



**P U T U S A N**

**Nomor 914 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**BOSSY BURHAINI**, bertempat tinggal di Jl. Pal Putih No.206-A Rt.01/02 Kel.Kramat Senen Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **MOHAMMAD ASHARI SH.**, Advokat, berkantor di Jln. Johar Baru Utara VI No. 32, Kel. Johar Baru, Kec. Johar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Juni 2011;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Terbanding;

m e l a w a n :

- 1 **MISNIAWATI,**
- 2 **MISDAHLIA,**
- 3 **SAEFUL BAHRI,**

4 **IWAN**, No. 1 - 4 bertempat tinggal di Jalan Pal Putih No. 206-A Rt. 01/02 Kelurahan Kramat, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah berikut rumah yang terletak di Jl.Pal Putih No.206A Rt.001/02, Kel.Kramat, Kec.Senen, Jakarta Pusat sejak tahun 1953, dengan LT 96 m<sup>2</sup> dan LB 44 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Bpk Yusuf;
  - Sebelah Timur : Rumah Bpk Rahman;
  - sebelah Barat : Rumah Drg Sucipto Kadir;
  - Sebelah Selatan : Rumah Bpk Sastra;
- 2 Bahwa tanah berikut bangunan tersebut berdiri Penggugat Peroleh berdasarkan pembelian dari Moehsin bin Faraj bin Abdul Aziz (Bukti P-1);

Hal.1 dari 28 hal. Put. No. 914 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bahwa di atas sebidang tanah berikut bangunan tersebut berdiri telah dikeluarkan Sertifikat Hak Guna bangunan No: 543/Kramat, Surat Ukur No: 00015/2007, tanggal 15 Mei 2009 atas nama Penggugat. (Bukti P-2);
- 4 Bahwa Tergugat I beserta orang tua dan saudara-saudaranya pertama kali menumpang tanpa izin di rumah Penggugat pada tahun 1962, sedangkan Tergugat I telah memiliki rumah di Jl. Kramat Pulo, Gg 21, No.146C, Jakarta Pusat;
- 5 Bahwa pada tahun 1967 karena telah lama menumpang di rumah Penggugat maka Tergugat I beserta orang tua dan saudara-saudaranya Penggugat usir untuk kembali kerumahnya yang terletak di Jl. Kramat Pulo, Gg 21, No.146C, Jakarta Pusat;
- 6 Bahwa pada tahun 1974 Tergugat I beserta orang tua dan saudara- saudaranya datang lagi ke rumah Penggugat memohon untuk menumpang tinggal sementara, karena rumahnya sedang diperbaiki, tetapi sejak tahun 1974 hingga rumah mereka yang terletak di Jl. Kramat Pulo, Gg 21, No.146C, Jakarta Pusat dijual hingga masuknya Gugatan ini para Tergugat tidak mau meninggalkan rumah Penggugat;
- 7 Bahwa pada tahun 2005 Penggugat mengundang Para Tergugat (Tergugat II & Tergugat III anak dari Tergugat I, Tergugat IV suami dari Tergugat II dan menantu dari Tergugat I) beserta saudara-saudara dari Tergugat I untuk bermusyawarah membicarakan kapan para Tergugat akan keluar dari rumah Penggugat, mengingat karena sudah terlalu lama mereka menumpang di rumah Penggugat;
- 8 Bahwa hasil dari musyawarah tersebut para Tergugat menyetujui dan sepakat untuk meninggalkan rumah Penggugat dengan membuat surat pernyataan di atas materai yang ditanda tangani oleh para Tergugat, tetapi kenyataannya hingga saat ini para Tergugat tidak mau pindah meninggalkan rumah Penggugat, malah para Tergugat berniat untuk menjual rumah Penggugat dengan memasarkannya ke para tetangga dengan membuat opini kepada para tetangga bahwa rumah tersebut warisan dari almarhum ayah Tergugat I;
- 9 Bahwa Penggugat sudah sangat dirugikan oleh perbuatan dan tindakan para Tergugat yang sudah lama menempati rumah milik Penggugat. Dan jika dinilai dengan uang kerugian tersebut senilai Rp195.000.000,- yang harus ditanggung oleh para Tergugat;



10 Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh para Tergugat maka Penggugat mohon agar para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- perhari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dilaksanakan;

11 Bahwa Gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang tak dapat dibantah lagi kebenarannya, maka berdasarkan Pasal 180 HIR kami mohon agar keputusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun Kasasi;

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

Primair :

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa para Tergugat telah menempati rumah Penggugat tanpa hak dan alasan;
- 3 Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk segera mengosongkan rumah milik Penggugat dan menyerahkannya pada Penggugat dengan keadaan baik jika perlu dengan bantuan aparat Negara;
- 4 Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat senilai Rp195.000.000,-;
- 5 Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,- perhari, setiap mereka lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga dilaksanakan;
- 6 Menghukum para Tergugat untuk membayar semua ongkos perkara dalam segala tingkatan;
- 7 Menjatuhkan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Subsida:

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya (*Ex aequo et bono*).

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

Gugatan *Obscuure libel*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya pengosongan rumah, adapun para Tergugat menempati rumah sesuai dengan haknya sebagai ahli waris dari almarhum M. Djaim;

## 1 Gugatan Kurang Pihak

Para Pihak yang digugat Penggugat tidak lengkap Seharusnya seluruh ahli waris Almarhum M. Djaim karena obyek sengketa adalah warisan peninggalan dari almarhum Said ke almarhum M. Djaim, adapun yang digugat oleh Penggugat adalah salah satu dari ahli waris M. Djaim yaitu Tergugat I;

## 2 Gugatan salah person (*error in persona*)

Tergugat II, III dan IV adalah anak menantu dari Tergugat I yang tidak tahu menahu tentang obyek gugatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 346/PDT.G/2009/PN.JKT.PST. tanggal 17 Februari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan bahwa para Tergugat telah menempati rumah Penggugat tanpa hak dan alasan;
- 3 Memerintahkan kepada para Tergugat untuk segera mengosongkan rumah milik Penggugat dan menyerahkannya kepada Penggugat dengan keadaan baik jika perlu dengan bantuan aparat Negara;
- 4 Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.181.000,- (satu juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III dan IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 613/PDT/2010/PT. DKI tanggal 21 Februari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II III dan IV / Pembanding I, II, III dan IV;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 17 Februari 2010 Nomor : 346/Pdt.G/2009/PN.JKT.PST. yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI

## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I, II, III dan IV / Pembanding I, II, III dan IV tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 Juni 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Juni 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Juni 2011 sebagaimana ternyata dari surat permohonan kasasi No. 49/Srt.Pdt.Kas/ 2011/PN.JKT.PST. jo. No. 346/PDT.G/2009/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 2011;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/Terbanding telah diberitahukan kepada Tergugat I,II,III dan IV/para Pembanding pada tanggal 11 Juli 2011 namun Penggugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI:

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

Bahwa sebelumnya perlu disampaikan bahwa sampai dengan dikeluarkannya putusan di Pengadilan Tinggi, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak pernah diberitahu adanya memori banding, sehingga Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat tidak bisa mengajukan kontra memori banding dan atau mengajukan bukti/fakta baru, sehingga prosedur beracara tidak terpenuhi sebagaimana mestinya;

Bahwa meskipun hal tersebut bukan bersifat wajib namun demikian seharusnya hal tersebut dijadikan pertimbangan, sehingga pertimbangan tidak terkesan bersifat assumtif dan berat sebelah;

