Hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 25 PK/TUN/2005 berikut turunannya yang memerintahkan Badan Pertanahan Nasional untuk melanjutkan proses permohonan hak atas tanah sengketa yang diajukan Pemohon Kasasi I/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

Di samping itu, dalam kenyataannya tanah sengketa dikuasai secara fisik baik oleh Saminah binti Salim/Turut Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi I/Soenarjono maupun oleh Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sampai saat ini;

Uraian mengenai status hukum Turut Termohon Kasasi I/Soenarjono dan khususnya Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta atas tanah sengketa telah diuraikan di atas;

Pada intinya adalah Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik/yang paling berhak atas tanah sengketa;

67. Bahwa sebagaimana terbukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi



Suryadi (Bukti P-7) adalah cacat hukum dan tidak sah karena tidak pernah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, melainkan yang Terdaftar adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 (Bukti P-7) tertulis atas nama Pemohon Munapi Kadi bukan Nawawi Suryadi, maka dengan demikian alas hak Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat/Afen Siswoyo atas tanah garapan ex Eigendom Verponding Nomor 5725 berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Nawawi Suryadi (Bukti P-7) adalah cacat hukum dan tidak sah maka seluruh dokumen-dokumen yang terkait yang bersumber atau lahir dari Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Nawawi Suryadi (Bukti P-7) yaitu berupa:

- Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15, tanggal 24 Februari 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta (Bukti P-1).
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 6 Maret 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta (Bukti P-1A);
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 07 tanggal 6 Maret 2003 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta (Bukti P-1B);
- Surat Ketetapan Fatwa Waris Nomor 673 dari C/1986, tanggal 31 Juli 1986 dari Pengadilan Agama Istimewa Jakarta (Bukti P-3);
- Peneetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 479/Pdt.P/1993/PN.JKT.Pst, tanggal 20 November 1993 (Bukti P-4);

Hal. 130 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1997 tertanggal 6 Agustus 1997 (Bukti P-5);
- Akta Pernyataan Pemilikan Tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi yang dibuat dihadapan Raden Soetopo, Notaris di Bandung (Bukti P-6);
- Surat Permohonan Hak atas tanah Eigendom Verponding Nomor 5725 kepada Mendagri Up. Dirjen Agraria dan Gubernur DKI Jakarta Up.Kepala Direktorat Agraria pada bulan November 1983. (Bukti P-8);
- Surat Tugas yang dikeluarkan oleh Kassie Pengukuran/Pemetaan pada Direktorat Agraria DKI Jakarta Nomor 95/IV/U/1/1981 tanggal 26 Maret 1981 untuk melakukan pengukuran. (Bukti P-9);
- Gambar Situasi Nomor 30-SI-U-1981 tanggal 7 April 1981 dari Direktorat Agraria DKI Jakarta. (Bukti P-10);
- Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN.Jkt.Ut tanggal 21 Mei 2000. (Bukti P-11);
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994/PN.Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995. (Bukti P-12);
- Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/PDT/1995/PT.DKI, tanggal 13 Juli 1993. (Bukti P-13);
- Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996. (Bukti P-14);
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997, tanggal 20 Agustus 1998. (Bukti P-15);
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt.Plw/2003/PNJkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004. (Bukti P-16).
- Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 08/PDT/2005/PT.DKI, tanggal 15 Maret 2006. (Bukti P-17);
- Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006. (Bukti P-18);
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010. (Bukti P-19);

Hal. 131 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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)



- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 302/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Ut. (Bukti P-20);
- Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 406/PDT/2005/PT.DKI antara Ridwan Suhanda melawan R. Asep Saeful Munawar. (Bukti P-21);
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1643 K/Pdt/2007 antara Ridwan Suhanda melawan R.Asep Saeful Munawar, (Bukti P-22);
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 322/Pdt.Bth/2003/PN.Jkt.Ut, antara Mada'l bin Djasman melawan Ridwan Suhanda Cs. (Bukti P-23);
- Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 445/PDT/2005/PT.DKI. antara Ny. Halilah Sukandi Cs. melawan Mada'l bin Djasman Cs. (Bukti P-24);
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 293 K/Pdt/2007 antara Mada'i bin Djasman melawan Ny. Halilah Sukandi Cs. (Bukti P-25);
Bahwa dimana bukti-bukti P-1 s.d. P-25) tersebut di atas adalah cacat hukum, batal demi hukum dan tidak sah karena selain bersumber atau lahir dari suatu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/11/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Nawawi Suryadi (Bukti P-7) yang cacat hukum dan tidak sah;

68. Bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding II semula Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta ini sangat jelas dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo;

Akan tetapi *Judex Facti* secara keliru dan berat sebelah/tidak adil dalam pertimbangan hukumnya justru “membenarkan” bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo, padahal dari segi bobot nilai hukumnya, bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta maupun Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono termasuk keterangan saksi yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding II/



Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta maupun Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II/Soenarjono jauh lebih berbobot dan mempunyai nilai hukum yang tinggi berkaitan dengan pembuktian tentang kepemilikan atas tanah sengketa;

Dokumen-dokumen yang dijadikan bukti dalam perkara ini dan keterangan saksi (H. Maulana Mahdum) dengan tegas menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik/yang paling berhak atas tanah sengketa;

69. Bahwa dalam mengambil suatu putusan seharusnya Pengadilan tidak boleh berat sebelah atau bersifat tidak adil, khususnya dalam mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak sebab Pengadilan adalah lembaga hukum/instansi di mana pihak-pihak yang bersengketa untuk mencari keadilan dan menyelesaikan sengketa mereka;

Menurut Pasal 1 ayat (1), jo. Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48/2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan: peradilan diselenggarakan untuk menegakkan hukum dan keadilan;

Dengan pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* yang berat sebelah dan cenderung memihak dan "memenangkan" Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo seperti tersebut di atas, jelas telah melanggar asas peradilan tersebut di atas (menegakkan hukum dan keadilan);

- IX. Penerapan hukum yang keliru terhadap Keppres Nomor 32/1979:

70. Bahwa Pasal 2 Keppres Nomor 32/1979 menyatakan: kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanah itu;
71. Bahwa terhadap hak garapan atas tanah Negara, telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;



Berarti andaikataupun benar Termohon Kasasi/Afen Siswoyo mendapatkan hak garapan atas tanah sengketa, maka berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977, hak garapan itu telah dicabut dan tidak berlaku lagi;

Dengan demikian Termohon Kasasi/Afen Siswoyo bukan pihak yang memenuhi syarat seperti yang dimaksud Pasal 2 Keppres Nomor 32/1979;

72. Bahwa di samping itu, seperti telah diuraikan di atas, Termohon Kasasi/Afen Siswoyo Cq. Nawawi Suryadi/ ahli warisnya tidak pernah secara fisik menguasai dan menggarap/mengusahakan tanah sengketa dan sebaliknya tanah sengketa dikuasai secara fisik dan diusahakan oleh Saminah binti Salim Cq. Turut Termohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II/ Soenarjono dan kemudian oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta;

Dengan demikian syarat: mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan di atas tanah sengketa seperti yang dimaksud Keppres Nomor 32/1979, tidak terpenuhi pada diri Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat/Afen Siswoyo;

73. Bahwa dengan demikian, pertimbangan hukum/ putusan *Judex Facti* yang menyatakan: Termohon Kasasi/Afen Siswoyo sebagai pemilik/ yang berhak atas tanah sengketa, telah bertentangan dan melanggar Keppres Nomor 32/1979, halmana merupakan kesalahan/kekeliruan penerapan terhadap hukum yang berlaku;

X. Lain-lainnya:

74. Bahwa telah dibuktikan di atas bahwasanya Pemohon Kasasi/ Pembanding II/Tergugat I/Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta adalah pemilik/ yang paling berhak atas tanah sengketa dan proses perolehan hak atas tanah sengketa di Badan Pertanahan Nasional



setempat saat ini masih berlangsung sebagaimana diputuskan oleh Peradilan TUN yang dalam tingkat PK di bawah Nomor 25 PK/TUN/2005;

Uraian di atas secara *mutatis muntadis* berlaku juga pada Turut Termohon Kasasi lainnya yang mengklaim juga sebagai pemilik/yang berhak atas tanah sengketa;

