



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 594 PK/Pdt/2016

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**HARTOKO SARWONO**, bertempat tinggal di Jalan Kaji Nomor 54, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Dr. MUNIR FUADY, S.H., M.H., LL.M., dan kawan, Advokat pada Kantor Hukum MUNIR FUADY & PARTNERS beralamat di Indonesia Stock Exchange (BEI Building), Tower 2, 17<sup>th</sup> Floor Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 52-53, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/ Tergugat II/Pembanding I;

L a w a n

1. **NY. PAULINA MARTHA TANDEPANG alias NY. P.M. TODING (Alm)**, dilanjutkan oleh ahli warisnya yaitu:

2. **Ir. JOHN ERNEST TODING**, beralamat di Jalan Metro Alam VIII/PF 4, RT.009/RW.015, Kelurahan Pondok Indah, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

3. **DR. FLORIDA IRENE TODING, MARS.**, beralamat di Jalan Selat Bali Blok E.10 Nomor 1-2, RT.005/RW.017, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding;

D a n

1. **BUDIANTO TJAHJOKO**, beralamat di Jalan Pari Nomor 29, RT.03/RW.09, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkung, Bandung;

2. **DJEDJEM WIDJAJA, S.H.**, Notaris di Jakarta, Cq. NURMAN RIZAL, S.H., Notaris di Jakarta, beralamat di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id, Jakarta Selatan. Sebagai Pemegang Protokol Tuan

DJEDJEM WIDJAJA, S.H.;

3. **JOHN LEONARD WOWURUNTU, S.H.**, Notaris/PPAT di Jakarta, beralamat di Jalan Jembatan Batu Nomor 48, Jakarta Barat;

4. **PEMERINTAH NEGARA REPUBLIK INDONESIA** cq **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA** cq **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANWIL PROPINSI DKI JAKARTA** cq **BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya Nomor 9, Jakarta Selatan;

5. **PT. JASA MARGA (PERSERO)** berkedudukan di PLAZA TOL TAMAN MINI INDONESIA INDAH (TMII);

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi I, II, III, IV/Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III/ Para Turut Terbanding dan Pemohon Kasasi I/Turut Tergugat IV/ Pembanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 K/PDT/2014 tanggal 17 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III/ Para Turut Terbanding dan Pemohon Kasasi I/Turut Tergugat IV/Pembanding II dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I adalah isteri dari Alm. Abraham Toding, S.H., alias Pramtoding, S. H., sesuai Akta Perkawinan Nomor 2 tanggal 28 Agustus 1961, yang telah meninggal dunia pada tanggal 8 Oktober 2001 berdasarkan Akte Kematian Nomor 162/JT/I/2001 tanggal 17 Oktober 2001, dan dalam perkawinan Penggugat I dengan Alm. Abraham Toding, S.H., mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu: Ir. John E. Toding (Penggugat II) dan DR. Florida Irene Toding, MARS (Penggugat III);

Halaman 2 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang sah dari Alm. Abraham Toding, hal ini sesuai dengan Surat Keterangan Waris tanggal 6 November 2001, yang telah diregister oleh Camat Duren Sawit, Jakarta Timur Nomor 249/1.711.1 tanggal 8 November 2001;

3. Bahwa semasa hidupnya Alm. Abraham Toding, S.H., alias Pramtoding, S.H., mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang bersebelahan dan menjadi satu yaitu tanah Hak Milik Adat Nomor C 1229, Nomor Kohir 4.02.06.03.05.034, Nomor Persil/Blok 2.d.II, C2 Ps, seluas 5.466 m<sup>2</sup> sesuai Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya tanggal 19 Oktober 1977, yang diperoleh berdasarkan:

- Akta Jual Beli Nomor 833/Agr./JB/1973, tanggal 6 Desember 1973, dibuat dan ditanda tangani PPAT Camat Ciledug, terhadap tanah Hak Milik Adat Nomor C 973 Persil Nomor 17 DII Kohir Nomor C.973 seluas 2.518 m<sup>2</sup>, dan
- Akta Jual Beli Nomor 871/Agr/Jb/1973, tanggal 13 Desember 1973 yang dibuat dan ditanda tangani PPAT Camat Ciledug, terhadap tanah Hak Milik Adat Nomor C.1278 Persil Nomor 17 DII, Kohir Nomor 1278 seluas 3.883 m<sup>2</sup>;

Keduanya a/n Abraham Toding, S.H, yang terietak di DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara (dahulu Daerah Tingkat I Jawa Barat, Daerah Tingkat II Tangerang, Kecamatan Ciledug, Desa Petukangan), saat ini dikenal umum dengan Jalan Masjid RT.008 RW. 010, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Bahwa Penggugat I juga mempunyai 2 (dua) bidang tanah yang bersebelahan dan menjadi satu dengan tanah milik Alm. Abraham Toding tersebut di atas, yaitu tanah Hak Milik Adat Nomor C 675 Nomor Kohir 4.02.06.03.04.028, Nomor Persil/Blok 17.d.II, N C2 Ps, seluas 5.829 m<sup>2</sup> sesuai Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya tanggal 19 Oktober 1977, yang diperoleh berdasarkan:

- Akta Jual Beli Nomor 870/Agr/Jb/1973, tanggal 12 Desember 1973 yang dibuat dan ditandatangani PPAT Camat Ciledug, atas Tanah Hak Milik Adat Nomor C.133 Persil Nomor IIDII Kohir Nomor C.133 seluas 2.714 m<sup>2</sup>, dan;
- Akta Jual Beli Nomor 898/Agr/Jb/1973, tanggal 19 Desember 1973, yang dibuat dan ditandatangani PPAT Camat Ciledug, atas Hak Milik Adat Nomor C.2409 Persil Nomor 2 D/II Kohir Nomor 2.409 Blok Pinggir seluas 1.740 m<sup>2</sup>;

Halaman 3 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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  
Kecamatan Kotagadaya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan Kelurahan Petukangan Utara (dahulu Daerah Tingkat I Jawa Barat, Daerah Tingkat II Tangerang, Kecamatan Cileduk, Desa Petukangan), yang saat ini dikenal umum dengan Jalan Masjid RT.008 RW.010, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; (untuk ke-4 (empat) bidang tanah tersebut selanjutnya disebut: "objek sengketa");

Bahwa sekitar tahun 1992 Penggugat I dan suaminya Alm. Abraham Toding, S.H., pernah berkeinginan untuk menjual objek sengketa tersebut di atas, untuk keperluan itu Penggugat I dan suaminya Alm. Abraham Toding, S.H., saat itu memberikan Surat Kuasa di bawah tangan masing-masing tertanggal 24 September 1992 yang dilegalisasi Notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H., kepada Penggugat II;

Bahwa berdasarkan kedua surat kuasa tersebut Penggugat II melalui temannya diperkenalkan kepada Tergugat I yang berminat untuk membeli tanah tersebut, namun Tergugat I tidak mau langsung dibuat akte jual beli dengan alasan ingin mengecek fisik lapangan dan menunggu hasil pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional, dan juga karena saat itu Tergugat I belum dapat melunasi pembayarannya sekaligus, sehingga disepakati untuk dibuatkan pengikatan jual beli terlebih dahulu, namun sebelum dilaksanakannya pengikatan jual beli di Notaris, antara Penggugat II dan Tergugat I telah menyepakati beberapa hal yang selanjutnya telah dituangkan dalam pengikatan jual beli, yang antara lain sebagai berikut:

- Luas tanah yang akan dijual/dibeli berdasarkan 2 (dua) Surat Ketetapan luran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya masing-masing tertanggal 19 Oktober 1977 dan berdasarkan 4(empat) Akte Jual Beli adalah dari luas 5.466 m<sup>2</sup> hanya dijual 4.466 m<sup>2</sup> dan 5.829 m<sup>2</sup>;
- Harga per meter persegi (/m<sup>2</sup>) sebesar Rp100.000,00 /m<sup>2</sup>;
- Pembayaran dilakukan 50% pada saat penanda tangan pengikatan jual beli dan sisanya 50% setelah diperoleh hasil pengukuran dari BPN (pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli di PPAT) atau paling lambat tanggal 28 Februari 1993;
- Apabila ada perbedaan luas tanah antara ke-4 Akta Jual Beli dengan hasil pengukuran BPN maka yang dipakai adalah hasil pengukuran BPN sehingga pembeli/penjual akan menambah/mengurangi sebesar Rp100.000,00/m<sup>2</sup>;

Halaman 4 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

10. Bahwa dengan saling kepercayaan dan iktikad baik, apalagi seluruh pengaturannya baik mengenai harga jual per meter persegi serta mengenai konsekwensinya setelah diukur oleh BPN apabila luas tanahnya tidak sesuai dengan akta pengikatan jual beli baik lebih maupun kurang telah diatur dan disepakati dalam Akta Nomor 7 dan Nomor 9, maka walaupun sebenarnya Penggugat II merasa keberatan namun agar pembayarannya dapat dilakukan tepat pada waktunya akhirnya dibuatlah Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11, tanggal 7 Desember 1992 oleh Turut Tergugat I, namun apabila-pun Tergugat I maupun Tergugat II menganggap dengan terbitnya Akta Nomor 11 tersebut maka harga tanah tersebut telah lunas dibayar adalah merupakan anggapan yang salah dan keliru serta jelas merupakan iktikad buruk dari Tergugat I, karena dari sejak awal jelas-jelas akta Pernyataan Nomor 11 tersebut adalah tidak benar karena disamping dibuat hanya sebagai formalitas saja atas permintaan Tergugat I untuk kepentingan pencairan dana kepada pihak ketiga yang rencananya untuk pelunasan APJB kepada Penggugat II, apalagi seluruh isinya bertentangan dengan APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992;

11. Bahwa oleh karena sampai dengan tanggal 28 Februari 1993 Tergugat I tidak juga melunasi pembayaran sesuai APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9, padahal Penggugat II telah berulang kali memperingatkan Tergugat I, dan sejak saat itu Tergugat I susah dihubungi apalagi bertemu, padahal Penggugat II ingin kejelasan mengenai penyelesaian masalah pengikatan jual beli tersebut agar ada suatu penegasan apakah akan dilanjutkan atau dibatalkan walaupun sebenarnya berdasarkan ketentuan dalam APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9, pada halaman 3 garis datar (-) terakhir menentukan: "Apabila keterlambatan tersebut melebihi jangka waktu 1(satu) bulan, maka pengikatan jual beli ini menjadi batal demi hukum", namun kelihatannya Tergugat I sengaja dengan iktikad buruk tidak ingin menyelesaikan masalah ini tanpa memberikan alasan apapun;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 9, APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 yang telah ditanda tangani Tergugat II dengan Tergugat I telah disepakati mengenai domisili hukum, yang untuk lebih jelasnya disitir di bawah ini:

"Untuk segala akibat yang timbul dari akta ini, maka para pihak telah memilih tempat kediaman hukum (domisili) yang umum dan tetap di kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan";

Halaman 6 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah sudah tepat dan benar sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

13. Bahwa perlu Para Penggugat tegaskan disini selain dari uraian tersebut di atas, sejak Penggugat I dan suaminya Alm. Abraham Toding, S.H., membeli ke-4 (empat) bidang tanah tersebut sampai dengan saat ini baik Alm. Abraham Toding (semasa hidupnya) maupun Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III selaku Pemilik dan Ahli waris dari Alm. Abraham Toding, S.H., tidak pernah memperjual-belian, menggadaikan, melepaskan dan mengalihkan haknya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II, dan sejak dibeli sampai saat ini fisik tanah tersebut ditempati dan dikuasai oleh Para Penggugat. Dan Para Penggugat juga telah membuat pagar di sekeliling tanah miliknya tersebut dengan tembok setinggi + 2 m yaitu, di seluruh sisi sebelah Utara dan Timur, sebelah Barat, dan sebagiannya lagi baru pondasi sama halnya sisi sebelah Selatan, dan di atas tanah milik Para Penggugat tersebut telah dibangun beberapa bangunan antara lain:

- 1 (satu) bangunan dijadikan untuk bengkel;
- 1 (satu) bangunan Gereja Toraja;
- 1 (satu) bangunan rumah tinggal yang sekaligus dijadikan Sekretariat Gereja Toraja;
- 1 (satu) bangunan rumah adat Toraja, untuk tempat pertemuan;

Selain bangunan-bangunan tersebut di atas, sebagian lahan tanah tersebut juga digunakan sebagai tempat penampungan/pembuangan sampah oleh warga dan aparat pemerintahan setempat yang telah mendapat izin dari Para Penggugat;

14. Bahwa sekitar tahun 2005 ada pihak yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah tersebut dengan menyebutkan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/ Petukangan keduanya atas nama HARTOKO SARWONO (Tergugat II), dan oleh karena Para Penggugat tidak pernah memperjual- belikan, menggadaikan, melepaskan dan mengalihkan haknya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I atau Tergugat II maka Para Penggugat telah melakukan upaya-upaya hukum yaitu:

- Memberitahukan kepada Turut Tergugat III agar tidak melayani pihak-pihak yang tidak berhak atas kepemilikan tanah Para Penggugat tersebut sesuai Surat tertanggal 21 Oktober 2005;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan Turut Tergugat III sebagaimana terbukti dengan surat tanggal 1 Mei 2006 Nomor 050/LPR/06 dan surat tanggal 16 September 2008 Nomor 118/LPR/X/Pmh/08 melalui kuasa hukum Para Penggugat;

- Membuat Laporan Pengaduan kepada Aparat Kepolisian berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor Pol: 738/K/II/ 2007/SPK unit I tertanggal 22 Februari 2007 dan saat ini masih dalam proses penyidikan;

15. Bahwa berdasarkan surat dari Lurah Petukangan Utara tanggal 7 Juli 2006 Nomor 181/1.711, perihal: Penjelasan Riwayat Tanah yang pada pokoknya menyebutkan: membenarkan dan tidak membantah atas kepemilikan ke-4 (empat) bidang tanah yaitu 2 (dua) atas nama Alm Abraham Toding seluas 5.466 m<sup>2</sup> dan 2 (dua) bidang tanah lagi atas nama Penggugat (Ny. P.M. Toding) seluas 5.829 m<sup>2</sup>. Sedangkan Turut Tergugat I juga telah memberikan Penjelasan Riwayat Tanah Nomor 2100/09-02 HT.PT tanggal 21 Nopember 2008 yang pada pokoknya menyebutkan: permohonan memblokir atau menangguhkan permohonan atas tanah milik Para Penggugat belum dapat dicatat pada peta yang tersedia karena belum bersertifikat untuk itu agar Para Penggugat menunjukkan lokasi tanah tersebut kepada Turut Tergugat III Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan;