Bahwa atas dasar hal tersebut maka dalam perkara ini Pemohon Kasasi perlu menambahkan alat bukti tambahan sebagai pendukung dalil dalam memori kasasi ini;

Hal.5 dari 28 hal. Put. No. 914 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 POKOK KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI  
DKI JAKARTA NO. 613/PDT/2010/PT.DKI TANGGAL 21 FEBRUARI 2011  
ADALAH SEBAGAI BERIKUT:

- Bahwa putusan *Judex Facti* di Pengadilan Tinggi sama sekali tidak memberikan pertimbangan sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan, sehingga pertimbangan tersebut terdapat kekeliruan nyata dan atau kurang dalam memberikan pertimbangan sehingga MENGAKIBATKAN salah pula dalam menjatuhkan putusan;
- Bahwa karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah keliru dan atau salah dalam penerapan hukumnya yakni terkait dengan penerapan hukum terkait penilaian alat bukti dan penerapan hukum acara perdata;
- Bahwa putusan *Judex Facti* di Pengadilan Tinggi tidak cermat dan teliti dalam menilai dan memeriksa dasar/materi gugatan sehingga, cenderung tidak memahami substansi gugatan, sehingga mengakibatkan putusan bersifat assumtif dan berat sebelah;
- Bahwa putusan *Judex Facti* di Pengadilan Tinggi telah memutus melebihi kewenangan sehingga sewenang-wenang dan bertentangan dengan hukum. DALAM EKSEPSI
  1. Bahwa dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat adalah telah menyangkut pokok perkara, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak di terima;
  2. Bahwa dalam dalil bantahan/eksepsi Para Tergugat tidak merinci dengan jelas dan tidak memberikan alasan atau dasar pertimbangan hukum yang terkait dengan kaburnya suatu gugatan apakah menyangkut subyek gugat atau obyek gugat;
  3. Bahwa dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah memenuhi syarat formil atau materil suatu gugatan sesuai dengan hukum acara yang berlaku, sehingga patut untuk diperiksa dan atau diadili sesuai dengan hukum yang berlaku;
  4. Bahwa Perihal kurangnya pihak dalam perkara *a quo* adalah dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan diajukan dalam perkara *a quo*, dimana sesuai dengan hukum acara yang berlaku, dimana untuk menentukan pihak-pihak yang akan digugat ataupun ditarik sebagai tergugat adalah hak Penggugat untuk menentukannya;
  5. Bahwa substansi pokok gugatan adalah jelas berupa pengosongan dan tidak terkait dengan warisan dan atau sengketa kepemilikan, sehingga tidak ada kekaburan dalam materi gugat;
  6. Bahwa terkait dengan pertimbangan dalam eksepsi Penggugat/Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat





yang telah diadopsi/dikutip dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta yang pada pokoknya menyatakan:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan kurang baik, karena pihak yang digugat tidak lengkap seharusnya ahli waris almarhum M. DJAIM karena objek sengketa adalah ahli waris peninggalan dan ke almarhum M.DJAIM, adapun yang digugat adalah satu dan ahli waris M.DJAIM yaitu TERGUGAT I;
2. Gugatan salah person (*error in persona*) Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah anak dan menantu dan Tergugat I yang tidak tahu menahu tentang obyek gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan atau eksepsi point 1 pertama para Tergugat di atas, setelah Majelis Hakim mencermati gugatan dan Replik Penggugat ternyata alasan eksepsi para Tergugat telah memasuki substansi pokok perkara, sebab alasan tersebut ternyata menyangkal hak atas obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat yang bersumber dan pembelian Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa karena alasan eksepsi para Tergugat ini telah memasuki materi pokok perkara, dan keberatan tersebut akan dipertimbangkan selanjutnya dalam pertimbangan pokok perkara di bawah, maka eksepsi pertama di atas harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 2 (dua) perihal *error in persona* dengan alasan karena Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah anak dan menantu karena Tergugat I tidak tahu menahu obyek sengketa, ternyata alasan ini juga telah memasuki pokok perkara yang bermaksud menyangkal peristiwa (*feit*) yang didalilkan oleh Penggugat, bahwa para Tergugat telah menempati rumah Penggugat secara tanpa hak yang tentunya Penggugat berhak mengajukan gugatan terhadap orang siapa saja yang menguasai obyek sengketa, karenanya eksepsi point 2 inipun dinyatakan tidak dapat diterima;

Sehingga pertimbangan tersebut adalah sudah tepat dan benar, atau dengan kata lain gugatan telah memenuhi syarat sahnya gugatan baik secara formil atau materiil dan mengenai Subyek gugat ataupun Obyek gugat adalah jelas dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga eksepsi harus di tolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal.7 dari 28 hal. Put. No. 914 K/Pdt/2012



Dengan demikian pertimbangan dalam eksepsi Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Pusat yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta adalah sudah benar dan tepat sehingga patut untuk dipertahankan dalam tingkat Kasasi.

**DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa selanjutnya mohon apa yang tertuang dalam eksepsi secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali dan merupakan kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;

1, Bahwa sebagaimana tertuang dalam dalil gugatan dan sesuai dengan fakta hukum yang ada secara formil terbukti secara sah dan meyakinkan serta tidak terbantahkan oleh bukti awan bahwa atas tanah berikut bangunan yang teretak di Jl. Pal Putih No. 206 A RT.001/02, Kel. Kramat, Kec. Senen, Jakarta Pusat sejak tahun 1953, dengan LT 96 m<sup>2</sup> dan LB 44 m<sup>2</sup>, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 543/Kramat, Surat Ukur No 00015/2007, tanggal 15 Mei 2009 atas nama Penggugat, ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Rumah Bpk Yusuf;
- Sebelah Timur : Rumah Bpk Rahman;
- Sebelah Barat : Rumah Drg Sucipto Kadir;
- Sebelah Selatan : Rumah Bpk Sastra;

2. Bahwa Pemohon Kasasi Keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta terkait dengan RIWAYAT TANAH yang pokoknya menyatakan bahwa:

“bahwa berdasarkan bukti P-5 dan P-6 yaitu KTP dan Kartu Keluarga Penggugat/ Terbanding, terbukti bahwa Penggugat/Terbanding lahir pada tanggal 8 April 1946, jadi bukti P-5 dan P-6 tersebut dihubungkan dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat/Terbanding membeli objek sengketa dari MOECHSIN FARAJ bin ABDUL AZIZ pada tahun 1953, maka transaksi jual beli objek sengketa terjadi ketika Penggugat/Terbanding berumur 7 Tahun. Bahwa seorang anak berumur 7 tahun tidak cakap melakukan perbuatan hukum karena masih dibawah umur apalagi melakukan transaksi jual beli tanah/rumah. Dengan demikian dari bukti P-5 dan P-6 tersebut diperoleh persangkaan (*vermoedens*) tidak benar Penggugat/Terbanding melakukan pembelian objek sengketa dan MOECHSIN FARAJ bin ABDUL AZIZ pada tahun 1953 dan selama proses persidangan berlangsung Penggugat/Terbanding juga tidak dapat membuktikan dengan saksi-saksi bahwa Penggugat/Terbanding sebagai pembeli atas objek sengketa. Dengan demikian Penggugat/Terbanding tidak





mungkin memiliki Akta Jual Beli sebagaimana dilaporkan pada Polres Jakarta Timur tanggal 7 September 2008 (Bukti P-1);