XI. Kesimpulan:

75. Bahwa bertitik tolak pada uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum/Putusan *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum serta telah lalai memenuhi syarat yang ditentukan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku sehingga memenuhi syarat alasan kasasi yang diatur pada Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5/2004;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sangat kurang, atau tidak lengkap mempertimbangkan keberatan Tergugat IV dalam Konvensi, tentang kapasitas Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal, dalam perkara *a quo*. Oleh karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal, mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* atas nama dirinya sendiri, padahal Termohon Kasasi belum memenuhi syarat sebagai pemilik sebab Termohon Kasasi hanya pemegang pengikatan untuk jual beli, yang belum menjadi pemilik sebagaimana ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan. Oleh karena perikatan untuk jual beli baru sebatas perjanjian antara kedua pihak yang membuatnya maka menurut hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal belum memenuhi syarat bertindak untuk diri sendiri sebagai pemilik mengajukan gugatan *a quo*, namun tetap dan haruslah

Hal. 135 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



untuk dan atas nama i.c ahli waris Almarhum Nawawi Suryadi sebagai pihak. Hal itu sesuai ketentuan dalam peralihan suatu tanah sebagai dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena peralihan dimaksud belum memenuhi syarat sebagaimana ditentukan perundang-undangan maka Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal i.c Afen Siswoyo tidak mempunyai kapasitas mengajukan serta menandatangani gugatan sekaligus hadir dimuka Pengadilan, kecuali ada surat kuasa khusus untuk itu sesuai ketentuan;

2. Bahwa perikatan untuk jual beli serta Addendum Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 yang dilakukan antara Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat asal dengan ahli waris Nawawi Suryadi yang mengaku sebagai penggarap atas tanah sengketa merupakan perjanjian kedua pihak untuk melakukan sesuatu. Dengan demikian belum pada peralihan sebagai dimaksud dalam undang-undang. Seandainya pun dalam perikatan memuat pemberian kuasa, maka sesuai ketentuan hukum yang berlaku, Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal, adalah pemberi kuasa limpahan bukan berarti atas namanya sendiri. Dan lagi pula perbuatan hukum atas perikatan untuk jual beli tersebut pun dilakukan dengan cara spekulatif serta dinilai cacat hukum. Sebab pihak pertama i.c ahli waris Nawawi yang mengaku penggarap atas tanah sengketa sangat diragukan kebenarannya. Sebab yang dimaksud penggarap sesungguhnya adalah pihak, atau orang yang menguasai fisik atas tanah garapan bersangkutan yang dalam hal ini tanah sengketa, sedangkan ahli waris Nawawi Suryadi, pada kenyataannya sama sekali tidak pernah menguasai fisik atas tanah perkara. Selain tidak pernah menguasai fisik untuk memenuhi syarat selaku penggarap, juga segala perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah sengketa adalah cacat hukum oleh karena perbuatan Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009

Hal. 136 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



dilakukan terhadap tanah objek perikatan masih dalam persengketaan yakni dalam pemeriksaan tingkat Mahkamah Agung RI. Kondisi itu jelas diketahui Termohon/Terbanding/Penggugat asal, sesuai dengan perkara perlawanan yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal tahun 2003. Oleh karenanya Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat tidak sah dan bersifat spekulatif menjadi cacat hukum karenanya harus dinyatakan sebagai tidak berkekuatan hukum mengikat;

3. Bahwa suatu pengikatan untuk melakukan jual beli sesuai Akta Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 yang dinilai sebagai perbuatan hukum peralihan hak dalam keputusan *a quo* sangat bertentangan dengan hukum yang berlaku. Sebab selain perjanjian belum dapat dijadikan alas hak, tetapi juga yang mengalihkan dalam perikatan *a quo* adalah orang yang hanya mengaku sebagai penggarap yang nyatanya tidak pernah menduduki dan/ atau menguasai secara fisik tanah sengketa. Bahwa pihak pertama i.c ahli waris Nawawi Suryadi mengaku sebagai penggarap i.c menggarap surat dalam bentuk surat garapan yang dijadikan bukti dalam persidangan berupa Surat Garap Nomor 674/AI-6/171977 tanggal 6 Agustus 1977, padahal surat garapan dimaksud jelas dan nyata dicurigai keabsahannya oleh karena selain dari keterangan Kepala Kelurahan yang menyatakan bahwa surat tersebut tidak pernah diterbitkan, juga bahwa ternyata sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977 tanggal 6 Juni 1977 menyatakan bahwa segala surat surat garapan terhadap tanah Negara dinyatakan dicabut;
4. Bahwa dari surat garap yang menjadi alas hak garapan ahli waris Nawawi Suryadi membuat pengikatan jual beli kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal, padahal diketahui bahwa surat garap *a quo* diterbitkan setelah larangan dan atau Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta mencabut dan membatalkan seluruh surat garap yang ada

Hal. 137 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



pada tanah-tanah yang langsung dikuasai Negara. Atas dasar fakta di atas maka pertimbangan *Judex Facti* yang membenarkan surat garap *a quo* sebagai alas hak mengalihkan haknya kepada pihak lain merupakan penerapan hukum yang keliru, yang berakibat pada ketidakpastian hukum;

5. Bahwa sesuai dengan alasan serta penjelasan di atas, maka, Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal memohon agar Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus dalam perkara ini, berkenan menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal tidak mempunyai kapasitas dalam perkara *a quo* oleh karena didasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009. Sebab perikatan *a quo* merupakan perjanjian belaka yang belum memenuhi syarat peralihan secara sah menurut undang-undang;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

Bahwa apa yang dijelaskan dalam eksepsi mohon juga dianggap dan masuk menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangan hukumnya sepenuhnya mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 163 sampai halaman 167 alinea ke-2 yang pada pokoknya dikutip sebagai berikut "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV/PR.1.1 berupa Soerat Pernyataan Djoel Beli atas sebidang tanah seluas 36.000 M² (3,6 Ha) serta bukti T.IV/PR.1.2 berupa kwitansi tertanggal 17 Djoeli 1961 dihubungkan dengan keterangan saksi Martin Walewangko, maka didapat fakta bahwa Nyoo Seng Hoo telah menjual tanah seluas 36.000 M² (3,6 Ha) yang terdaftar dalam Buku Letter C Nomor 342 kepada

Hal. 138 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Soekandi bin Baie, dan hal tersebut telah pula dibenarkan oleh Lurah Sunter dalam Surat Keterangan Nomor 358/3.Pm/1961 tanggal 17 September 1961 (bukti T.IV/PR.1.3 dan Surat Keterangan Tanah Adat atas nama R. Soekandi Nomor 396/3.Pm/11/65 tanggal 3 Desember 1965 (bukti T.IV/PR.1.4) dan Surat Keterangan Tanah atas nama R. Soekandi bin Baie di Kampung Pulo Besar Nomor 634./3.Pm/7/67 tanggal 24 Djuli 1967 (bukti T.IV/PR.1.5);

2. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV/PR.1.6 berupa Surat Keterangan Tanah Milik Nomor 722/A.1-6/U/6/75 tanggal 22 Juni 1975 diterangkan bahwa tanah yang dibeli R. Soekandi bin Baie dari Nyoo Seng Hoo telah tercatat atas nama R. Soekandi bin Baie Girik Letter C Nomor 718 Persil/Blok 32 dengan luas 3,6 Ha sesuai pula dengan bukti T.IV/PR.1.7 berupa Soerat Padjak tanggal 15 Agustus 1962 serta bukti T.IV/PR.1.8 berupa Surat Ukur Nomor 2781/sm/1976. Bahwa dari pertimbangan hukum *a quo* terungkap bukti yang merupakan fakta hukum membuktikan kepemilikan Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV atas tanah sengketa sudah jelas dan terang;
3. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* mempertimbangkan dalam putusannya halaman 164 alinea ke-3 yang selengkapnya "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV/PR.1.9 berupa surat Kepala Kantor Agraria Nomor 1023/sub.dit/Agr/1976 tanggal 23 Februari 1976 dihubungkan dengan bukti T.IV/PR.1.10 Salinan Girik Nomor 718 dan PR.1.11 berupa Surat Keterangan Nomor 1235/WPJ/10/KI.1204/1976 tanggal 23 April 1976 dihubungkan dengan bukti T.IV/PR 1.13 berupa Surat Keterangan Nomor 1030/6/R/1976 tanggal 7 Mei 1976 maka didapat fakta bahwa