16. Bahwa atas dasar kedua surat tersebut yaitu surat dari Lurah Petukangan Utara dan surat dari Turut Tergugat III maka Para Penggugat telah mengajukan Permohonan Penerbitan Sertifikat pada tanggal 18 Desember 2008 yang terlebih dahulu dilakukan pengukuran melalui Kantor Wilayah Turut Tergugat III, Kepala Bidang Survei Pengukuran dan Pemetaan, dan telah dilakukan pengukuran pada tanggal 5 Januari 2009, dan Kantor Wilayah Turut Tergugat III telah memberikan Hasil Pengukuran Bidang Tanah atas nama Ny. P.M. Toding sesuai suratnya Nomor 223/09/SP&P/2009 tanggal 04 Februari 2009 beserta Peta Lampiran Surat yang pada pokoknya menjelaskan: sebagian bidang yang dimohon pengukuran tersebut telah dikeluarkan beberapa sertifikat hak atas tanah di antaranya Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik ("SHM") Nomor 2071/ Petukangan Utara atas nama Tergugat II (Hartoko Sarwono);

17. Bahwa berdasarkan penjelasan dari Turut Tergugat III tersebut alangkah kaget dan terkejutnya Para Penggugat karena bagaimana mungkin Tergugat II dapat memiliki SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara yang terletak di atas tanah milik Para Penggugat, padahal sebagaimana yang telah diuraikan di atas Para Penggugat tidak





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung

putusan mahkamah agung termasuk kepada Tergugat I atau Tergugat II, dan faktanya sampai saat ini fisik tanah tersebut tetap dikuasai dan dikelola oleh Para Penggugat, dan untuk menghindari tindakan-tindakan hukum baik Tergugat II maupun pihak lain atas kepemilikan bidang-bidang tanah milik Para Penggugat tersebut dan juga untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar lagi dari tindakan pihak-pihak yang tidak mempunyai hak atas tanah tersebut maka Para Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran kepada Turut Tergugat III terhadap ke-2 (dua) SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II (Hartoko Sarwono) pada tanggal 12 Februari 2009 sesuai Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan: 5012/2009;

18. Bahwa sebagaimana uraian Para Penggugat pada point 14, 15 dan 16 di atas mengenai Penjelasan Riwayat Tanah baik dari Kelurahan Petukangan Utara maupun dari Turut Tergugat III tidak ada yang menjelaskan asal-usul terbitnya kedua SHM a/n Tergugat II tersebut secara detail, namun setelah Para Penggugat melalui kuasa hukumnya melakukan pengecekan pada Turut Tergugat I maka diperoleh penjelasan, ternyata ditemukan adanya Akta Jual Beli CAJB") Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 yang dibuat oleh Turut Tergugat II dari Tergugat I kepada Tergugat II selanjutnya Tergugat II telah mengajukan permohonan hak yang kemudian terbitlah SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II, namun karena keterbatasan informasi yang diperoleh Para Penggugat dari Turut Tergugat III maka Para Penggugat tidak dapat memperoleh secara detail seluruh data-data maupun proses pensertifikatan tersebut termasuk mengenai adanya 1(satu) lagi Akta Jual Beli yang mendasari terbitnya SHM Nomor 1878/ Petukangan Utara dan/atau SHM Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II tersebut;

19. Bahwa berdasarkan uraian di atas ternyata Tergugat I telah menggunakan APJB Nomor 7 dan Nomor 9 keduanya tanggal 7 Desember 1992 untuk mengalihkan haknya kepada Tergugat II dengan AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994, padahal sebagaimana uraian Para Penggugat point 7 s/d 11 di atas, Tergugat I adalah bukan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut, karena belum melunasi harga pengikatan jual beli tersebut yaitu sebesar Rp514.750.000,00 (lima ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), sehingga secara hukum hak kepemilikan atas bidang-bidang tanah tersebut adalah tetap masih milik Para Penggugat sehingga Tergugat I tidak berhak untuk

Halaman 9 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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 sebagai yang ditentukan dalam kedua APJB Nomor 7 dan Nomor 9

tersebut dengan secara jelas disebutkan pada halaman 3 garis datar (-) terakhir menentukan: "Apabila keterlambatan tersebut melebihi jangka waktu 1(satu) bulan, maka pengikatan jual beli ini menjadi batal demi hukum";

20. Bahwa oleh karena itu Tergugat I belum melunasi pembayaran APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 yaitu sebesar Rp514.750.000,00 (lima ratus empat belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Para Penggugat maka kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut tetap milik Para Penggugat, apalagi berdasarkan ketentuan dalam APJB, apabila Tergugat I tidak melakukan pelunasan harga APJB sampai dengan batas yang telah ditentukan maka APJB tersebut menjadi Batal Demi Hukum, namun walaupun kedua APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 telah Batal Demi Hukum tetapi Tergugat I tetap mengalihkan haknya lagi kepada Tergugat II dengan AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan AJB yang lainnya yang dibuat oleh Turut Tergugat II, dan selanjutnya Tergugat II telah mengajukan permohonan SHM Nomor 1878/ Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071 Petukangan Utara kepada Turut Tergugat III, padahal kepemilikan atas tanah yang diajukan permohonan sertifikat tersebut adalah masih milik Para Penggugat. Oleh karena itu terbukti perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menanda tangani AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 dan Akte Jual Beli serta akte-akte lainnya tertanggal 15 April 1994. dan kemudian Tergugat II mengajukan permohonan SHM Nomor 1878/ Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara adalah merupakan "Perbuatan Melanggar Hukum" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

21. Bahwa oleh karena kedua APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 telah batal demi hukum kemudian dijadikan dasar untuk melakukan AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli dan akta-akta lainnya dari Tergugat I kepada Tergugat II juga menjadi cacat hukum sehingga penerbitan kedua SHM Nomor 1878/ Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II oleh Turut Tergugat III juga menjadi cacat hukum oleh karena itu kedua SHM Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II, AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli lainnya dari Tergugat I kepada Tergugat II dan APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 antara Penggugat II dengan Tergugat I serta Akta Kuasa Nomor 8 dan Nomor 10 adalah mengandung cacat hukum sehingga

Halaman 10 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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 mempunyai kekuatan hukum;

22. Bahwa oleh karena fakta yang sebenarnya Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah tersebut, dan belum pernah menjual/ mengalihkan ataupun memindahkan kepada orang lain termasuk kepada Tergugat I dan Tergugat II, apalagi secara fisik sejak Para Penggugat membeli ke-4 (empat) bidang tanah tersebut sampai dengan saat ini tetap masih dalam penguasaan dan pengelolaan Para Penggugat, sehingga penerbitan kedua Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/ Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat jelas-jelas mengandung cacat hukum, karena Tergugat II memperoleh hak tanah-tanah tersebut bukan dari pemilik yang sah yaitu Para Penggugat;

23. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan Pembeli Yang Beritikad Buruk karena bidang-bidang tanah tersebut dialihkan Tergugat I dengan mendasarkan pada APJB tahun 1992 yang pembayarannya tidak dilunasi dan AJB tahun 1994 sampai dengan saat ini selama 17 (tujuh belas) tahun Tergugat I dan/atau Tergugat II tidak pernah melihat, mengecek, menempati, mengelola atau menguasai fisik dari tanah tersebut, apalagi Tergugat II telah memiliki kedua SHM Nomor 1878/ Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara, demikian juga mengenai penguasaan fisik dan pengelolaan lahan tanah tersebut selama ini dikuasai dan dikelola oleh Para Penggugat terbukti di atas tanah tersebut masih tetap berdiri bangunan untuk bengkel, Gereja Toraja Jemaat Petukangan Jakarta Selatan, rumah tinggal yang sekaligus dijadikan Sekretariat Gereja Toraja dan bangunan rumah adat Toraja tempat pertemuan, juga tidak pernah dipermasalahkan dari sejak awal sampai saat ini baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah menegur apalagi berkeberatan atas penguasaan dan pengelolaan tanah tersebut, sehingga terbukti Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai pembeli yang beritikad buruk;

24. Bahwa apa yang Para Penggugat uraikan di atas bukanlah hanya merupakan isapan jempol saja karena sampai saat ini Para Penggugat masih selaku pemilik yang sah dan terdaftar di Kantor Kelurahan Petukangan Utara, sebagaimana terbukti dengan adanya Surat dari Kantor Kelurahan Petukangan Utara tertanggal 4 Maret 2009, Nomor 089/1.711.1 perihal: Pemberitahuan, yang ditujukan kepada para Ketua RT yang wilayahnya terkena Prayek Jalan Lingkar Luar Jakarta (JORR) seksi W.2.N dimana pada Daftar Nama-nama Pemilik Tanah Warga RT. 008/010 Yang Masih Kekurangan Persyaratan Untuk Pemberkasan JORR"OL pada point

Halaman 11 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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 secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sesuai uraian Para Penggugat di atas;

25. Bahwa bukti lain dari itikad buruk Tergugat I atas pembuatan APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 serta Akta Nomor 11 ketiganya tertanggal 7 Desember 1992, sebenarnya akta-akta tersebut telah batal demi hukum dengan tidak dilunasinya pembayarannya, namun tetap dilanjutkan dengan dibuatnya AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli serta akta-akta lainnya dari Tergugat I kepada Tergugat II, serta terbitnya SHM Nomor 1878/ Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/ Petukangan Utara, walaupun tidak pernah menguasai fisik tanahnya karena terbukti tidak adanya serah-terima atau penyerahan dari Para Penggugat kepada Tergugat I, sehingga baik APJB maupun AJB tersebut haruslah dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 252 K/Pdt/2002 tanggal 11 Juni 2004 yang memberikan kriteria hukum sebagai berikut:

"Jual beli tanah jika tidak diikuti dengan penyerahan tanah dan uang penjualan dipakai untuk membayar hutang kepada pembeli selisihnya sangat besar, jumlah tersebut direkayasa dan dinyatakan cacat hukum";

26. Bahwa apabila dihubungkan antara pernyataan Tergugat I pada saat meminta dibuatnya suatu akta pernyataan untuk formalitas saja bahwa seakan-akan harga pengikatan jual beli adalah Rp40.000,00/ m<sup>2</sup>, sehingga menjadi sebesar Rp178.640.000,00 (untuk APJB Nomor 7) dan sebesar Rp233.160.000,00 (untuk APJB Nomor 9), jadi seakan-akan harga seluruhnya hanya sebesar = Rp411.800.000,00, padahal harga yang sebenarnya adalah sebesar Rp1.029.500.000,00 dengan alasan agar sisa pembayaran APJB dapat segera dilunasi sebelum tanggal 28 Februari 1993, dan meyakinkan Penggugat II bahwa akta tersebut hanyalah formalitas saja karena hanya dipergunakan untuk pencairan dana kepada pihak ketiga dengan fakta-fakta kejadian saat ini, dimana walaupun Tergugat II telah memiliki dua SHM namun bidang-bidang tanahnya atau fisiknya tidak diperlukan atau tidak dipermasalahkan, karena Tergugat II hanya perlu sertifikatnya saja terbukti bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/Petukangan Utara adalah memang hanyalah formalitas saja untuk memudahkan itikad buruk dari Tergugat I dan Tergugat II dengan merampas hak kepemilikan Para Penggugat (tidak dibarengi dengan hak fisik) yang dibuat seakan-akan sah (padahal tidak sah) serta telah sesuai dengan ketentuan perundang-

Halaman 12 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

- putusan. Terjadi pelanggaran memperoleh fasilitas kredit dari Bank dengan menjaminkan sertifikat tersebut, oleh karena itu jelas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II hanya menginginkan Sertifikat Hak Milik bukan phisik tanah tersebut sehingga terbukti Tergugat I dan Tergugat II telah mempunyai iktikad buruk;
27. Bahwa berdasarkan uraian di atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menanda tangani AJB Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli serta akta-akta lainnya yang dibuat oleh Turut Tergugat II, dengan mendasarkan pada APJB Nomor 7 dan APJB Nomor 9 dan Akta Nomor 11 yang ketiganya tertanggal 7 Desember 1992 yang belum dibayar lunas kepada Para Penggugat adalah merupakan : "Perbuatan Melanggar Hukum" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dan jelas-jelas mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat, yang untuk lebih jelasnya ketentuan tersebut akan disitir di bawah ini:
- "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
28. Bahwa akibat perbuatan melanggar hukum Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Para Penggugat telah dirugikan baik secara materil maupun secara immaterial (moril) dan telah dimanfaatkan secara itikad buruk oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah yang sah padahal tidak sah kemudian melakukan peralihan hak secara tidak sah dan kemudian Tergugat II telah mengajukan permohonan sertifikat atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat dan walaupun atas bidang-bidang tanah dan bangunan tersebut tidak pernah dikuasai dan dikelola baik Tergugat I maupun Tergugat II namun dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Tergugat II di atas tanah milik Para Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian sebagai berikut:
- a. Kerugian Materil
- Para Penggugat telah bolak-balik pergi mengurus permasalahan ini dan telah mengeluarkan biaya serta ongkos-ongkos dan lain sebagainya sebesar Rp50.000.000,00;
  - Dalam penanganan masalah ini Para Penggugat juga telah menggunakan jasa Advokat dan untuk itu Para Penggugat juga telah membayar jasa tersebut sebesar Rp200.000.000,00;
  - Bahwa secara faktaphisik tanah dan bangunan tetap dikuasai oleh Para Penggugat dan tidak pernah dikuasai Tergugat I dan Tergugat II, namun secara formal Tergugat II telah memegang Sertifikat Hak Milik

Halaman 13 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Para Penggugat tersebut, sehingga permohonan pembuatan Sertifikat atas tanah tersebut dari Para Penggugat menjadi terhambat, padahal apabila tidak ada hambatan maka Para Penggugat telah dapat memiliki dan selanjutnya Sertifikat tersebut dapat dijaminkan ke Bank atau dijual kepada pihak lain, dengan patokan harga sesuai PBB tahun 2008, maka harga tanah m<sup>2</sup> = 702.000,00 dan Bangunan m<sup>2</sup> = 595.000,00 sehingga Para Penggugat dirugikan sebesar:

.....Rp8.131.628.000,00 +  
Rp8.381.628.000,00

(Delapan milyar tiga ratus delapan puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa dengan adanya permasalahan ini maka Para Penggugat merasa tidak nyaman, banyak menyita waktu dan pikiran untuk mengurus masalah ini, walaupun sebenarnya kerugian immaterial Para Penggugat ini tidak dapat dinilai dengan mated namun untuk mempermudah Pengadilan dalam menentukan besarnya kerugian Para Penggugat maka pantas dan wajar dengan ini Para Penggugat menuntut kerugian immaterial sebesar Rp3.000.000.000,00 (Tiga milyar rupiah). Sehingga jumlah total kerugian Para Penggugat baik materil dan immaterial adalah Rp8.381.628.000,00 + Rp3.000.000.000,00 Rp11.381.628.000,00 (sebelas milyar tiga ratus delapan puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah) dan harus dibayar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah dibacakannya putusan dalam perkara *a quo* secara tunai dan sekaligus;

29. Bahwa digugatnya Turut Tergugat I dalam perkara ini karena membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 dan Nomor 9 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 dan Nomor 10 dan Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 kelimanya tertanggal 7 Desember 1992 yang selanjutnya telah digunakan Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum oleh karenanya menjadi cacat hukum sehingga harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

30. Bahwa digugatnya Turut Tergugat II dalam perkara ini adalah karena membuat Akte Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli lainnya yang sebagaimana diuraikan di atas, dan selanjutnya telah digunakan Tergugat II secara melawan hukum, oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. ~~sebelumnya~~ yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

31. Bahwa digugatnya Turut Tergugat III dalam perkara ini adalah karena telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/ Petukangan Utara atas nama Tergugat II, padahal data-data atau dokumen-dokumen persyaratan yang digunakan oleh Tergugat II dalam permohonan tersebut adalah mengandung cacat hukum, sehingga kedua Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan SHM Nomor 2071/ Petukangan Utara atas nama Tergugat II harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
32. Bahwa digugatnya Turut Tergugat IV dalam perkara *a quo* ini adalah karena adanya rencana pembuatan jalan tol melintasi atau terkena tanah dan bangunan milik Para Penggugat tersebut sehingga apabila nanti hal mana terjadi maka Turut Tergugat IV harus memberikan ganti kerugian kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah, dan bukan kepada Tergugat I dan/atau Tergugat II atau pihak-pihak lain yang mengaku sebagai pemilik, dan apabila perkara *a quo* masih dalam proses pemeriksaan kiranya pembayaran ganti ruginya dapat dititipkan secara konsinyasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
33. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) agar Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembayaran atas seluruh kerugian Para Penggugat terhadap tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang telah diajukan permohonan haknya oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara dan karena dikhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II akan menduduki, menguasai dan memanfaatkan dan/atau menjual, mengalihkan atau memindahtangankan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Nomor 2071/Petukangan Utara kepada pihak lain, maupun harta benda/asset milik Tergugat I dan Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 227 HIR beralasan menurut hukum untuk diletakkan sita jaminan, yaitu terhadap:
  - Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mesjid Daml Falah Ujung Aspal Gang H. Nami RT. 008/10, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara a/n Tergugat I (HARTOKO SARWONO);
  - Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mesjid Daml Falah Ujung Aspal Gang H. Nami RT. 008/10 Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, berdasarkan Sertifikat Hak

Halaman 15 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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)



- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Paris Nomor 19 RT.03 RW.09, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Bandung, milik Tergugat I (BUDIANTO TJAHJOKO);
- Sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Kaji Nomor 1 RT.007/01, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, milik Tergugat II (HARTOKO SARWONO);
- Sebidang tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Kaji Nomor 51 RT.008/07, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, milik Tergugat II (HARTOKO SARWONO);

34. Bahwa karena dikhawatirkan juga Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sangat wajar jika Tergugat I dan Tergugat II dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan isi putusan ini;

35. Bahwa karena gugatan Para Penggugat adalah didasarkan dengan bukti-bukti yang sah dan authentic dan berdasarkan Pasal 180 H.I.R maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voerraad*);

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;
4. Menyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap:

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Djedjem Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta;
- Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan ditanda tangani di hadapan Djedjem Widjaja, S.H.,

Notaris di Jakarta;

- Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli lainnya yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan John Leonard Waworuntu, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara atas nama Hartoko Sarwono;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Petukangan Utara atas nama Hartoko Sarwono;

5. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah dari bidang-bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mesjid Darul Falah Ujung Aspal Gang H. Nami RT. 008/10 Nomor 51, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, berdasarkan tanah Hak Milik Adat Nomor C 1229, Nomor Kohir 4.02.06.03.05.034, Nomor Persil/Blok 2.d.II, C2 Ps, seluas 5.466 m<sup>2</sup> sesuai Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya tanggal 19 Oktober 1977 a/n Abraham Toding, S.H., yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 833/Agr./JB/1973, tanggal 6 Desember 1973 dan Akta Jual Beli Nomor 871/Agr./Jb/1973, tanggal 13 Desember 1973 dan tanah Hak Milik Adat Nomor C 675 Nomor Kohir 4.02.06.03.04.028, Nomor Persil/Blok 17.d.II, N C2 Ps, seluas 5.829 m<sup>2</sup>, sesuai Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah DKI Kota Jakarta Raya tanggal 19 Oktober 1977 a/n Ny. P.M. Toding, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 870/Agr./Jb/1973, tanggal 12 Desember 1973 dan Akta Jual Beli Nomor 898/Agr./Jb/1973, tanggal 19 Desember 1973, yang saat ini telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Petukangan Utara;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat yaitu:

- a. Kerugian Materil sebesar Rp8.381.628.000,00 (Delapan milyar tiga ratus delapan puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah);
- b. Kerugian Immateriil Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah);

Sehingga jumlah total kerugian Para Penggugat baik materil dan immaterial adalah Rp8.381.628.000,00 + Rp3.000.000.000,00 = Rp11.381.628.000,00 (sebelas milyar tiga ratus delapan puluh satu juta enam ratus dua puluh delapan ribu rupiah) dan hams dibayar selambat-

Halaman 17 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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 dan sekaligus;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya lalai melaksanakan isi putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*Uitvoerbaar bij voerraad*);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat IV mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat II:

Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa walaupun Para Penggugat belum mengajukan bukti-buktinya, namun, dapatlah dipastikan gugatan Para Penggugat kurang pihak karena Ny. Notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H. yang melegalisir Surat Kuasa Menjual masing-masing tertanggal 24 September 1992 untuk memberikan kuasa kepada Penggugat II sehingga dapat menjual 2 (dua) lokasi bidang tanah SHM Nomor 2078 (alat bukti T-1) dan SHM Nomor 1871 (alat bukti T-2) tidak turut serta digugat, oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ("NO");
2. Bahwa Gugatan dalam Perkara *a quo* juga kurang pihak yang sebetulnya juga harus turut digugat adalah Kantor Kelurahan dan Kecamatan sebagai instansi Pemerintah yang pertama-tama bertanggungjawab mengeluarkan Surat Keterangan Riwayat tanah dan melakukan pengumuman pada khalayak umum tentang adanya proses permohonan hak atas tanah yang sedang diajukan oleh Tergugat II setelah membelinya secara sah dan benar dari Tergugat I namun karena Para Penggugat tidak mengikut sertakan Kantor Kelurahan Pertukangan Utara dan Kecamatan Pesanggrahan maka gugatan cukup dinyatakan tidak lengkap dan tidak dapat diterima (*Niet on Vankelijkeverklard*);