Bahwa pertimbangan tersebut adalah sangat keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan, sehingga sangat menyesatkan;

Bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah keliru dan tidak memahami peristiwa hukum atas riwayat obyek sengketa tersebut sehingga perlu Pemohon Kasasi terangkan sebagai berikut;

- a) Bahwa awalnya Penggugat beserta kedua orang tua Penggugat (bapak bernama alm. Said dan ibunya Almh.Minah) tinggal satu rumah bersama keluarga yang lain termasuk M. Djaim (orang tua Para Tergugat) dan Sainih (saudara Kandung dan M. Djaim) di daerah Jl. Kramat Pulo, Gg 21, No.146C, Jakarta Pusat;
- b) Bahwa selanjutnya, sekitar tahun 1953 Ibu Penggugat (alm. Minah) karena merasa sebagai istri kedua pindah tempat dengan mendirikan bangunan di atas Tanah Garapan setelah mendapat uang warisan dari Kakek Penggugat (bernama Bewok) (Bukti Tambahan 1) yang terletak di. Pal Putih No. 206 A RT.001/02, Kel. Kramat, Kec. Senen, Jakarta Pusat sejak tahun 1953, dengan LT 96 m<sup>2</sup> dan LB 44 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah Bpk Yusuf;
  - Sebelah Timur : Rumah Bpk Rahman;
  - Sebelah Barat : Rumah Drg Sucipto Kadir;
  - Sebelah Selatan : Rumah Bpk Sastra;

Hal tersebut juga dikuatkan dengan adanya kesaksian berupa surat pernyataan bersama dengan para tetangganya yang sama-sama penggarap di tanah tersebut (Bukti Tambahan 2);

Hal tersebut juga dikuatkan lagi oleh kesaksian dari anak-anak Sainih (saudara kandung M Djaim dari perkawinan aIm. Said dengan Istri Pertama) yakni bernama Juriah dan Jumala yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat dan mereka juga tidak menuntut apapun dari Penggugat. Karena memang obyek sengketa tersebut adalah murni milik Penggugat bukan harta warisan.(Bukti Tambahan 3)

- c) Bahwa selanjutnya beberapa saat kemudian setelah rumah jadi, bapak Penggugat (aIm Said) beserta istri (almh. Minah) termasuk Penggugat pindah dan menempati bangunan rumah tersebut;

Hal.9 dari 28 hal. Put. No. 914 K/Pdt/2012



- d) Bahwa sejak tahun 1953 orang tua Penggugat menempati rumah tersebut sampai meninggal dan sejak awal rumah di atas Tanah tersebut memang diperuntukkan untuk Penggugat oleh kakeknya (bernama Bewok);
- e) Bahwa Tergugat I beserta orang tua dan saudara-saudaranya pertama kali menumpang tanpa izin di rumah Penggugat pada sekitar tahun 1962, sedangkan Tergugat I sendiri sebenarnya telah memiliki rumah di Jl. Kramat Pulo, Gg 21, No. 146 C, Jakarta Pusat (rumah asal);
- f) Bahwa pada sekitar tahun 1967 karena telah lama menumpang di rumah Penggugat maka Tergugat I beserta orang tua dan saudara-saudaranya, oleh Penggugat suruh pindah untuk kembali kerumahnya yang terletak di Jl. Kramat Pulo, Gg 21, No.146C, Jakarta Pusat dan awalnya memang semua keluarga telah mengetahui bahwa obyek sengketa memang milik Penggugat;
- g) Bahwa selanjutnya setelah M. Djaim dan keluarganya (termasuk Tergugat I) keluar dari rumah Penggugat, rumah tersebut oleh Penggugat dikontrak-kontrakkan pada orang dan selama itu tidak ada keberatan apapun dari pihak manapun;
- h) Bahwa setelah Penggugat dewasa dan bekerja mendapatkan hasil maka demi kepastian hukum atas tanah tersebut maka pada sekitar Tahun 1969 Penggugat resmi membeli/oper alih Tanah Garapan tersebut dari Bapak Moehsin dengan Surat Jual Beli atau oper alih Tanah Garapan di bawah tangan dengan menggunakan uang Pribadi Penggugat sendiri yang didapat hasil bekerja selama 3 (tiga) tahun sebagai Anak Buah Kapal pada Perusahaan Pelayanan Swasta Line Asia di Jakarta;
- i) Bahwa dengan demikian sejak tahun 1969 secara hukum atas tanah berikut bangunan tersebut adalah sah milik Penggugat seutuhnya, dan bukan sebagai harta warisan dan perlu disampaikan sejak awal sebenarnya Para Tergugat telah mengetahui hal tersebut namun sekarang mengingkarinya;
- j) Bahwa kemudian sekitar Tahun 1970 setelah kontrakan berakhir, rumah Penggugat sekat dengan triplek dan Penggugat dirikan pengajian anak-anak dengan nama MAJELIS TA'LIM NURSYIFAA (Dokumentasi foto HUT ke-3 Majelis Ta'lim Nursyifaa tahun 1973, Bukti Tambahan 4);
- k) Bahwa sekitar Tahun 1974 aktifitas pengajian berkurang Alm. M. Djaim beserta keluarganya datang lagi mohon numpang tinggal sementara dengan alasan rumahnya di Kramat Pulo Gg 21, No.146C, Jakarta Pusat sedang diperbaiki;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I) Bahwa pada tahun 1974 Tergugat I beserta orang tua dan saudara-saudaranya datang lagi ke rumah Penggugat memohon untuk menumpang tinggal sementara, karena rumahnya sedang diperbaiki, tetapi sejak tahun 1974 hingga rumah asal mereka yang terletak di Jl. Kramat Pulo, Gg 21, No. 146C, Jakarta Pusat dijual hingga masuknya gugatan ini para Tergugat tidak mau meninggalkan rumah milik Penggugat;
- m) Bahwa pada tahun 2005 Penggugat mengundang Tergugat I beserta saudara-saudara dari Tergugat I untuk bermusyawarah membicarakan kapan akan keluar dan rumah Penggugat, mengingat sudah terlalu lama mereka menumpang di rumah Penggugat;
- n) Bahwa hasil dari musyawarah tersebut para Tergugat menyetujui dan sepakat untuk meninggalkan rumah Penggugat bahkan sempat dibuatkan surat pernyataan di atas materai yang ditanda tangani oleh bersama oleh Penggugat, (surat tersebut sudah musnah karenanya tidak dapat dijadikan bukti) tetapi kenyataannya hingga saat ini para Tergugat tidak mau pindah meninggalkan rumah tersebut;
- o) Bahwa selanjutnya dengan niat tidak baik para Tergugat bermaksud untuk menjual rumah Penggugat tersebut dengan memasarkannya ke para tetangga dengan membuat opini kepada para tetangga bahwa rumah tersebut warisan dari almarhum M. Djaim (orangtua Tergugat 1);
- p) Bahwa dengan berbagai cara dengan iktikad tidak baik dan secara melawan hukum serta tanpa sepengetahuan resmi Penggugat, oleh Alm. M. Djaim beserta keluarganya dibuat surat-surat dengan merekayasa data dan fakta, antara lain:
- Membuat IPEDA, IREDA, Denah Rumah dll dengan mengatas namakan M. Djaim;
  - Tanggal 6 November 1986, membuat kartu keluarga (KK) dengan memalsukan tanda tangan Penggugat selaku Ketua RT (Penggugat menjadi Ketua RT sejak tahun 1985);
  - Atas dasar KK palsu tersebut tanggal 19 Juli 1989 M. Jaim mengajukan izin permohonan langsung pada Dinas Perumahan DKI untuk membuat buku tanda Pemilikan Perumahan (BTTP), yang dijadikan untuk memiliki rumah Penggugat, padahal data yang diserahkan ke Dinas Perumahan merupakan data palsu, Penggugat mengetahuinya dari Dinas Perumahan;
  - Pada tanggal 11 Juni 1996, sebelum meninggal Alm. M. Djaim sempat memalsukan tanda tangan Penggugat lagi, untuk membuat surat keterangan