Hal. 139 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Kepala Kantor Agraria ub Kepala Seksi Pendaftaran Tanah telah mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Inspeksi Ipeda/Ireda DKI Jakarta meminta Salinan Girik Nomor 718, Keterangan/Riwayat Tanah C.718 Persil 32 S.II beserta luasnya dan oleh Kepala Inspeksi Riwayat Tanah 718 Persil 32.S.II yang berasal dari Girik C.32 yang tercatat atas nama Nyoo Seng Hoo dan R. Soekandi telah pula dipungut Ipedanya. Fakta tersebut menunjukkan sejarah dan riwayat tanah sengketa asal muasal serta kesahihan bukti yang dimiliki Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal, atas tanah sengketa;

4. Bahwa dengan demikian maka apa yang dipertimbangkan *Judex Facti* menyangkut riwayat dan fakta sejarah atas tanah perkara yang diawali dari jual beli dihadapan Kepala Desa setempat, serta disaksikan oleh Kepala Lingkungan yang mengerti dan memahami dalam wilayah tersebut pada saat itu adalah kebenaran sejati. Namun pengakuan atas fakta hukum tersebut sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tidak tercermin dalam amar putusannya. Sehingga secara yuridis putusan itu merupakan putusan yang ambivalen dan tidak konsisten sehingga tidak mempunyai kepastian hukum. Karenanya putusan sedemikian haruslah dinyatakan batal atau dibatalkan, selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia mengadili sendiri;
5. Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal, sebagaimana disebutkan di atas nyata telah melakukan rekayasa menggunakan segala cara dengan cara menggunakan Surat Garap Nomor 674/AI-6/U/1977 tanggal 6 Agustus 1977, padahal surat garapan dimaksud jelas dan nyata dicurigai

Hal. 140 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



keabsahannya oleh karena selain dari keterangan Kepala Kelurahan yang menyatakan bahwa surat tersebut tidak pernah diterbitkan, juga bahwa ternyata sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977 tanggal 6 Juni 1977 menyatakan bahwa segala surat surat garapan terhadap tanah Negara dinyatakan dicabut;

6. Bahwa surat garapan yang diduga palsu tersebut digunakan sebagai bukti dalam perkara Nomor 216/Pdt.G/1994/PN-JKT-UT. jo. Nomor 263/Pdt.G/ 1995/PT.DKI. jo. 3183 K/Pdt/1996 dan keputusan Nomor 563 PK/Pdt/1997 yang diputus tahun 1998 yang intinya mengabulkan perlawanan Pelawan, menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN-JKT-Sel. jo. Nomor 220/Pdt/PT.DKI. jo. Nomor 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10 Januari 2002 tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena ternyata putusan *a quo* menjadi dasar Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* dan nyata menggunakan surat yang diduga palsu maka keputusan *a quo* harus dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Bahwa terhadap Soenarjono selaku Pemohon Kasasi I/Pembanding III/Tergugat II asal dan Tirta Juwana alias Alex Tirta selaku Turut Termohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat I asal dan Saminah Salim, Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat III asal yang mengaku juga turut memiliki tanah sengketa sebagai tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Sebab Para Turut Termohon Kasasi ini mengaku bahwa Termohon Kasasi memiliki Girik C.105 atas nama Saminah Salim yang dijual kepada Soenarjono, Termohon Kasasi II selanjutnya Soenarjono menjualnya kepada Alex Tirta, Termohon Kasasi I;

Hal. 141 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



8. Bahwa Girik C Nomor 105 atas nama Perempuan Saminah Salim, pada tahun 1992 dialihkan kepada Imam Supardi (Biro Isa) yang kemudian tahun 1993 Imam Supardi mengubah Girik *a quo* melalui Kepala Kantor Pelayanan Pajak dan Bumi (PBB) yang saat itu berhak sepenuhnya mengenai Girik Adat, diubah menjadi Girik C Nomor 1055 tertulis atas nama Imam Supardi. Karenanya sesungguhnya Girik C Nomor 105 telah tiada karena dilebur menjadi Girik C.1055 atas nama Imam Supardi. Namun oleh karena letak tanah 1055 yang semula bernomor 105 bukan bersebelahan dengan Federal Motor Jalan Yos Sudarso, maka melalui Surat Kepala Kelurahan dan Keputusan PBB saat itu menghapus Girik tersebut dari pembukuan. Dengan penghapusan ini, sesungguhnya praktis Girik C Nomor 105 tersebut sudah tidak tercatat sebagai milik adat pada Kantor Pelayanan Pajak dan Bumi (PBB) Jakarta Utara;
9. Bahwa kemudian muncul jual beli di bawah tangan antara Soenarjono. Turut Termohon Kasasi III dengan Turut Termohon Kasasi I (Saminah) (sampai sekarang tidak pernah diketahui alamat atau manusianya) seolah-olah telah terjadi tahun 1958, pertanyaannya, dimana Aminah Salim yang menjual kepada Turut Termohon Kasasi ini ? Dari manakah Girik Nomor 105 atas nama Saminah Salim ini muncul sementara telah dimusnahkan berdasarkan Keputusan Kepala Ireda Jakarta ? Selain itu juga terdapat fakta bahwa sesungguhnya bahwa lokasi tanah Girik C.105 atas nama Saminah Salim berada di Kelurahan Kelapa Gading dimana sebelumnya telah dibebaskan oleh TNI Angkatan Laut sebagaimana dijelaskan oleh Kepala Kelurahan Sunter (vide dalam bukti berkas). Oleh



karenanya kepemilikan Turut Termohon Kasasi I sangat tidak jelas diragukan kebenarannya;

10. Bahwa demikian juga Termohon Kasasi V (Zainal Mazam) yang mengaku mempunyai hak atas tanah sengketa merupakan pengakuan yang tanpa Dasar hukum yang dapat dipertanggung jawabkan. Sebab Termohon Kasasi V sama sekali tidak dapat membuktikan, alas hak dan peralihan hak yang dimilikinya, sehingga tidak dapat diterima;
11. Bahwa demikian juga Termohon Kasasi IV Pembanding I/Tergugat V asal sesungguhnya bukan pihak dalam perkara, sebab apa yang menjadi hak dalam kepemilikannya itu telah dialihkan kepada Pemohon Kasasi. Oleh karena hak haknyatelah dialihkan kepada Pemohon Kasasi, dan secara bersama sama dengan ahli waris Almarhum R. Soekandi bin Baie, maka sepenuhnya menjadi hak dan tanggung jawab Pemohon;
12. Bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka Turut Termohon Kasasi I/ Pembanding II/Tergugat I asal, maupun Turut Termohon II/Turut Terbanding/Tergugat III dan Turut Termohon Kasasi III/ Pembanding III/Tergugat II asal dan Turut Termohon Kasasi IV/ Pembanding I/ Tergugat V asal, dan Turut Termohon Kasasi V/ Pembanding V/Tergugat VI asal tidak mempunyai hak menurut hukum di atas tanah sengketa. Oleh karenanya sesuai dengan fakta hukum maka kesemuanya itu harus dinyatakan orang yang tidak berhak dan tidak beritikad baik;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa segala yang dikemukakan dalam pokok perkara di atas dimohon juga dianggap telah masuk dan menjadi satu kesatuan dengan Rekonvensi ini;

Hal. 143 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



1. Bahwa Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV dalam Konvensi/ Penggugat I dalam Rekonvensi sebagai pemilik sah atas tanah sengketa yang terletak dan di Kenal Umum di Jalan Yos Sudarso Nomor 1 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : PT. Ream sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;

Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;

Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);

Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Bahwa adapun kepemilikan Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi atas tanah sengketa adalah berdasarkan peralihan dan atau pengoperan hak dari pemilik awal sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* yang menyatakan “Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV/PR.1.1 berupa Soerat Pernyataan Djoel Beli atas sebidang tanah seloeas 36.000 M² (3,6 Ha) serta bukti T.IV/PR.1.2 berupa Kwitansi tertanggal 17 Djoeli 1961 dihubungkan dengan keterangan saksi Martin walewangko, maka didapat fakta bahwa Nyoo Seng Hoo telah menjual tanah seluas 36.000 M² (3,6 Ha) yang terdaftar dalam Buku Letter C Nomor 342 kepada Soekandi bin Baie dan hal tersebut telah pula dibenarkan oleh Lurah Sunter dalam Surat Keterangan Nomor 358/3.Pm/1961 tanggal 17 September 1961 (bukti T.IV/PR.1.3 dan Surat Keterangan Tanah Adat atas nama R. Soekandi Nomor 396/3.Pm/11/65 tanggal 3 Desember 1965 (bukti T.IV/PR.1.4) dan Surat Keterangan Tanah atas sdr. R. Soekandi bin Baie di Kampung Pulo Besar Nomor 634./3.Pm/7/67 tanggal 24 Djuli 1967 (bukti T.IV/PR.1.5);