Eksepsi Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;

Halaman 18 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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. *memandagug-tingkat* untuk mencantumkan mana alat-alat bukti yang mendukung dalil-dalil Penggugat dalam Surat Gugatan dengan menuliskan tanda seperti alat bukti Nomor P1 hingga P nomor keberapa seperti lazimnya Surat Gugatan yang biasanya menuliskan alat bukti P1 sampai yang keberapa untuk mendasari dan menjadi alas hak dalam segala dalil Tuntutan;

4. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah mencampur adukan antara gugatan perbuatan melawan hukum Pasal 1365 BW dengan Gugatan *wanprestasi* karena tidak jelas dasar hukum gugatan mana yang akan dipakai oleh Para Penggugat apakah gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan *wanprestasi*;
5. Bahwa Eksepsi dari Tergugat II ini mengenai gugatan Para Penggugat yang kabur dan tidak jelas ini sudah benar mengingat jenis gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat pada perkara *a quo* ini kabur tidak tegas apakah tergolong pada Gugatan Ingkar janji/*wanprestasi* ataupun pada Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Pasal 1365 BW);
6. Bahwa di satu sisi Para Penggugat dalam gugatannya di halaman 8 butir Nomor ke 20 telah mendalilkan adanya masalah penandatanganan dalam Akta Notariil Jual Beli dan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/ Petukangan Utara yang merupakan perbuatan melawan hukum tetapi disisi yang lain dalam surat gugatannya pada butir Nomor 19, Nomor 20, Nomor 21, Nomor 22 hingga butir Nomor 23 para Penggugat pada prinsipnya juga mendalilkan tentang masalah *wanprestasi* belum terbayarnya pembelian 2 lokasi tanah tersebut dan pembatalan perjanjian baik APJB Nomor 7, APJB Nomor 9 dan Akta Nomor 11;
7. Bahwa karena tidak jelas apakah gugatan yang tergolong pada gugatan *wanprestasi* (ingkar janji) ataupun gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigh daad*) maka gugatan dalam perkara *a quo* menjadi kabur;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa semua dalil bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut dalam Konvensi dinyatakan menjadi satu kesatuan termasuk di dalam bagian Rekonvensi ini secara mutatis mutandis;

Bahwa Tergugat ke II dalam Konvensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat I, Penggugat ke II dan Penggugat ke III dalam Konvensi selanjutnya masing-masing mohon untuk disebut sebagai Tergugat Rekonvensi ke I (Ny. Paulina Martha Toding), Tergugat Rekonvensi II

Halaman 19 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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 sebagai berikut:

Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar apa yang telah diuraikan dalam Konvensi untuk dianggap termuat dan terbaca kembali sebagai satu kesatuan dalam Rekonvensi ini dan bukti-bukti yang diajukan dalam Konvensi ini adalah juga diajukan dalam Rekonvensi;

Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi perihal perbuatan melawan terhadap Tergugat Rekonvensi dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang telah melakukan pemblokiran atas ke 2 bidang tanah tersebut mengakibatkan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat menjaminkan pada Bank sehingga tindakan dari Tergugat Rekonvensi yang sudah melangkahi/ melampaui putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap maupun keputusan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah serta melanggar peraturan perundangan pertanahan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tanah itu ternyata berdasarkan fakta hukum yang konkret setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 1878 dan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 2071 Tergugat II hanya memperoleh 2 (dua) bidang dengan luas tanah yang sangat kurang dan berbeda jauh dari Luas tanah pada Girik letter C Nomor C 675 dan Girik letter c Nomor C 1229 dengan perincian sebagai berikut:

	Girik	Luas Tanah dalam ikatan jual beli	Luas tanah Dalam sertifikat	Kurang luas
Akte Nomor 7	Leter Nomor C675	5829 m2	4514 ml	1305 ml
Akte Nomor 9	Leter Nomor C 1229	4446 m2	4891 ml	(415 ml)
Total		10295 ml	9315 ml	880 ml

Dengan demikian Tergugat dalam Rekonvensi harus menyerahkan luas tanah sebesar 880 meter persegi kepada Penggugat dalam Rekonvensi karena kekurangan luas tanah;

- Bahwa sebagai akibat timbulnya gugatan dalam perkara *a quo* sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi yang tidak dapat melakukan transaksi bisnis terhadap 2 bidang tanah itu guna pengembangan kegiatan usahanya sehingga perbuatan dari Para

Halaman 20 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016



- Bahwa Penggugat Rekonvensi dikarenakan adalah merupakan seorang warga negara Indonesia yang baik dan pengusaha yang patuh pada ketentuan hukum yang memiliki nama baik dikalangan relasi bisnis dengan reputasi yang terpuji;

Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam Surat Gugatan telah menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum/gugatan Tergugat Rekonvensi hal mana yang jelas-jelas tidak berdasar dan tidak benar;

Bahwa meskipun Tergugat Rekonvensi menyatakan seluruh gugatan berdasar hukum Tergugat Rekonvensi dengan maksud mempermalukan Penggugat Rekonvensi telah mendaftarkan gugatan perdata atas permasalahan sisa kewajiban pembayaran harga obyek sengketa tanah yang sangat tidak berdasar atau memutar balikan fakta dengan berbagai cara;

Melakukan laporan Polisi dengan mengikut sertakan Tergugat II melalui Laporan Polisi yang sangat tendensius bersifat pembunuhan karakter sudah sangat merugikan kredibilitas dan profesionalisme diri Penggugat Rekonvensi;

Bahwa gugatan Perdata yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan melalui laporan polisi maupun tuntutan yang tidak benar dan tidak berdasar tersebut telah menimbulkan keraguan atas diri Penggugat Rekonvensi sehingga memberikan citra/image yang buruk dari kalangan perbankan, masyarakat dan Instansi Pemerintahan terkait baik secara fisik maupun materiil sehingga menimbulkan kredibilitas yang buruk terhadap diri Penggugat Rekonvensi di kalangan pengusaha relasi bisnis;

Bahwa dengan adanya gugatan dari Tergugat Rekonvensi yang tidak berdasarkan hukum dalam Gugatan konvensi dan bersifat mengada-ada karena Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah dari 2 bidang tanah dengan tanda bukti kepemilikan yang sempurna dan paling kuat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 207 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 yang terdaftar atas nama Tergugat II sehingga Tergugat II dengan adanya gugatan dari para Tergugat Rekonvensi itu merasa nama baiknya yang telah berhasil dijaga nama baiknya di kalangan Relasi Bisnis dan lingkungan masyarakat sekitar daerah Petukangan Utara menjadi telah dicemarkan/tercemar namanya yang tidak dapat begitu saja diterima;