Hal.11 dari 28 hal. Put. No. 914 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Waris di atas sumpah dengan mengaku anak pertama dari hasil perkawinan Said dengan Minah (Ibu Kandung Penggugat) dan Penggugat dijadikan anak yang kedua;

- q) Bahwa dikarenakan kondisi para keluarga semakin tidak kondusif sering terjadi perselisihan maka pada tahun 2005, Penggugat mengundang semua anak-anak M. Djaim untuk bermusyawarah membicarakan kapan mereka akan keluar, karena sudah terlalu lama tinggal di rumah Penggugat, sedangkan rumah tersebut akan dihuni oleh anak-anak Penggugat beserta keluarganya. Mereka menyetujui dan sepakat untuk keluar meninggalkan rumah Penggugat dengan membuat surat pernyataan di atas materai (surat musnah karena telah dirobek-robek sehingga tidak dapat dijadikan bukti) yang ditanda tangani oleh semua anak-anak M. Djaim dan sesuai kesepakatan tersebut Penggugat bersedia memberikan uang pindah, namun sekarang mengingkarinya dan secara melawan hukum mengakui sebagai harta warisan yang padahal adalah sah milik Penggugat seutuhnya;
- r) Bahwa mengingat banyaknya surat-surat rekayasa rumah yang dibuat Alm. M.Djaim dan keluarganya, maka Penggugat segera membuat dan atau mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat hak atas tanah ke BPN dan setelah semua syarat permohonan hak atas tanah dipenuhi, maka Penggugat lakukan proses pembuatan Sertifikat dengan mengikuti prosedur dan mekanisme sebagaimana ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku, dan mulai pengurusan RT/RW, Kelurahan, Kecamatan hingga ke pihak BPN seperti:
- Permohonan dan atau Pendaftaran;
  - Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
  - Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat;
  - Membayar uang pemasukan kepada Negara melalui bendaharawan khusus penerimaan kantor pertanahan kota administrasi Jakarta Pusat sebesar Rp1.155.000,- (satu juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);
  - Membayar Bea Perolehan hak atas tanah dari Negara (BPHTB) Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp9.773.200,- (sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu dua ratus rupiah);
  - Diumumkan dalam sebuah harian surat kabar Rakyat Merdeka selama 1 (satu) bulan berturut-turut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persyaratan berupa dari tingkat RT, RW Kelurahan dan Kecamatan perihal riwayat tanah dan lainnya telah Penggugat lampirkan dan telah dipenuhi sebagaimana mestinya;

- DII.

s) Bahwa Proses pembuatan Sertifikat yang Penggugat lakukan telah memenuhi semua persyaratan sebagaimana yang ditentukan oleh perundangan yang berlaku serta telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme sebagaimana mestinya, sehingga akhirnya diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No: 543/Kramat, Surat Ukur No.00015/ 2007, tanggal 15 Mei 2009 atas nama Penggugat adalah sah dan merupakan bukti yang kuat atas kepemilikan tanah dan bangunan tersebut. (Bukti P-2);

t) Bahwa selama proses legalitas kepemilikan/proses pensertifikatan telah dilakukan prosedur pengumuman yang diumumkan dalam sebuah harian surat kabar Rakyat Merdeka selama 1 (satu) bulan berturut-turut dan selama itu tidak ada pihak manapun yang mengajukan keberatan kepada pihak BPN Jakarta Pusat;

Bahwa sebagaimana bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat terkait dengan data fisik dan data yuridis adalah benar dan sesuai hukum sehingga sertifikat atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat;

Bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak cermat dan teliti serta tidak memahami pokok permasalahan yang sebenarnya, dimana sebenarnya pembelian/oper alih atas Tanah Garapan tersebut adalah terjadi tahun 1969, yakni sewaktu Penggugat berumur tersebut 23 tahun, sehingga secara hukum adalah sah, atau dengan kata lain sewaktu melakukan pembelian atas tanah tersebut Penggugat telah cakap melakukan perbuatan hukum;

Bahwa penafsiran, pemahaman dan Pertimbangan *judex facti* yang menyatakan pembelian/oper alih Tanah Garapan terjadi tahun 1953 yaitu Penggugat berumur 7 tahun adalah pertimbangan yang tidak cermat dan tidak benar cenderung menyesatkan, dimana fakta hukum yang sebenarnya, pada sekitar Tahun 1953 tersebut adalah saat pembangunan rumah oleh Ibu Kandung Penggugat di Tanah Garapan tersebut dengan menggunakan uang warisan dari kakek Penggugat, sedangkan pembelian sebenarnya atas tanah tersebut adalah tahun 1969, sehingga pertimbangan tersebut nyata-nyata ada unsur kekeliruan atau kekhilafan yang nyata, sehingga pertimbangan dan putusan tersebut harus dibatalkan;

Hal.13 dari 28 hal. Put. No. 914 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 Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 346/PDT.G/2009/PN.JKT.PST tanggal 17 Februari 2010 yang menyatakan:

Menimbang, bahwa sertifikat HGB (P-2) tersebut merupakan bukti pendaftaran hak atas tanah Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo. Pasal 3 PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, dengan demikian Penggugat telah memiliki surat tanda bukti hak yang kuat dan mengandung nilai kepastian hukum;

Adalah sudah tepat dimana sertifikat adalah tanda bukti hak yang kuat dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya terkait dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, dimana dalam perkara *a quo* bukti lawan bukan bukti berupa kepemilikan;

Bahwa sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf e UUPA dihubungkan dengan Pasal 32 dan 38 UUPA menegaskan surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan punya kepastian hukum;

Bahwa perlu disampaikan selama proses permohonan atas Tanah Garapan/ Tanah Negara semua persyaratan telah dipenuhi oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dan sampai diterbitkan sertifikat tanah tersebut bahkan sampai saat ini tidak pernah ada tuntutan hukum apapun terkait dengan keabsahan atas sertifikat tersebut;

Bahwa proses pensertifikatan atas tanah tersebut telah melalui prosedur dan mekanisme sebagaimana ditentukan oleh perundangan yang berlaku dan penentuan keabsahan tersebut adalah kewenangan dari Pihak BPN, sehingga hak Penggugat atas tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak atas tanah juga harus dilindungi;

Bahwa dalam perkara *a quo* bukti T1-T7 yang diajukan oleh pihak lawan/Para Tergugat sama sekali bukan bukti yang menunjukkan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut dan bukti pihak Para Tergugat tidak melumpuhkan bukti yang diajukan oleh Penggugat, sehingga secara formil terbukti atas tanah dan bangunan tersebut adalah sah milik Penggugat;

Dengan pertimbangan tersebut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah sudah tepat dan benar dan oleh karenanya patut untuk dipertahankan;