2. Bahwa dengan demikian maka sesungguhnya Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV/Penggugat Rekonvensilah yang paling berhak atas tanah sengketa sesuai fakta-fakta hukum sebagaimana terungkap dalam persidangan. Sebab Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat asal adalah pihak yang tidak beritikad baik karena menggunakan surat yang cacat hukum. Selain dari pada itu juga Termohon Kasasi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding/Penggugat asal belum atau tidak mempunyai kapasitas apapun dalam perkara *a quo* oleh



karena baru mengadakan suatu perjanjian dengan ahli waris Nawawi Suryadi, belum merupakan bukti kepemilikan sebagaimana ditentukan perundang-undangan yang berlaku;

3. Bahwa demikian juga ahli waris, Nawawi Suryadi, yang mengaku sebagai penggarap atas tanah sengketa berdasarkan Surat Garap Nomor 674/AI/6/U/1977 merupakan rekayasa yang disengaja oleh karena sesungguhnya surat *a quo* tidak ada, sesuai keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya. Selain itu juga tidak semestinya hal itu menjadi bahan dan atau dianggap sebagai suatu bukti, sebab sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 353 tanggal 6 Juni 1977 yang menyatakan bahwa terhitung sejak Surat Keputusan Gubernur tersebut segala Surat Garap dinyatakan tidak berlaku. Karenanya seluruh Lurah atau Pejabat berwenang lainnya dilarang menerbitkan surat garap terhitung sejak Surat Keputusan tersebut;
4. Bahwa diperhatikan dari fakta yang diajukan Termohon Kasasi bahwa Surat Garap atas nama Nawawi Suryadi tercatat Nomor 674/AI/6/U/1977 bertanggal 6 Agustus 1977 adalah terbit setelah Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tentang Penghapusan dan Larangan Penerbitan Surat Garap. Oleh karena diterbitkan setelah adanya larangan pemerintah maka, surat *a quo* dinyatakan sebagai suatu surat yang cacat hukum sebab tidak melalui mekanisme dan ketentuan yang ada dan lagi pula tidak diterbitkan oleh Instansi yang berwenang. Oleh karena faktanya diterbitkan setelah adanya larangan sebagai dimaksud dalam Surat Keputusan Gubernur Nomor 353 tanggal 6 Juni 1977 tersebut maka surat *a quo* seharusnya tidak dapat diterima atau dinyatakan sebagai suatu bukti yang tidak mempunyai nilai pembuktian secara hukum;
5. Bahwa adalah fakta hukum bahwa, almarhum Nawawi Suryadi, ayah ahli waris yang menandatangani perikatan untuk jual beli kepada Termohon Kasasi/Tergugat dalam Rekonvensi semasa hidupnya diberikan hak menjaga oleh Pemohon

Hal. 145 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal/ Penggugat dalam Rekonvensi guna menjaga tanah sengketa. Kesempatan yang diberikan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam Rekonvensi disalahgunakan dengan cara merekayasa surat garap seolah-olah almarhum Nawawi Suryadi menggarap di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi. Akan tetapi setelah diketahui Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi IV adanya Surat Garap seluas 2,5 Ha ditangan Nawawi Suriadi (Alm) melalui Kepala Kelurahan mengadakan penyelesaian yang diwujudkan dengan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya saat itu Nomor 518/AI-6/U/9/1977 tanggal 11 Juni 1977. Dengan penyerahan kembali tanah milik Penggugat Rekonvensi/ Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV Konvensi dari almarhum Nawawi Suryadi, Penggugat dalam Rekonvensi/Pemohon Kasasi mengajukan penetapan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana ternyata dalam Penetapannya Nomor 314/1982 tanggal 2 Juni 1982 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah milik R. Soekandi bin Baie;

6. Bahwa searah dengan fakta-fakta yuridis tersebut maka sesungguhnya tanah garapan yang dimaksud oleh para ahli waris dari Almarhum Nawawi Suryadi, yang kemudian dialihkan kepada Termohon Kasasi/Tergugat dalam Rekonvensi berdasarkan Perikatan untuk Jual Beli Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 sama sekali tidak dapat dijadikan sebagai bukti hukum, oleh karena selain para pihak tidak berhak tetapi juga Perikatan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 tersebut cacat hukum. Dengan demikian tidak ada satu fakta pun yang mendukung bukti kepemilikan Termohon Kasasi/Tergugat dalam Rekonvensi;
7. Bahwa dengan fakta-fakta tersebut di atas, dan sesuai juga dengan pengakuan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum dalam Keputusan Nomor 379/Pdt.G/2010/PN-JKT-UT. yang menyatakan bahwa ditemukan fakta dan seterusnya maka

Hal. 146 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Keputusan Pengadilan tinggi yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan *Judex Facti* menjadi pertimbangan hukumnya merupakan, kekeliruan yang nyata oleh karena tidak mempertimbangkan secara menyeluruh keberatan-keberatan Pemohon dalam putusannya;

8. Bahwa dalam pertimbangan lainnya *Judex Facti* menyatakan bahwa fakta hukum atas bukti yang diajukan Pemohon Kasasi merupakan fakta yuridis namun bertentangan dengan putusan *a quo*. Adapun pertimbangannya dikutip "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV/PR.1.6 berupa Surat Keterangan Tanah Milik Nomor 722/A.I-6/U/6/75 tanggal 22 Juni 1975 diterangkan bahwa tanah yang dibeli R. Soekandi bin Baie dari Nyoo Seng Hoo telah tercatat atas nama R. Soekandi bin Baie Girik Letter C Nomor 718 Persil/Blok 32 dengan luas 3,6 Ha sesuai pula dengan bukti T.IV/PR.1.7 berupa Soerat Pajak tanggal 15 Agustus 1962 serta bukti T.IV/PR.1.8 berupa Surat Ukur Nomor 2781/sm/1976. Bahwa dari pertimbangan hukum *a quo* terungkap bukti yang merupakan fakta hukum membuktikan kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding IV/Tergugat IV atas tanah sengketa;
9. Bahwa selanjutnya dalam pertimbangan *Judex Facti* halaman 164 alinea ke-3 selengkapnya "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV/PR.1.9 berupa Surat Kepala Kantor Agraria Nomor 1023/sub.dit/Agr/1976 tanggal 23 Februari 1976 dihubungkan dengan bukti T.IV/PR.1.10 Salinan Girik Nomor 718 dan dihubungkan dengan bukti T.IV/PR.1.11 berupa Surat Keterangan Nomor 1235/WPJ/10/KI.1204/1976 tanggal 23 April 1976 dihubungkan dengan bukti T.IV/PR.1.13 berupa Surat Keterangan Nomor 1030/6/R/1976 tanggal 7 Mei 1976 maka didapat fakta bahwa Kepala Kantor Agraria ub Kepala Seksi Pendaftaran Tanah telah mengirimkan Surat kepada Kepala Kantor Inspeksi Ipeda/Ireda DKI Jakarta meminta Salinan Girik Nomor 718 .keterangan/Riwayat tanah C.718 Persil 32 S.II beserta luasnya dan oleh Kepala Inspeksi

Hal. 147 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Riwayat Tanah 718 Persil 31.S.II yang berasal dari Girik C.32 yang tercatat atas nama Nyoo Seng Hoo dan R. Soekandi telah pula dipungut Ipedanya. Fakta tersebut menunjukkan sejarah dan riwayat tanah sengketa asal muasal serta kesahihan bukti yang dimiliki Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal;

10. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 165 pada prinsipnya menyatakan ditemukan fakta artinya merupakan fakta hukum yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal berdasarkan bukti yang diajukan merupakan pemilik sah yang sesungguhnya atas tanah sengketa yang dibuktikan dan dihubungkan dengan bukti-bukti baik berupa Surat Keterangan Kelurahan Sunter Jaya maupun surat pernyataan Kepala Ireda/Ipeda Jakarta Raya dihubungkan pula dengan riwayat tanah sebagaimana dijelaskan di atas;
11. Menyangkut pertimbangan *Judex Facti* halaman 165 alinea ke-4 selengkapnya "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.IV/PR 1.20 berupa Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000 atas nama wajib pajak Hendrik, maka didapat fakta bahwa Hendrik adalah wajib pajak atas tanah 45.000 M² bukti ini adalah juga membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik R. Soekandi yang luasnya 34.000 M² atau 36.000 M². Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Utara, telah khilaf dan atau keliru mengartikan fakta hukum sesuai bukti yang telah dipertimbangkan di atas dan bertentangan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 166 alinea ke-1 dihubungkan dengan bukti T.IV/PR1.26 yaitu pengikatan untuk jual beli di bawah tangan antara Hendrik Halim (Termohon Kasasi IV/Pembanding I/Tergugat V asal) dengan Sutanto Tan tanggal 15 Mei 2000 dan dibuatkan Akte Pengikatan Jual Beli antara ahli waris R. Soekandi bin Baie dengan Sutanto Tan sebagaimana Akte Nomor 67 tanggal 26 Juni 2001. Oleh karenanya

Hal. 148 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas selain kontradiksi dengan pertimbangannya sendiri pada halaman 166 alinea ke-1 di atas juga telah nyata kekeliruannya dalam pertimbangan *a quo*;

12. Bahwa sesungguhnya, Tergugat V dalam perkara *a quo* sebagaimana juga dalam jawaban maupun Rekonvensi, Pembanding IV/Tergugat IV asal telah pula meminta agar, Tergugat V dikeluarkan dari perkara karena sesungguhnya perolehan Termohon Kasasi IV didasarkan pada Akte Jual Beli dengan almarhum R. Soekandi bin Baie, dan selanjutnya telah pula dialihkan kepada Sutanto Tan, sebagaimana fakta di atas karenanya kekuasaannya atas tanah sengketa telah dialihkan kepada Sutanto Tan dan menjadi satu kesatuan pada Sutanto Tan yang akan bertindak mewakili Tergugat IV dan Tergugat V;
13. Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana disebutkan di atas, jelas mengakui dan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi IV Pembanding IV/Tergugat IV, asal dalam Konvensi berdasarkan fakta yang telah dipertimbangkan *Judex Facti*, Tergugat IV/Pembanding IV/Pemohon Kasasi IV lah sesungguhnya sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa. Namun sebaliknya justru dalam amar putusan *a quo* sangat kontradiksi dan bertentangan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* itu sendiri. Oleh karena ternyata kontradiksi antara pertimbangan hukum dengan amar putusan maka selayaknyalah putusan *a quo* dinyatakan batal dan atau dibatalkan;
14. Bahwa adalah fakta hukum sebagaimana dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas, yang dihubungkan dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan secara tegas mengakui bahwa ternyata dari fakta dimaksud *Judex Facti* menemukan fakta hukum bahwa antara Nyoo Seng Hoo telah terjadi peralihan hak yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Sunter saat itu dan disaksikan oleh Kepala Lingkungan

Hal. 149 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



setempat. Dengan demikian maka suatu jual beli dan atau peralihan hak yang dibuat dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah sesuai ketentuan hukum adat pada saat itu adalah jelas, terang, dibuktikan pula melalui Surat Keterangan Kepala Kelurahan dan pernyataan Lurah bahwa tanah sengketa sebagai Milik R. Soekandi bin Baie sesuai Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter sejak tahun 1961 hingga tahun 2000;

15. Bahwa sesuai fakta bahwa sejak kepemilikan almarhum R. Soekandi bin Baie atas tanah sengketa belum pernah dijual dan atau dialihkan kepada siapapun juga kecuali sebagaimana disebutkan di atas. Oleh karenanya maka jelas kepemilikan Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV atas tanah sengketa jelas dan tidak dapat dibantah lagi kebenarannya sesuai dengan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN-JKT-Sel. tanggal 13 Agustus 1999 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/Pdt/2000/PT.DKI. tanggal 30 Agustus 2000 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10 Januari 2002 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan berikutnya sebagaimana dalam alinea ke-4 putusan *a quo Judex Facti* mengaku bahwa didapat fakta bahwa Kasubdit Pembaharuan pada Direktorat luran Pembangunan Daerah membenarkan bahwa Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya atas nama R. Soekandi bin Baie Nomor C.718 tanggal 23 April 1976 dan Surat Keterangan Nomor 1030/6/1976 tanggal 7 Mei 1976 atas perintah Kepala Sub Agraria Jakarta Utara dengan Suratnya Nomor 1039 Sub Dit Agr/1976 tanggal 23 Februari 1976 tentang Perubahan Wajib Pajak dari nama Nyoo Seng Hoo kepada Soekandi bin Baie. Pertimbangan berdasarkan fakta yang ditemukan *Judex Facti* ini merupakan pengakuan yang riil dan benar bahwa ternyata pemerintah yang berwenang mengakui bahwa bukti

Hal. 150 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



kepemilikan Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi adalah sah dan benar yang harus dilindungi. Akan tetapi lagi-lagi sangat bertentangan dengan amar putusan dengan pertimbangan hukumnya sehingga terdapat kontradiksi yang tidak memberikan kepastian hukum;

17. Bahwa dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sesungguhnya telah mengakui sesuai fakta hukum bahwa bukti-bukti kepemilikan Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal dalam Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi atas tanah sengketa. Oleh karena nyata dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* dihubungkan dengan amar putusan *a quo* terdapat ketidak konsistenan dalam pertimbangan hukum dengan amar putusan. Oleh karena ternyata telah ternyata telah salah menerapkan hukum dan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya maka putusan *a quo* menurut hukum haruslah dinyatakan batal dan atau dibatalkan;

18. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam pertimbangannya halaman 166 alinea ke-1 (pertama) menyatakan bahwa berdasarkan Bukti T.IV/PR.1.26 berupa Perikatan Jual Beli tanggal 15 Mei 2000 didapat fakta hukum antara Tergugat V selaku pemilik tanah adat tercatat sebagai Girik C.718 Persil 32 Blok S.II seluas 34.000 M² tercatat atas nama R. Soekandi bin Baie kepada Sutanto Tan, Pengikatan Jual Beli Nomor 67 tanggal 26 Juni 2001 diadakan pengikatan jual beli antara ahli waris R Soekandi dengan Sutanto Tan dihubungkan dengan Surat Tugas tanggal 5 oleh Sutanto kepada Dudung untuk menjaga tanah sengketa. Dari fakta tersebut ternyata *Judex Facti* menemukan fakta bahwa sesungguhnya Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensilah yang menguasai tanah sengketa sejak tahun 1961 hingga tahun 2000. Karenanya tiada pihak lain yang

Hal. 151 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



menguasai dan atau menempati apalagi menghunni tanah sengketa kecuali Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal. Oleh karenanya, sangat berlebihan amar putusan *a quo* yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah dan yang berhak sekaligus penghuni. Perlu ditegaskan bahwa tanah sengketa adalah tanah kosong yang belum ada penghuninya. Dengan demikian maka putusan *a quo* sangat bertentangan dengan fakta lapangan, sehingga putusan *a quo* tidak mencerminkan keadilan karenanya harus dibatalkan;

19. Bahwa sebagaimana dalam bukti yang diajukan Tergugat IV khususnya bukti T.IV/PR.1.27 merupakan bukti ikatan dari Tergugat IV Konvensi/ Penggugat I dalam Rekonvensi terhadap Tergugat V dimana sesungguhnya hak dari Tergugat V telah dialihkan kepada Tergugat IV dan selanjutnya, bersama ahli waris melakukan perikatan untuk menjual kepada Sutanto Tan sebagaimana ternyata dari bukti T.IV/PR.1.29. Oleh karenanya Tergugat IV dalam kapasitasnya adalah mewakili Tergugat V sesuai kuasa dalam perjanjian jual beli tersebut. Karenanya Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV baik dalam jawaban maupun dalam gugatan Rekonvensi telah meminta untuk mengeluarkan Tergugat V dari pihak dalam perkara, yang sama sekali tidak dipertimbangkan *Judex Facti* sehingga pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan *a quo* sangat kurang dan tidak mempertimbangkan seluruhnya. Oleh karena tidak secara sempurna mempertimbangkan dalam putusan *a quo* mengakibatkan putusan tersebut menjadi batal demi hukum;
20. Bahwa Majelis *Judex Facti* pada halaman 170 alinea ke-2 menyatakan bahwa dasar Tergugat IV dan V mengaku sebagai orang yang berhak atas tanah sengketa adalah Letter C Nomor 718 Persil 32 Blok S.II padahal berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Juni 1973 Nomor 84 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa catatan