Bahwa tindakan dari pada Penggugat yang secara mendadak mendaftarkan Gugatan terhadap Tergugat II tanpa terlebih dulu melakukan mediasi di luar pengadilan dan atau menempuh upaya dengan cara mengirimkan surat undangan/peringatan kepada Tergugat II terlebih dahulu jelas-jelas sangat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Tergugat Rekonvensi juga telah memberikan informasi yang sangat menyesatkan (*miss leading information*) kepada Penggugat Rekonvensi dan Tergugat ke I dalam Konvensi mengenai luas tanah yang seharusnya diserahkan dalam pengikatan jual beli seluas 10295 meter persegi akan tetapi luas tanah yang diserahkan hanya sebesar 9415 meter persegi dan Para Tergugat dalam Rekonvensi terus menerus mengarahkan Penggugat Rekonvensi untuk melakukan pembayaran sebesar Rp411.800.000,00 sebagaimana diatur dalam Akte Pernyataan Perikatan Bersama Nomor 11;

Bahwa seluruh perbuatan dari para Tergugat Rekonvensi sebagaimana uraian di atas itu dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 BW) dimana telah diatur mengenai apa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;

- Bahwa dalam doktrin hukum dikenal adanya kriteria perbuatan melawan hukum sebagai berikut:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
  - b. Melanggar hak subhjektif orang lain;
  - c. Melanggar kaidah tata susila;
  - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

### KERUGIAN MATERIAL:

Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang telah melakukan pemblokiran atas ke 2 bidang tanah tersebut mengakibatkan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat berbuat sesuatu untuk melakukan transaksi bisnis atas ke 2 (dua) objek bidang tanah hak tersebut yang mempersulit kondisi keuangan dari perusahaan milik Penggugat Dalam Rekonvensi yang sangat membutuhkan pinjaman uang/dana dari Bank dengan kebutuhan pinjaman sebanyak Rp13.000.000.000,00 (tiga belas milyar rupiah), sehingga membuat Penggugat Dalam Rekonvensi menderita kerugian material sebesar Rp13.000.000.000,00 (tiga belas milyar rupiah);

Bahwa atas kekurangan luas tanah sebagaimana diuraikan di atas telah timbul kerugian materi kekurangan luas tanah sebesar 880 meter persegi yang harus dikembalikan oleh Tergugat dalam Rekonvensi pada Penggugat dalam Rekonvensi;

Halaman 22 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 Mahkamah Agung Republik Indonesia

akututannya. Jika para Penggugat Rekonsvansi mau tidak mau harus mengeluarkan biaya ekstra yang ditanggungnya dengan terpaksa harus mengeluarkan biaya jasa pengacara dan biaya operasional pengacara menghadiri persidangan yang akan dibayar setelah perkara ini selesai padahal Penggugat Rekonsvansi semestinya tidak perlu menanggung segala biaya itu dan Penggugat Rekonsvansi hanya semata-mata sebagai korban yang tidak tahu menahu ada permasalahan yang belum terselesaikan atas pembelian 2 (dua) objek bidang tanah hak tersebut sehingga kerugian material yang diderita adalah biaya operasional pengacara ke Pengadilan adalah Rp50.000.000,00 ditambah dengan biaya jasa pengacara adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

#### KERUGIAN IMMATERIAL

Bahwa meskipun secara moril/imaterial kerugian atas pencemaran nama baik itu tidak dapat di nilai dengan uang namun perbuatan dari Para Penggugat sudah sangat mengganggu denyut nadi dari kegiatan usaha dari Penggugat Rekonsvansi sehari-harinya dan membuat teror bagi Penggugat Rekonsvansi menimbulkan stress yang cukup menggerogoti pikiran dan mental bagi Penggugat Rekonsvansi membuang waktu, tenaga dan pikiran yang tersita atas perbuatan dari Tergugat dari Rekonsvansi sehingga sudah sepantasnya dan selayaknya apabila para Tergugat Rekonsvansi dikenakan dan dihukum membayar ganti rugi yang tidak kurang dari sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah) supaya Tergugat Rekonsvansi tidak demikian mudahnya mengajukan gugatan seolah-olah Tergugat Rekonsvansi yang benar *Quad Non* padahal tidak tetapi mengakibatkan pencemaran nama baik bagi Penggugat Rekonsvansi sebagai pengusaha apalagi di masa krisis yang melanda Negara kita dan belum pulih, sehingga kesengajaan untuk mencemarkan nama baik adalah patut mendapat hukuman yang sepadan;

Bahwa ketentuan hukum yang mewajibkan pihak yang kalah untuk membayar ongkos perkara haruslah diartikan luas dan mencakup biaya-biaya yang harus dikeluarkan pihak yang menang dalam membayar gugatan Tergugat Rekonsvansi yang tidak ada dasar hukumnya, hal demikian merupakan suatu sanksi agar supaya orang tidak dengan seenaknya mempersulit dan merugikan orang lain dengan melakukan gugatan padahal merupakan fakta hukum bahwa Tergugat Rekonsvansi sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa mengingat perbuatan dari Tergugat Rekonsvansi adalah benar dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (1365 BW) maka sudah tepat dan sangat bijaksana sekali apabila Tergugat Rekonsvansi dihukum untuk





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Material:

Membayar biaya operasional bolak balik ke Pengadilan = Rp50.000.000,00

Membayar biaya *sucess fee pengacara* jika menang = Rp300.000.000,00

Kerugian adanya pemblokiran atas tanah = Rp13.000.000.000,00

Kerugian kekurangan luas tanah = 880 meter persegi

Kerugian moril/immateriall akibat pencemaran nama baik=

Rp15.000.000.000,00

Total kerugian = Rp28.350 000.000,00 plus 880 meter persegi;

Bahwa untuk menjamin gugatan dari Penggugat Rekonvensi tidak illusioner (tidak sia-sia) sehingga ada kekhawatiran Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan/mejual/melepaskan harta bendanya sehubungan dengan adanya tuntutan dari Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* maka demi untuk menjaga dan mempertahankan hak Penggugat Rekonvensi dari meningkatnya kerugian moril dan materiil yang lebih parah yang akan diderita oleh Penggugat Rekonvensi maka mohon diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yaitu terhadap:

- Sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Selat Bali Blok E Nomor 1 RT 005 /RW 017 Kelurahan Duren Sawit .Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur yang saat ini ditempati oleh Tergugat Rekonvensi I bersama-sama dengan Tergugat Rekonvensi III, berikut dengan seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak yang berada dalam bangunan tersebut;
- Sebidang tanah dan bangunan yang beralamat dijalan Metro Alam VII Pf 4 RT 009 RW 015 Kelurahan Pondok Indah Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan berikut seluruh harta benda baik yang bergerak dan tidak bergerak yang saat ini didiami oleh Tergugat Rekonvensi II;
- Sebidang tanah kosong yang merupakan sebagian dari Girik Ieter Nomor C 1229 seluas 1000 meter persegi yang terietak di Jalan Mesjid Kelurahan Pertukangan Utara;

Bahwa mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensi ini berdasarkan atas bukti-bukti yang kuat dan berdasarkan kepentingan situasi yang sangat mendesak maka kiranya mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk memberikan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Fooraad*) berdasarkan Pasal 180 HIR walaupun ada *verzet*, banding, kasasi, peninjauan kembali serta bantahan maupun perlawanan dari Tergugat Rekonvensi;

Halaman 24 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung ini untuk dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar

Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perharinya;