4. Bahwa Pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang pada pokoknya menyatakan bahwa:





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa penerbitan HGB No.543 atas nama Penggugat/ Terbanding tersebut mengandung cacat yuridis karena:

- Penerbitan sertifikat tersebut didasari pada laporan Polisi yang isi diduga palsu;
- Asal hak Penggugat/Terbanding tidak jelas;
- Penunjukan batas-batas hanya dilakukan oleh Penggugat padahal Tergugat I sebagai ahli waris M.DJAIM masih menempati objek sengketa dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama objek perkara ditempati/dikuasai oleh Penggugat dan Para Tergugat, dimana bangunan rumah tersebut di tengahnya disekat dengan tripleks sehingga terlihat dari depan ada 2 pintu masuk/kamar tamu, sebelah kanan ditempati Penggugat, sebelah kiri ditempati Tergugat;
- Berita Acara Peninjauan lapangan isinya bertentangan dengan kenyataan yang sesungguhnya, dimana dalam Berita Peninjauan Lapangan oleh BPN, Jakarta Pusat tanggal 8 Januari 2009 disebutkan bahwa fisik objek sengketa dikuasai Pemohon (Penggugat) padahal faktanya objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat/ Pembanding sebagai anak M. DJAIM selaku ahli waris SAID;

Menimbang, bahwa berdasarkan keadaan-keadaan sebagaimana tersebut di atas, penerbitan sertifikat HGB No. 543 didasari pada bukti P-1 dan P-7 jelas tidak dilandasi pada data Fisik dan data yuridis yang benar, oleh karena mana sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum serta tidak berdasarkan hukum sehingga bertentangan dengan hukum dan harus dibatalkan;

Bahwa Pertimbangan Majelis Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan “bahwa Penerbitan sertifikat tersebut didasari pada laporan Polisi yang isinya diduga palsu” Adalah sama sekali tidak benar dan sama sekali tidak sesuai dengan fakta hukum yang telah terungkap di persidangan sangat bersifat asumptif dan subyektif, bahwa faktanya selama diterbitkannya sertifikat tersebut selama ini sama sekali tidak pernah ada laporan dugaan pemalsuan dipihak berwajib dan tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun terkait dengan data fisik atau data yuridis atau keabsahan atas sertifikat tanah dan bangunan tersebut;

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut yang menduga adanya pelaporan palsu adalah sama sekali tidak benar dan tanpa alasan hukum yang cukup dimana sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah ada keberatan/ tuntutan atau peristiwa hukum lain yang bersifat perdata, pidana maupun TUN terkait dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat tersebut;

Hal.15 dari 28 hal. Put. No. 914 K/Pdt/2012



Bahwa Pertimbangan Majelis Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan “Asal hak Penggugat/Terbanding tidak jelas”; Bahwa Pertimbangan tersebut sama sekali tidak didasarkan pada fakta/bukti-bukti yang telah terungkap di persidangan. Bahwa Terkait dengan asal hak adalah jelas milik Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas;

Bahwa Pertimbangan Majelis Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan:” Penunjukan batas-batas hanya dilakukan oleh Penggugat padahal Tergugat I sebagai ahli waris M. DJAIM masih menempati objek sengketa dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama objek perkara ditempati/dikuasai oleh Penggugat dan Para Tergugat, dimana bangunan rumah tersebut ditengahnya disekat dengan tripleks sehingga terlihat dari depan ada 2 pintu masuk/kamar tamu, sebelah kanan ditempati Penggugat, sebelah kiri ditempati Tergugat” adalah tidak benar dan tidak berdasarkan alasan hukum yang patut, bahwa pertimbangan tersebut sangat mengada-ada, mestinya secara logika kalau seandainya ada keberatan adalah melalui prosedur keberatan ke Pihak BPN, sehingga hal tersebut tidak mengakibatkan penerbitan HGB No.543 atas nama Penggugat/Terbanding tersebut menjadi cacat yuridis, sehingga pertimbangan tersebut adalah tidak benar dan tidak dapat menunjukkan bahwa obyek tersebut adalah harta warisan;

Bahwa perlu disampaikan tanah yang dimohonkan hak oleh Penggugat/Pemohon Kasasi adalah Tanah Negara bukan tanah adat atau tanah warisan, sehingga pertimbangan Majelis sangat keliru dan berlebihan sehingga harus dibatalkan;

Bahwa Pertimbangan Majelis Pengadilan Tinggi Jakarta yang menyatakan “Berita Acara Peninjauan Iapangan isinya bertentangan dengan kenyataan yang sesungguhnya, dimana dalam Berita Peninjauan Lapangan oleh BPN, Jakarta Pusat tanggal 8 Januari 2009 disebutkan bahwa fisik objek sengketa dikuasai Pemohon (Penggugat) padahal faktanya objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat/Pembanding sebagai anak M. DJAIM selaku ahli waris SAID” adalah tidak benar dan tidak berdasarkan alasan hukum yang patut, bahwa pertimbangan tersebut sangat mengada-ada, mestinya secara logika kalau seandainya ada keberatan adalah melalui prosedur keberatan ke Pihak BPN, sehingga hal tersebut tidak mengakibatkan penerbitan HGB No.543 atas nama Penggugat/Terbanding tersebut menjadi cacat yuridis, sehingga pertimbangan tersebut adalah tidak benar dan tidak dapat menunjukkan bahwa obyek tersebut adalah harta warisan;



Bahwa patokan penentuan batas-batas adalah sesuai dengan yang ada dalam sertifikat dan dalam perkara *a quo* semestinya harus dinyatakan benar sepanjang tidak ada putusan yang bersifat administrasi yang menyatakan sebaliknya dan penilaian/pertimbangan tersebut adalah bukan kewenangan dari Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melainkan kewenangan dari Pengadilan TUN sehingga secara nyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi nyata-nyata telah melebihi Kewenangannya sehingga putusan sudah sepatutnya harus dibatalkan;

5. Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Tinggi Jakarta (vide: terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 613/PDT/2010/PT.DKI Tanggal 21 Februari 2011) yang pada pokoknya menyatakan:

Menimbang, bahwa saksi Tergugat SAIN menerangkan bahwa SAID mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu kesatu ZAINI (meninggal), kedua M.DJAIM dan ketiga BOSSY BURHAINI (Penggugat) adalah anak dari istri kedua, sedangkan M.DJAIM adalah anak dari istri pertama dari orang tua Tergugat I, bahwa rumah sengketa dibangun oleh SAID dan ASIKIN pada tahun 1953 dibantu oleh DJAIM, rumah disekat pakai triplek dengan dua pintu masuk dihuni oleh SAID dan M.DJAIM, dan keterangan saksi tersebut diperkuat pula oleh saksi RUSMINAH yang menerangkan bahwa rumah tersebut adalah milik DJAIM anak SAID, RUMAH yang ditempati BOSSY dulunya dipakai oleh SAID;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi tersebut bersesuaian pula dengan bukti T-3 (keterangan warisan), dimana benar M.DJAIM dan BOSSY BURHAINI adalah anak dan SAID dan ibunya MINAH;

Adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum khususnya terkait dengan penilaian terhadap alat bukti;

Bahwa keterangan saksi-saksi yang diajukan sama sekali tidak relevan diajukan dalam perkara *a quo*, keterangan dari saksi tersebut patut di ragukan kebenarannya dimana sesuai dengan hukum keterangan saksi-saksi adalah harus didasarkan pada pengalaman, penglihatan dan pendengaran yang langsung dari kejadian atau peristiwa yang berhubungan dengan pokok perkara;