Hal. 152 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



dari Buku Desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Pertimbangan *Judex Facti* tersebut sangat bertentangan dengan pertimbangan hukum sebelumnya sesuai fakta yang disebutkan di atas sebagaimana dimaksud dalam halaman 163 sampai 164 dan 165 yang dinyatakan bahwa telah menemukan fakta-fakta hukum dari bukti yang diajukan Tergugat IV Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi bahwa sesuai dengan Bukti T.IV/PR.1.1 - T.IV/PR.1.2 dan bukti lain diakui telah terjadi peralihan hak dari Nyoo Seng Hoo kepada R. Soekandi bin Baie, dan didukung surat-surat keterangan yang diterbitkan Kepala Kelurahan Sunter Jaya sejak tahun 1961 hingga tahun 2000. Oleh karenanya, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menyatakan bahwa catatan Letter C tidak dapat dijadikan dasar tanggal 5 oleh Sutanto kepada Dudung untuk menjaga tanah sengketa. Dari fakta tersebut ternyata *Judex Facti* menemukan fakta bahwa sesungguhnya Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi lah yang menguasai tanah sengketa sejak tahun 1961 hingga tahun 2000. Karenanya tiada pihak lain yang menguasai dan atau menempati apalagi menghuni tanah sengketa kecuali Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV asal. Oleh karenanya, sangat berlebihan amar putusan *a quo* yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah dan yang berhak sekaligus penghuni perlu ditegaskan bahwa tanah sengketa adalah tanah kosong yang belum ada penghuninya. Dengan demikian maka putusan *a quo* sangat bertentangan dengan fakta lapangan, sehingga putusan *a quo* tidak mencerminkan keadilan karenanya harus dibatalkan;

21. Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana disebutkan di atas, jelas mengakui dan menyatakan bahwa sesungguhnya Pembanding/ Tergugat IV dalam Konvensi berdasarkan fakta yang telah dipertimbangkan *Judex Facti*

Hal. 153 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Tergugat IV/Pembandinglah sesungguhnya sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa. Namun sebaliknya justru dalam amar putusan *a quo* sangat kontradiksi dan bertentangan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti*. Oleh karena ternyata kontradiksi antara pertimbangan hukum dengan amar putusan maka selayaknyalah putusan *a quo* dinyatakan batal dan atau dibatalkan;

22. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan berikutnya sebagaimana dalam alinea ke-4 putusan *a quo Judex Facti* mengaku bahwa didapat fakta bahwa Kasubdit Pembaharuan Pada Direktorat Iuran Pembangunan Daerah membenarkan bahwa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya atas nama R. Soekandi bin Baie Nomor C.718 tanggal 23 April 1976 dan Surat Keterangan Nomor 1030/6/1976 tanggal 7 Mei 1976 atas perintah Kepala Sub Agraria Jakarta Utara dengan suratnya Nomor 1039 Sub Dit Agr/1976 tanggal 23 Februari 1976 tentang Perubahan Wajib Pajak dari nama Nyoo Seng Hoo kepada Soekandi bin Baie. Pertimbangan berdasarkan fakta yang ditemukan *Judex Facti* ini merupakan pengakuan yang riil dan benar bahwa ternyata, pemerintah yang berwenang mengakui bahwa bukti kepemilikan Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi adalah sah dan benar yang harus dilindungi. Akan tetapi lagi-lagi sangat bertentangan dengan amar putusan dengan pertimbangan hukumnya sehingga terdapat kontradiksi yang tidak memberikan kepastian hukum. Oleh karena disatu sisi *Judex Facti* menyatakan bukti Pemohon Kasasi IV adalah fakta hukum namun disisi lain dalam putusannya menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I Pembanding IV/Tergugat IV dalam Konvensi Pemohon Kasasi sekarang;

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

Hal. 154 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



- I. Bahwa pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada halaman 171-172 yang menyatakan bahwa dasar Tergugat IV dan Tergugat V mengaku sebagai orang yang berhak atas tanah sengketa adalah Letter C Nomor 718 Persil 32 Blok S.II padahal berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Juni 1973 Nomor 84 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa catatan dari Buku Desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku berdasarkan uraian sebagai berikut:
 1. Bahwa obyek sengketa adalah tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Netherlandsch Indie yang terletak di Jalan Raya Laks. Yos Sudarso, Kampung Pulo Besar RT. 002/RW. 011 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, luas 45.890 M², dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : PT. Ream, sekarang PT. Citra Nusapala Persada;
 - Sebelah Selatan : PT. Astra Honda Motor;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Laks. Yos Sudarso;
 - Sebelah Barat : PT. Astra Honda Motor;
 2. Bahwa dasar hukum kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding, Tergugat V terhadap obyek sengketa (ex Eigendom Verponding Nomor 5725) adalah Letter C Nomor 718 Persil 32 Blok S.II, asal muasalnya berasal dari bukti-bukti yang sah, yaitu melalui perikatan jual beli yang dibuatnya dengan R. Soekandi bin Baie, selanjutnya R. Soekandi bin Baie mendapatkan sebagai hasil pembelian dari Nyoo Seng Hoo melalui proses jual beli berdasarkan Grose Akte Nomor 819 dengan menggunakan Girik Nomor C.342 tertanggal 17 Juli 1961 (T.V-I), jual beli yang mana telah mendapatkan izin dari pejabat yang berhak menerbitkannya dan telah pula didaftarkan dalam register yang sengaja diperuntukkan untuk itu di Kantor Wakil Notaris Samadi tanggal 28 Desember 1965



dibawah Nomor 124/65 dan Kantor Ipeda/Ireda DKI Jakarta tanggal 12 Agustus 1976 di bawah reg. 1235/76 C Nomor 6871 Kelurahan Sunter a.n. R. Soekandi bin Baie diperkuat lagi oleh:

- Surat Keterangan Lurah Sunter Nomor 308/3.Lrh/1961 tertanggal 17 September 1961 yang ditandatangani lurah Sunter Ahmad Satim (Vide Bukti T.V-2);
- Surat Keterangan Nomor 117/ktr.Tn/1965 tertanggal 16 Mei 1965 yang ditandatangani oleh Lurah Sunter Ahmad Satim yang juga di tembuskan ke Kantor Kadaster di Jalan Gajah Mada (T.V-3);
- Surat Keterangan Tanah Milik Nomor 722/A.I-6/U/6/75 tertanggal 22 Juni 1975 yang ditandatangani Lurah Sunter H. Mutholip Nip. 010009625 dan tembusannya kepada Kantor Agraria Jakarta Utara dan Kantor Ipeda/Ireda Jakarta (T.V-4);
- Surat Pendaftaran Tanah dari Kantor Agraria DKI, Jakarta Utara Nomor 875/Sem/Sub.Dit/5/Agr/1976 tertanggal 28 Mei 1976 yang ditandatangani oleh u.b. Kepala Kantor Agraria DKI Jakarta Drs. M.R. Marpaung Nip. 010071542/ NRK 29465 dan dimasukkan dalam Daftar Penghasilan Nomor 1024/U/76 a.n. R. Soekandi bin Baie;

Berdasarkan data-data dan dokumen pendukung di atas maka dokumen kepemilikan atas tanah tersebut telah berubah dari Gross Akte 819 dan Girik C.342 atas nama Njoo Seng Hoo menjadi Girik Letter C Nomor 718 Persil/Blok 32 II SD atas nama Soekandi bin Baie;

3. Bahwa atas dasar kepemilikan tersebut di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V telah mengajukan gugatan terhadap pihak-pihak yang mengaku merasa memiliki tanah *a quo* termasuk Nawawi Suryadi, dah hasilnya berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/PDT.G/1998/PN.JAK.SEL (Vide Bukti T-8A), jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/PDT/2000/PT.DKI (Vide Bukti T-8B) jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor

Hal. 156 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



2605 K/PDT/2001 (Vide Bukti T-8C) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V Hendrik Halim telah dinyatakan sebagai pemilik asli atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat V adalah sebagai pemilik asli, maka Putusan Pengadilan tersebut menjadi salah satu alat bukti persangkaan, artinya apa yang telah diputuskan oleh Hakim harus dianggap benar (*res judicata veritate haberur*), oleh karena itu alat bukti yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi/Pembanding, Tergugat V adalah bukti Surat Letter C Nomor 718 Persil 32 Blok S.II dan pendukungnya dan persangkaan berupa akta autentik berupa salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/PDT.G/1998/PN.JAK.SEL, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/PDT/2000/PT.DKI, jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/PDT/2001 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga dalam perkara *a quo* Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat V dalam meneguhkan haknya telah mengajukan 2 (dua) alat bukti yang sah, yaitu bukti surat dan persangkaan sehingga telah memenuhi syarat minimum pembuktian, oleh karena itu telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 25 Juni 1973 Nomor 84 K/Sip/1973;
- II. Bahwa pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada halaman 173-175 yang menyimpulkan bahwa obyek sengketa adalah hak (hak garap) Nawawi Suryadi *in casu* Termohon Kasasi tanpa mempertimbangkan bagaimana asal muasal Nawawi Suryadi memperoleh hak garap tersebut terhadap obyek sengketa telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku berdasarkan uraian sebagai berikut:

Hal. 157 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa menurut pengakuan Termohon Kasasi/ Terbanding, Penggugat obyek sengketa berasal dari ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie, seluas 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) kini menjadi 44.952 M² (lebih kurang empat puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh dua meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan, tertanggal 19 Januari 2005, Nomor 19/BA/PT/ST/2005 yang terletak di Kampung Pulo Besar RT. 002/RW. 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : PT. Ream sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Yos Sudarso;
 - Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
 - Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);
2. Bahwa selanjutnya tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 ini dinyatakan tanah garapan oleh Nawawi Suryadi berdasarkan Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977, kemudian didaftar berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/11/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi, selanjutnya di hibahkan kepada ahli warisnya, lalu oleh para ahli warisnya di jual kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berdasarkan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Wewenang serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009, dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, Sarjana Hukum, M.Hum, Notaris di Jakarta;

Hal. 158 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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)



3. Bahwa sebelum Nawawi Suryadi mendapatkan hak garap terhadap obyek sengketa ex Eigendom Verponding Nomor 5725, sejak tahun 1952 secara sah menurut hukum telah dimiliki oleh Njoo Seng Hoo berdasarkan Grosse Akte Eigendom Nomor 819, tanggal 15 April 1952, kemudian tanah tersebut diterbitkan Girik C.342 atas nama Njoo Seng Hoo dan membayar pajak sampai dengan tahun 1961, selanjutnya tanah tersebut dialihkan kepada R. Soekandi bin Baie berdasarkan Grosse Akte Nomor 819 dengan menggunakan Girik Nomor C 342 tertanggal 17 Juli 1961 (Vide Bukti T-I) dan kemudian berubah menjadi Girik Letter C Nomor 718 Persil/Blok 32 II SD atas nama Soekandi bin Baie sehingga menurut hukum sejak saat itu R. Soekandi bin Baie adalah satu-satunya pemilik yang sah terhadap tanah obyek sengketa sehingga timbul pertanyaan bagaimana caranya (hukum apa yang dipergunakan) oleh Nawawi Suryadi sehingga pada tahun 1977 tanah ex Eigendom Verponding Nomor 5725 yang telah dikuasai dan dimiliki oleh R. Soekandi bin Baie berdasarkan Girik Letter C Nomor 718 Persil/Blok 32 II SD atas nama Soekandi bin Baie tiba-tiba berubah menjadi hak garap atas nama Nawawi Suryadi berdasarkan Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977 tanpa ada perbuatan hukum berupa peralihan hak dalam bentuk apapun dari R. Soekandi bin Baie kepada Nawawi Suryadi sehingga Surat Keterangan Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tertanggal 6 Agustus 1977 diragukan keabsahannya dan cacat menurut hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum termasuk hak hak yang timbul dari padanya, konsekuensi hukumnya adalah semua produk hukum

Hal. 159 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



yang timbul dari padanya juga tidak mempunyai kekuatan hukum *in casu* bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, termasuk bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi IV, dan Turut Termohon Kasasi V;

- III. Bahwa *Judex Facti* tidak cermat mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara *a quo* sesuai dengan hukum khususnya bukti-bukti yang terkait dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga *Judex Facti* dalam menetapkan hukum salah menerapkan atau melanggar hukum khususnya hukum pembuktian berdasarkan uraian sebagai berikut:
1. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/PDT.G/1998/PN.JAK.SEL, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/PDT/2000/PT. DKI, jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/PDT/2001 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, Pemohon Kasasi/Hendrik Halim telah dinyatakan sebagai pemilik asli atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
 2. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/PDT.G/1998/PN.JAK.SEL, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/PDT/2000/PT.DKI Jakarta, jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/PDT/2001 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah diajukan perlawanan oleh ahli waris Nawawi Suryadi di Pengadilan Negeri Jakarta Utara sehingga berdasarkan Penetapan Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN.Jkt.Ut. tanggal 11 November 2003 Nawawi Suryadi dinyatakan sebagai penggarap atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
 3. Bahwa berdasarkan putusan tersebut di atas dapat diketahui secara jejas dan terang benderang bahwa status tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Pemohon Kasasi/

Hal. 160 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Pemanding/Tergugat V dinyatakan sebagai pemilik asli sementara Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dinyatakan sebagai penggarap sehingga tidak ada satupun dalil hukum yang dapat menjelaskan bahwa Termohon Kasasi sebagai pemilik melainkan hanya sebagai penggarap, akan tetapi dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 170 Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat berdasarkan Penetapan Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/ PN.Jkt.Ut. tanggal 11 November 2003 dinyatakan sebagai penggarap kemudian di dalam amar putusan pada poin 2 dinyatakan sebagai pemilik yang sah/ yang berhak/ sekaligus penghuni/ penggarap, membuat pengertian pemilik, penggarap menjadi kontradiktif dan rancu, sehingga antara pertimbangan hukum dan amar Putusan *Judex Facti* nyata-nyata telah terjadi kesalahan penerapan hukum dan melanggar asas kepastian hukum;

IV. Bahwa Putusan *Judex Facti* tidak hanya salah menerapkan atau melanggar hukum, tetapi juga telah melampaui batas wewenang berdasarkan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa amar Putusan *Judex Facti* pada poin 2 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah/ yang berhak/ sekaligus penghuni/ penggarap tanah obyek sengketa salah menerapkan atau melanggar hukum karena berdasarkan Penetapan Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/ 2003/ PN.Jkt.Ut tanggal 11 November 2003 dan bukti-bukti pendukungnya Nawawi Suryadi *in casu* Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat hanya dinyatakan sebagai penggarap bukan sebagai pemilik yang sah/ yang berhak/ sekaligus penghuni/ penggarap sehingga putusan tersebut terkesan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat sebagai pemegang hak pemilik sekaligus Pemegang Hak Garap, apalagi kalau dikaitkan dengan amar Putusan *Judex Facti* pada poin 3 yang menyatakan tanah *a quo* (obyek sengketa) bukan milik

Hal. 161 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Tergugat V/Pembanding/Pemohon Kasasi telah salah menerapkan atau melanggar hukum;

2. Bahwa amar Putusan *Judex Facti* pada poin 3 yang menyatakan bahwa tanah *a quo* (obyek sengketa) bukan milik Tergugat V, tidak hanya salah menerapkan atau melanggar hukum akan tetapi juga telah melampaui batas wewenang karena berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/PDT.G/1998/PN.JAK.SEL, jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/PDT/2000/PT.DKI Jakarta, jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/PDT/2001 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah menyatakan bahwa tanah *a quo* milik asli Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V, sementara berdasarkan Penetapan Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN.Jkt.Ut tanggal 11 November 2003 dan bukti-bukti pendukungnya Nawawi Suryadi *in casu* Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanya sebagai penggarap, sehingga terjadi pertentangan, *Judex Facti* tidak dapat memisahkan atau membedakan antara Pemegang Hak Milik dan Pemegang Hak Garap, padahal putusan tersebut merupakan bukti sempurna sehingga putusan yang demikian tidak hanya salah menerapkan atau melanggar hukum, tetapi juga telah melampaui wewenang;
3. Bahwa menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sementara hak garap tidak dikenal di dalam UUPA, hak garap adalah tanah yang dikuasai secara fisik oleh penggarap dan digarap untuk mendapatkan hasil dari tanah itu dan bukan sebagai pemilik, sehingga Pemegang Hak Milik lebih kuat kedudukan hukumnya dari pada Pemegang Hak Garap, oleh karena itu seharusnya Pemohon Kasasi sebagai Pemegang Hak Milik (pemilik asli) harus mendapatkan perlindungan hukum