Bahwa keterangan saksi-saksi tidak dapat menunjukkan riwayat peralihan atau riwayat perolehan atas tanah dan bangunan tersebut, bahwa selama ini saksi-saksi juga tidak pernah melihat surat-surat atau bukti kepemilikan atas obyek sengketa tersebut dan bahkan saksi menerangkan selama ini tanah obyek sengketa tersebut

Hal.17 dari 28 hal. Put. No. 914 K/Pdt/2012



adalah Tanah Garapan atau dengan kata lain tidak memiliki alas hak/surat bukti kepemilikan yang sah;

Bahwa dalam berita acara pemeriksaan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para Tergugat menerangkan sebagai berikut:

- a. Saksi yang bernama Sam, saudara sepupu dari Ibu Tergugat 1, di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa tanah yang ditempati orang tua Penggugat dan kakek Tergugat I adalah Tanah Garapan;
- b. Saksi yang bernama Ican di bawah sumpah menerangkan sbb:
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui status tanah dan rumah yang sekarang ditempati Penggugat dan Para Tergugat;
  - Hanya mendengar cerita dan orang lain;
- c. Saksi yang bernama Rusminah kakak ipar dari Ibu Tergugat I, di bawah sumpah menerangkan sbb:
  - Tinggal di rumah Penggugat selama 6 Tahun;
  - Menerangkan tidak mengetahui status tanah dan rumah yang ditempati Para Tergugat;
  - Tidak pernah melihat selemba suratpun mengenai kepemilikan rumah;

Bahwa keterangan saksi-saksi hanya menunjukkan Para Tergugat ikut menempati rumah tersebut bersama dengan Penggugat;

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan keterangan saksi di Pengadilan, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

- Bahwa dalam kesaksiannya tidak secara pasti menyebutkan dasar peralihan atau perolehan atau riwayat tanah tersebut;
- Bahwa dalam perkara *a quo* saksi menerangkan bahwa status tanah tersebut adalah benar Tanah Garapan dimana sesuai dengan bukti yang ada adalah Tanah Negara;
- Bahwa kesaksian hanya menunjukkan ada hubungan saudara antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa selama ini saksi-saksi mengetahui bahwa tanah tersebut dahulu digarap oleh orang lain;
- Bahwa saksi tersebut tidak pernah mengetahui surat-surat yang sebenarnya;
- Bahwa dari keterangan saksi Tergugat Asal/Termohon Kasasi, tidak ada satupun yang mengetahui terjadinya jual-beli/oper alih Tanah Garapan tersebut. yang berarti tidak ada satupun petunjuk yang menguatkan kebenaran atas dalil dan bukti dari Para Tergugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keterangan saksi juga menyatakan selama ini tidak pernah ada hibah;
- Bahwa saksi juga menyatakan mengetahuinya hanya cerita dari orang bukan saksi yang melihat atau mengalami peristiwa hukum sehingga keterangan saksi tersebut patut diragukan;
- Bahwa saksi yang diajukan adalah bukan kapasitas selaku pihak yang tahu atau berkompeten mengetahui riwayat atau status tanah semisal saksi kelurahan, saksi dari pihak BPN atau instansi lainnya, sehingga keterangan saksi-saksi tersebut patut diragukan;

Bahwa terhadap bukti para Tergugat berupa bukti T-1 dan juga kaitannya dengan bukti T-3 bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah, dan ternyata di dalam bukti ini tidak tercantum siapa pemilik tanahnya, melainkan hanya merupakan pernyataan bangunan yang didaftarkan atas nama M.DJAIM sedangkan kaitan peralihannya kepada para Tergugat tidak terdapat dalam bukti tersebut, karenanya bukti ini harus dikesampingkan;

Bahwa perlu disampaikan dimana M.Djaim (ayah Tergugat I) pada tahun 1989 telah membuat surat permohonan kepada dinas perumahan propinsi DKI Jakarta sebagai ijin menempati rumah sehingga terbit Buku tanda pemilikan perumahan dari dinas perumahan DKI Jakarta No.0000892/00774 tanggal 19 Juli 1989” adalah secara melawan hukum dan tanpa persetujuan dari Pemohon Kasasi;

Bahwa Alm M Jaim orang tua dari Tergugat I mengajukan Permohonan Ijin menempati rumah kepada Dinas Perumahan DKI Jakarta, berarti tanah berikut bangunan yang ditempati oleh Alm M. Djaim yang sekarang di tempati oleh Para Tergugat bukan milik Alm M. Djaim dan bukan pula merupakan warisan walaupun itu sebagai warisan maka seharusnya adalah harus persetujuan dari Pemohon Kasasi atau dari ahli waris yang lain dan sebenarnya ada ahli waris yang lain yang merupakan saudara dari Alm M Djaim yakni Sainih (saudara kandung M Djaim dari perkawinan alm. Said dengan Istri Pertama) dan anak Sainih bernama Juriah dan Jumala yang justru menyatakan sebaliknya bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat dan bukan harta waris dan selama ini ahli waris yang lainpun juga tidak menuntut apapun dari Penggugat. Karena memang obyek sengketa tersebut adalah murni milik Penggugat bukan harta warisan. (Bukti Tambahan 3);

Bahwa dan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan Majelis Hakim tanggal 15 Januari 2010 telah terbukti tanah dan bangunan rumah yang dijadikan obyek gugatan ternyata adalah bekas Tanah Negara, hal ini dibuktikan dengan keterangan

Hal.19 dari 28 hal. Put. No. 914 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat kepada Majelis Hakim di depan Para Tergugat dan tidak ada satupun Para Tergugat yang membantahnya.

Bahwa bukti T-2a, T-2b, T-2c berupa surat-surat pajak bukanlah bukti kepemilikan rumah atau tanah karenanya bukti tersebut harus dikesampingkan, bahkan perlu disampaikan bukti tersebut dibuat dengan melawan hukum dan tanpa sepengetahuan dari Pemohon Kasasi/ Penggugat, sehingga patut diragukan keabsahannya;

Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta TERHADAP PUTUSAN PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA NO. 613/PDT/2010/PT.DKI TANGGAL 21 FEBRUARI 2011) yang pada pokoknya menyatakan 'Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi tersebut bersesuaian pula dengan bukti T-3 (keterangan warisan), dimana benar M.DJAIM dan BOSSY BURHAINI adalah anak dari SAID dan ibunya MINAH; adalah tidak benar Bahwa T-3 yang hanya berupa fotocopy seharusnya dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan harus sehingga pertimbangan *Judex facti* tidak sesuai dengan hukum pembuktian. Dari keterangan saksi dan bukti tersebut hanya menunjukkan hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat, dan tidak dapat terkait dengan kepemilikan atas obyek tersebut;

Bahwa terhadap bukti T-6 berupa surat keterangan domisili atas nama Tergugat I, juga harus dikesampingkan karena tidak ada kaitannya dengan bukti kepemilikan atas tanah;

Bahwa bukti T-7 berupa Surat Pernyataan ahli waris, tidak berkaitan langsung dengan kepemilikan rumah maupun tanah, karenanya bukti ini harus dikesampingkan;

Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT No. 346/PDT.G/2009/PN.JKT.PST TANGGAL 17 FEBRUARI 2010 yang menyatakan

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh para Tergugat, yakni bukti T-1, T-2A, T-2B, T-2C, T-3, T-4, T-5, T-6, T-7 dan keterangan saksi SAIN, M.ITJAN, dan RUSMINAH tidak dapat melumpuhkan bukti-bukti Penggugat di atas, khususnya terhadap bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 543/ Kelurahan Kramat, Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa dengan dipertimbangkannya dalil-dalil dan bukti Penggugat maupun dalil dan bukti-bukti para Tergugat di atas, ternyata bukti-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang dimiliki oleh Para Tergugat tersebut tidak dapat menyamai atau melumpuhkan nilai kekuatan bukti Penggugat, karenanya dalil-dalil para Tergugat harus dikesampingkan dan selanjutnya akan dipertimbangkan tuntutan-tuntutan Penggugat sebagaimana dalam petitum gugatannya;

Adalah sudah tepat dan benar sehingga perlu di pertahankan oleh Majelis Hakim Agung di tingkat kasasi.

6. Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta (vide terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 613/PDT/2010/PT.DKI Tanggal 21 Februari 2011) yang pada pokoknya menyatakan:

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti T-2A, T-2B dan T-2C terbukti bahwa M.JAIM bin SAID orang tua Tergugat I sejak tahun 1979 sebagai wajib pajak dengan alamat yang sama dengan Penggugat yaitu di Jalan Pal Putih No. 206A Kel. Kramat, Senen, Jakarta Pusat, bukti mana sama dengan bukti Penggugat P-4 dan P-9. Kedua bukti mana memperkuat pembuktian bahwa objek sengketa bukan milik pribadi Penggugat tetapi merupakan warisan dari SAID yang jatuh kepada Penggugat dan M.DJAIM (orang tua Tergugat I);

Bahwa *Judex Facti* di tingkat banding telah keliru dan memberikan penilaian dan pertimbangan terkait dengan status tanah tersebut, dimana bahwa berdasarkan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 13-04-2009 No.66/2009, status bidang tanah yang dimohon adalah sebagian dari Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.77/Kramat tertulis atas nama MOEHSIN BIN FARAJ BIN ABDUL AZIZ, terletak di Jalan Pal Putih No. 206A RT.001/02, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang berdasarkan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979 telah menjadi Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;

Bahwa sesuai bukti P-7 berupa surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, adalah petunjuk yang kuat dan bersesuaian dengan bukti P-1 bahwa benar asal tanah dan bangunan yang didalilkan oleh Penggugat sebelumnya berasal dari Moehsin bin Faraj bin Abdul Aziz melalui pembelian yang sah dan hal mana sesuai pula dengan bukti P-8 dan P-9 sehingga secara formil adalah terbukti bahwa atas tanah dan bangunan rumah sengketa tersebut adalah benar milik sah Penggugat;

Hal.21 dari 28 hal. Put. No. 914 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa *Judex Facti* di tingkat banding telah keliru dalam memahami pokok persoalan dimana sesuai hukum yang ada status tanah obyek sengketa sejak tahun 1979 adalah sudah menjadi Tanah Negara bukan tanah warisan sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut, sehingga setiap warga negara berhak mengajukan permohonan hak sepanjang persyaratan memenuhi dan tidak bertentangan dengan hukum;

Bahwa terkait dengan keabsahan sertifikat ataupun keabsahan data yuridis dan data Fisik atas obyek tersebut adalah kewenangan bersifat administrasi dan merupakan kewenangan Pengadilan TUN, dan sampai dengan saat ini tidak ada tuntutan hukum apapun terkait dengan sertifikat tersebut. Sehingga pertimbangan majelis Hakim Pengadilan Tinggi bertentangan dengan hukum dan harus dibatalkan;

Bahwa pertimbangan *judex facti* Pengadilan Tinggi yang sangat kerdil dan tidak sesuai dengan fakta hukum, serta bersifat sepotong-sepotong tersebut adalah salah, yang akhirnya menimbulkan akibat hukum yang salah pula;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi adanya dugaan pelaporan palsu adalah sama sekali tidak terbukti dan sama sekali tidak berdasarkan hukum;

Bahwa Pertimbangan *judex facti* terkait dengan adanya bukti pelaporan hilangnya bukti transaksi pembelian/jua-beli/oper alih yang menyatakan menimbulkan keraguan, adalah sangat sewenang-wenang dan bertentangan dengan hukum, seharusnya Hakim/Pengadilan mengkaji lebih dalam untuk mencari kebenaran apakah ada laporan polisi ? apakah ada Keberatan? apakah ada tuntutan hukum secara administrasi terkait dengan dikeluarkannya sertifikat tersebut?;

Seharusnya oleh Hakim patut menilainya sebagai sebagai keterangan yang Iemah. Dalam pengakuannya saksi tidak tahu sendiri tentang status kepemilikan atas obyek sengketa tersebut, maka sangat aib bila dibenarkan dan dijadikan pertimbangan dalam hukum;

Bahwa Hakim juga telah salah dalam pertimbangan hukum serta salah menerapkan hukumnya dan juga salah memberikan penafsiran atas keterangan saksi dan cenderung berat sebelah dalam menilai bukti-bukti tanpa didukung atau didasari peristiwa hukum yang kongkrit yang menyangkut kepemilikan atas obyek sengketa dan atas keabsahan sertifikat hak atas tanah atas nama Penggugat tersebut;

7. Bahwa pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 346/PDLG/2009/PN.JKT.PST Tanggal 17 Februari 2010, yang menyatakan:



Menimbang, bahwa mengenai tuntutan petitum 2 (dua) “menyatakan bahwa Tergugat telah menempati rumah Penggugat tanpa hak dan alasan, menurut Majelis Hakim tuntutan ini sudah sepatutnya dikabulkan dengan memperhatikan bukti-bukti hak guna bangunan yang dimiliki oleh Penggugat sebagai pihak yang berhak atas tanah dan bangunan di atas tanah tersebut:

Menimbang, bahwa mengenai petitum point 3 “memerintahkan kepada Para Tergugat untuk segera mengosongkan rumah milik Penggugat dan menyerahkannya pada Penggugat dengan keadaan baik jika perlu dengan bantuan aparat Negara”, guna melindungi hak Penggugat sebagaimana dikabulkan dalam point 2 di atas yang bersifat deklaratif, maka agar pemenuhan putusan itu dapat dipaksakan melalui eksekusi, adalah beralasan hukum mengabulkan dan mencantumkan dalam amar putusan yang sifatnya kondemnatoir memerintahkan para Tergugat mengosongkan rumah milik Penggugat dan menyerahkannya pada Penggugat dengan keadaan baik jika perlu dengan bantuan aparat Negara;

Adalah sudah tepat dan benar sehingga perlu dipertahankan oleh Majelis Hakim Agung di tingkat kasasi;

8. Bahwa status tanah rumah yang Penggugat tempati semula adalah Tanah Negara sama seperti keterangan saksi yang menerangkan bahwa tanah yang ditempati Para Tergugat adalah Tanah Garapan dimana sesuai dengan bukti P-2 dan P-7 sebenarnya adalah Tanah Negara, sehingga sesuai hukum bebas siapa saja dapat memohonkan haknya oleh setiap warga Negara yang menempati tanah tersebut, yang dalam hal ini adalah Penggugat;

Hal ini berdasarkan Undang-Undang No.5 Th.1960 tentang Pokok Agraria Pasal 4 ayat 1 & 2 dan Keputusan Presiden RI No.32 Tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang berbunyi:

Bahwa di dalam Undang-Undang No.5 Th.1960 tentang Pokok Agraria Pasal 4 ayat 1 & 2 yang berbunyi:

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula

Hal.23 dari 28 hal. Put. No. 914 K/Pdt/2012



tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi;

Serta Keputusan Presiden RI No.32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan dalam rangka pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, Pasal 1 ayat (1) yang isinya sebagai berikut:

‘Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat, yang Jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara”;

Bahwa Pemohon Kasasi memperoleh hak atas objek sengketa melalui permohonan yang sah yang sah yaitu melalui jual beli dengan dan pula dimohonkan hak-hak atas Tanah Negara tersebut Pemohon Kasasi harus dilindungi;

Bahwa sesuai bukti P-5, P-6 merupakan identitas Penggugat sekaligus membuktikan bahwa Penggugat tinggal di rumah perkara SEJAK TAHUN 1953 dan hal tersebut juga diakui oleh Para Tergugat, sehingga secara fisik selama ini memang dikuasai dan ditempati oleh Penggugat dan selama ini tidak ada gangguan atau tuntutan dari pihak manapun termasuk Para Tergugat;

Bahwa sesuai bukti P-7 berupa surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, adalah petunjuk yang kuat dan bersesuaian dengan bukti P-1 bahwa benar asal tanah dan bangunan yang didalilkan oleh Penggugat sebelumnya berasal dari Moehsin bin Faraj bin Abdul Aziz melalui pembelian yang sah dan halmana sesuai pula dengan bukti P-8 dan P-9 sehingga secara formil adalah terbukti bahwa atas tanah dan bangunan rumah sengketa tersebut adalah benar milik sah Penggugat;

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada yakni:

- Risalah Panitia Periksa Tanah “A” tanggal 13-04-2009 No.66/2009, status bidang tanah yang dimohon adalah sebagian dan Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No.77/Kramat tertulis atas nama MOEHSIN BIN FARAJ BIN ABDUL AZIZ, terletak di Jalan Pal Putih No. 206A RT.001/02, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang berdasarkan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979 telah menjadi Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Penelitian Buku Tanah dan Pemetaan Dalam Rangka Permohonan Hak Atas Tanah tanggal 08-04-2009 dijelaskan Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan No. 77/Kramat tercatat atas nama MOEHSIN BIN FARAJ BIN ABDUL AZIZ seluas 93 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Pal Putih No.206 A RT.001/02 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tidak dalam keadaan sengketa/blokir, tidak sedang dijaminkan, dan tidak berada di atas Hak Pengelolaan, serta ada catatan lainnya;
- Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pemilikan Bangunan bermaterai cukup tanggal 02-10-2006 No.07/1.711 dan Camat Senen tanggal 04-10-2006 No.479/1.711 Jo. Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa bermeterai cukup tanggal 02-10-2006 yang dicatat dalam buku register Lurah Kramat tanggal 03-10-2006 No.07/1.711, kepada BOSSY BURHANI (Pemohon) telah diberikan rekomendasi untuk dan mengajukan Permohonan hak atas Tanah Negara yang terletak di Jalan Pal Putih No.206 A RT.001/02, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat adalah benar miliknya, yang dibangun dan ditempati sejak tahun 1953 dan sampai saat ini tidak pernah ada sengketa dengan pihak lain;
- Bahwa berdasarkan Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah tanggal 03-10-2006 No.07/1.711 dan Lurah Kramat yang diketahui oleh Camat Senen No.479/1.711 kepada BOSSY BURHAINI (Pemohon) telah diberikan rekomendasi untuk mengajukan permohonan hak atas Tanah Negara yang terletak di Jalan Pal Putih No.206 RT.001/02, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dan bidang tanah tersebut tidak ada sengketa dengan pihak lain;
- Bahwa berdasarkan Surat Tanda Terima Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat tanggal 07-09-2008 No. Pol: 3338/B/IX/2008/RESTRO JAKTIM dari Kapolres Metro Jakarta Timur Ka SPK "B" telah dilaporkan hilang Asli 1 (satu) bundel SURAT AKTA JUAL BELI RUMAH dari penjual yang bernama MOEHSIN FARAJ BIN ABDUL AZIZ sudah dibeli oleh BOSSY BURHAINI dan kehilangan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat telah diumumkan melalui Pengumuman pada Media Masa/Koran Harian Rakyat Merdeka No.54 Tahun 2009 tanggal 15-01-2009 yang terbit pada edisi hari Selasa tanggal 27-01-2009, hingga tenggang waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal pengumuman, tidak pihak-pihak yang keberatan, sesuai Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pengumuman Di Media Massa/Koran tanggal 08-04-2009 No.09/BAP/P/04/2009;

Hal.25 dari 28 hal. Put. No. 914 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)





- Bahwa berdasarkan Advis Planning/Keterangan Rencana Kota tanggal 21-12-2006 No.0070/TN/JP/SN/XII/2006 dan Kepala Suku Dinas Tata Kota Jakarta Pusat, peruntukan/Jenis Bangunan bidang tanah yang dimohon adalah Karya Perkantoran/Karya Perdagangan (Kkt/Kpd/D) dengan penggunaan Kantor/Toko;
- Bahwa sesuai Berita Acara Peninjauan Lapangan tanggal 08-04-2009, di atas bidang tanah yang dimohon telah berdiri bangunan permanen yang digunakan untuk Rumah Tinggal, dengan tanda batas berupa tembok;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan sesuai risalah Pengolahan Data (RPD) tanggal 15-04-2009, maka permohonan tersebut dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan;

Bahwa sesuai hukum, permohonan hak atas tanah adalah telah benar sesuai persyaratan sebagaimana yang ditentukan dalam perundangan yang berlaku dan telah sesuai dengan prosedur dan mekanisme sebagaimana mestinya, sehingga sertifikat tersebut adalah sah dan benar (Bukti Tambahan 1 s/d 5);

Bahwa karena permohonan sertifikat tersebut yang telah diterbitkan oleh Pihak BPN dan diberikan kepada Pemohon Kasasi diajukan kepada Negara adalah sah, Oleh karena itu sertifikat tersebut punya kekuatan hukum yang kuat sebagai alat bukti hak atas tanah tersebut dan punya kepastian hukum;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM:**

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

mengenai keberatan-keberatan ke 1 s/d 8 :

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sudah tepat dan benar, yaitu tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB No. 543 atas nama Penggugat/Pemohon Kasasi meskipun berupa akta otentik tetapi Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena terbukti penerbitannya didasarkan atas alas hak yang tidak jelas sehingga Sertifikat Hak Guna bangunan tersebut cacat yuridis;
- Bahwa sesuai dengan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi dibawah sumpah para Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa obyek sengketa adalah miliknya peninggalan dari orang tuanya;





Bahwa keberatan-keberatan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **Bossy Burhaini** tersebut harus ditolak;

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

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

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **BOSSY BURHAINI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **7 Oktober 2013** oleh **Dr.H. Andi Samsu Alam, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.**, dan **Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Phd.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-



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

Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.,  
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

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

Ttd./

Ttd./Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Phd.

Dr.H. Andi Samsu Alam, SH.,MH.

Panitera Pengganti

Biaya-biaya :

Ttd./

1 Meterai ..... Rp 6.000,- Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.

2 Redaksi ..... Rp 5.000,-

3 Administrasi kasasi ..... Rp489.000,- +

Jumlah ..... Rp500.000,-

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP. 19610313 198803 1 003