Hal. 162 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



terhadap Pemegang Hak Garap *in casu* Termohon Kasasi maupun terhadap pihak-pihak lain termasuk di dalamnya Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi IV, Turut Termohon Kasasi V, bukan sebaliknya memberikan perlindungan hukum yang berlebihan kepada Pemegang Hak Garap dan mengenyampingkan Pemegang Hak Milik dengan cara membatalkan status hukum Pemegang Hak Milik *in casu* Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat V sebagaimana yang dimaksud dalam amar Putusan *Judex Facti* pada 5 dengan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baie yang di pergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan atas tanah obyek sengketa *a quo* oleh Tergugat V/Pembanding/Pemohon Kasasi *in casu* Hendrik Halim;

Bahwa tambahan memori kasasi ini merupakan lanjutan yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan memori kasasi yang telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi kepada Mahkamah Agung melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 25 Agustus 2012;

Bahwa dalam tambahan memori kasasi ini, Pemohon Kasasi hendak menyampaikan kepada Mahkamah Agung mengenai hal-hal berikut di bawah ini:

1. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN.JKT.UT. tertanggal 8 April 2013 (terlampir dan menjadi bukti) telah menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat Afen Siswoyo telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Menggunakan Surat Palsu secara bersama-sama", Menjatuhkan Pidana oleh karena itu terhadap Afen Siswoyo dengan Pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
2. Bahwa yang dimaksud dengan "Surat Palsu" sebagaimana dalam Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN.JKT.UT tertanggal 8 April 2013 tersebut di atas adalah SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi, yang mana surat tersebut menjadi

Hal. 163 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



bukti P.7 dalam perkara Nomor 379/PDT.G/2010/PN.UT. jo. Nomor 86/PDT/2012/PT.DKI yang dimohonkan kasasi ini;

3. Bahwa dengan tegas Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN.JKT.UT. tertanggal 8 April 2013 pada halaman 25 alinea SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi yang tidak pernah terdaftar di Kantor BPN Jakarta Utara, berarti SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi dapat dikategorikan sebagai "surat palsu", karena ternyata SKPT Nomor 584 *in casu* yang terdaftar di Kantor BPN Jakarta Utara adalah atas nama Munapi Sukadi;
4. Bahwa SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi yang palsu tersebut dijadikan dasar dalil Terbanding/Penggugat asal dalam klaim kepemilikan objek sengketa sebagaimana tertera dalam halaman 6 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/PDT.G/2010/PN.UT. yang menyatakan:

"Bahwa selain dari pada Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewajiban serta Pelunasan Nomor 15, tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, SH., M.Hum., Notaris di Jakarta, maka alas hukum (*rechstite*) kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut di atas adalah juga berdasarkan:

- Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977;
 - Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
 - Akta Pernyataan dan seterusnya";
5. Bahwa ternyata dari dalil yang berdasarkan surat palsu tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagaimana tertuang dalam halaman 148 alinea ketiga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/PDT.G/2010/PN.JKT.UT. yang menyatakan:
"Menimbang, bahwa hak garap dari Nawawi Suryadi tersebut sebagaimana ternyata dari bukti P.5 berupa Surat Keterangan Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tertanggal 6 Agustus 1977 yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter kecamatan

Hal. 164 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Priok Jakarta Utara dan bukti P.7 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1978 tertanggal 26 Oktober 1979 yang ditindaklanjuti dan seterusnya”;

Dan berdasarkan Pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam amar putusannya pada halaman 186-187 menyatakan:

“Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah/yang berhak/sekaligus penghuni/penggarap atas sebidang tanah Negara ex Eigendom Verponding Nomor 5725 atas nama Government van Nederlandsch Indie, seluas lebih kurang 45.890 M² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi yang terletak di Kampung Pulo besar RT. 002, RW. 011 Kelurahan Sunter jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : PT. Ream, sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur : Jalan Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan : PT. Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat : PT. Astra (Federal Motor);

Berdasarkan:

- Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1978 tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
- Akta Pernyataan dan seterusnya;

Selanjutnya pertimbangan serta amar putusan yang berdasarkan surat palsu tersebut dipertahankan dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana dalam halaman 17 alinea terakhir Putusan Nomor 86/PDT/2012/PT.DKI yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/PDT.G/2010/PN.UT. yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut beralasan untuk dipertahankan dan dikuatkan”;

Hal. 165 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan dalam amar Putusannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan: "Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat V, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula tergugat IV dan Pembanding V semula Tergugat VI, menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 Juni 2011 Nomor 379/PDT.G/2010/PN.JKT.UT. yang dimohonkan banding tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka telah Putusan *Judex Facti* patut untuk dibatalkan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1872 KUHPerdara, yang menyatakan Jika suatu akta otentik, dalam bentuk apa pun, diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditangguhkan menurut ketentuan-ketentuan Reglemen Acara Perdata serta mohon kiranya Mahkamah Agung mempertimbangkan Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN.JKT.UT. tertanggal 8 April 2013 tersebut di atas sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 199 K/Sip/1973 tanggal 27-11-1975 yang menyatakan suatu putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14/1985 jo. Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2005 jo. Undang-Undang Nomor 3/2009 tentang Mahkamah Agung menyatakan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena: a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan. Kiranya Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 86/PDT/2012/PT.DKI. jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/PDT.G/2010/PN.JKT.UT;

Dan menyatakan menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Karena, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 86/PDT/2012/PT.DKI. jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/PDT.G/2010/PN.JKT.UT. telah nyata-nyata berdasarkan bukti palsu oleh karenanya *Judex*

Hal. 166 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Facti salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti palsu yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu bukti milik Termohon Kasasi/Penggugat asal yang telah digunakan untuk mendalilkan kepemilikannya atas tanah objek sengketa yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1978 tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi yang telah dinyatakan palsu oleh Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN.JKT.UT. tertanggal 8 April 2013;

Dengan merujuk pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1715 K/Pdt/2011 tertanggal 19 Januari 2012 yang menyatakan bahwa *Judex Facti* salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti palsu yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam menerapkan hukum karena:

- Bahwa ternyata berdasarkan putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 293 K/Pdt/2007, Nawawi Suryadi adalah pihak yang berhak atas tanah sengketa, kemudian para ahli waris Nawawi Suryadi telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*;
- Bahwa karenanya Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah pihak pembeli yang sah karena membeli dari penjual yang berhak atas tanah dan dengan cara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Bahwa meneliti Akta Perdamaian Nomor 1 tertanggal 25 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris T. Indra Junardi, S.E., S.H., M.Kn., ternyata Akta Perdamaian hanya antara Afen Siswoyo sebagai pihak pertama dengan Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sebagai pihak kedua;

Bahwa para pihak dalam perkara perdata Nomor 3468 K/PDT/2012 adalah Afen Siswoyo sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan Soenarjono sebagai Tergugat II/Pembanding III/Pemohon Kasasi I, Zainal Mazam sebagai Tergugat VI/Pembanding V/Pemohon Kasasi II, Tirta Juwana

Hal. 167 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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

Darmaji alias Alex Tirta sebagai Tergugat/Pembanding II/Pemohon Kasasi III, Sutanto Tan sebagai Tergugat IV/Pembanding IV/Pemohon Kasasi IV dan Hendrik Halim sebagai Tergugat V/Pembanding I/Pemohon Kasasi V;

Bahwa karena tidak semua pihak yang ikut dalam Akta Perdamaian Nomor 1 tanggal 25 April 2013, yaitu Soenarjono, Zainal Mazam, Sutanto Tan dan Hendrik Halim tidak ikut dalam Akta Perdamaian, maka tidaklah dapat dijadikan dasar untuk memutus perkara *a quo* dengan perdamaian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I: SOENARJONO, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. SOENARJONO, II. ZAINAL MAZAM, III. TIRTA JUWANA DARMAJI alias ALEX TIRTA, IV. SUTANTO TAN dan V. HENDRIK HALIM tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I s.d. V / Tergugat II, VI, I, IV dan V / Pembanding III, V, II, IV dan I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 23 Juni 2014 oleh Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH. MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Djafni Djamal, SH. MH., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LL.M. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para

Hal. 168 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota tersebut dan Reza Fauzi, SH. CN., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

H. Djafni Djamal, SH. MH.

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH. MA.

Biaya-Biaya:

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Reza Fauzi, SH. CN.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

Nip. 196103131988031003

Hal. 169 dari 170 hal Put. Nomor 3468 K/PDT/2012

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)