Bahwa berdasarkan atas hal-hal yang telah disampaikan tersebut di atas sudilah kiranya dengan segala kerendahan hati dan penuh hormat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon pada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri dan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memimpin sidang untuk memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan dengan segera kepada Turut Tergugat ke III untuk melakukan pencabutan/pembebasan pemblokiran atas 2 (dua) bidang tanah hak Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 yang terdaftar atas nama Tergugat ke II/Penggugat Rekonvensi dengan alasan bertentangan dengan ketentuan Pasal 30 ayat 1 huruf d dan huruf e serta Pasal 55 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maupun memerintahkan Para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera menarik/ membatalkan permohonan pemblokiran atas tanah sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap serta menghukum para Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 perharinya apabila Para Penggugat dalam konvensi lalai /tidak mentaati putusan Majelis Hakim dalam Provisi;

- Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta benda milik dari Para Tergugat Rekonvensi yang terdiri dari:
  - Sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Sibat Bali Blok E Nomor 1 RT 005 /RW 017 Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur yang saat ini ditempati oleh Tergugat Rekonvensi I bersama-sama dengan Tergugat Rekonvensi III, berikut dengan seluruh harta benda bergerak maupun tidak bergerak yang berada dalam bangunan tersebut;
  - Sebidang tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Metro Alam VII Pf 4 RT 009 RW 015 Kelurahan Pondok Indah, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berikut seluruh harta benda baik yang bergerak dan tidak bergerak yang saat ini didiami oleh Tergugat Rekonvensi II;
  - Sebidang tanah kosong yang merupakan sebagian dari Girik Ieter Nomor C 1229 seluas 1000 meter persegi yang terletak di Jalan Mesjid Kelurahan Pertukangan Utara;

Halaman 25 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Menyatakan putusan Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp28.350.000.000,00 (dua puluh delapan milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan menyerahkan kekurangan luas tanah seluas 880 meter persegi atas Girik Letter Nomor C 1229;

- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta *uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada banding, *verzet*, kasasi, peninjauan hukum kembali, bantahan dan perlawanan dari Tergugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) jika Tergugat Rekonvensi lalai tidak menjalankan putusan atas perkara ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos/biaya perkara dalam semua tingkat Pengadilan;

Subsidiar:

Atau apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Eksepsi Turut Tergugat IV:

### 1. Gugatan *Error In Persona*.

Dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat IV sama sekali tidak memenuhi syarat atau kualitas sebagai pihak (*error in persona*), dengan alasan hukum sebagai berikut:

Sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai PERPRES Nomor 36 Tahun 2005) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai PERPRES Nomor 65 Tahun 2006), dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai PERATURAN KEPALA BPN Nomor 3 Tahun 2007), maka:

Halaman 26 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 untuk kepentingan umum (dalam perkara *a quo* pembangunan jalan tol), adalah:

- 1.1.a. Panitia Pengadaan Tanah (Pasal 1 angka 9 Perpres Nomor 36 Tahun 2005: dalam perkara *a quo* Sekretaris Kota Jakarta Selatan selaku Ketua merangkap Anggota dan segenap jajarannya sebagai Anggota);
- 1.1.b. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah (Pasal 2, Pasal 5, Pasal 9 Perpres Nomor 36 Tahun 2005: dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum);
- 1.1 .c. Pemilik Tanah atau Pemegang Hak Atas Tanah sebagai pihak yang melepaskan atau menyerahkan hak atas tanah Pasal 1 angka 7, Pasal 9, Pasal 13 Perpres Nomor 36 Tahun 2005; dan
- 1.1 .d. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah {Pasal 1 angka 12 Perpres Nomor 36 tahun 2005);
- 1.2. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk sama sekali tidak pernah ikut atau terlibat secara hukum dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol;
- 1.3. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk sama sekali tidak pernah ikut menjadi anggota Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol;
- 1.4. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk bukanlah merupakan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan jalan tol (Pasal 14 ayat 3 huruf f, Pasal 37 ayat 2 dan 4, Pasal 65 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 1.5. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk bukanlah pihak yang memberikan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan jalan tol (Pasal 44 ayat 1, Pasal 48 ayat 1, Pasal 49 huruf a, Pasal 53 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 1.6. PT. Jasa Marga (Persero), Tbk bukanlah pemilik jalan tol maupun lahan jalan tol;

Berdasarkan hal tersebut, maka jelas kiranya bahwa:

Tindakan Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah salah subjek atau *error in persona*;

- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat IV harus ditolak seluruhnya;

Untuk itu maka Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim agar Turut Tergugat IV dikeluarkan sebagai pihak dari perkara *a quo*; atau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perkara a quo;

### 2. Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa seandainya gugatan *a quo* benar - *quod non* - maka tanah dalam perkara *a quo* yang nantinya merupakan lahan tanah Jalan Tol dimaksud adalah milik Pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum (Pasal 2, Pasal 5, Pasal 9 Perpres Nomor 36 Tahun 2005, dan Pasal 6,13,17 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 Tentang Jalan *juncto* Pasal 1,2, 7, 9, 11,12,13,14,17, 43, 50 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan); maka seharusnya Departemen Pekerjaan Umum sebagai Pemilik lahan tanah Jalan Tol HARUS DIKUTSERTAKAN sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan *a quo* harus DITOLAK seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3. Gugatan Prematur;

3.1. Bahwa pada angka 32 (tiga puluh dua) halaman 12 (dua belas), Penggugat mendalilkan bahwa: "adanya rencana pembuatan jalan tol melintas atau terkena tanah dan bangunan milik Para Penggugat sehingga apabila nanti hal mana terjadi, maka Turut Tergugat IV harus memberikan ganti kerugian kepada Para Penggugat selaku pemilik yang sah dan apabila perkara *a quo* masih dalam proses pemeriksaan kiranya pembayaran ganti ruginya dapat dititipkan secara konsinyasi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan";

3.2. Berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa gugatan *a quo* sepanjang mengenai pembayaran uang ganti rugi atas tanah yang akan dibebaskan untuk pembangunan jalan tol, baru pada tahap rencana, jadi telah mendahului sesuatu yang belum terjadi;

Berdasarkan hal tersebut, maka perkara *a quo* prematur, sehingga perkara *a quo* harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

### 4. Gugatan *Obscur Libel*.

Bahwa materi perkara *a quo* sebetulnya adalah merupakan masalah Ingkar Janji (*Wanprestasi*), akan tetapi Para Penggugat membuat judul gugatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Masalah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dan Perbuatan Melawan Hukum adalah dua hal yang berbeda satu sama lain, berbeda dalam hal dasar hukum, hubungan hukum, dan konsekuensi hukumnya;

Bukti bahwa materi perkara *a quo* merupakan masalah Ingkar Janji (*Wanprestasi*), dapat dilihat dalam penjelasan berikut ini:

Halaman 28 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 Badan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 8, masing-masing tertanggal 07 Desember 1992 untuk dua bidang tanah atas nama Abraham Toding, S.H. seharga Rp446.600.000,00 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 10, masing-masing tertanggal 07 Desember 1992 untuk dua bidang tanah atas nama Ny. PM. Toding seharga Rp582.900.000,00;

Bahwa pada angka 8 (delapan) halaman 4 (empat), Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I baru membayar sebesar 50 % dari total harga keseluruhan sebesar Rp1.029.500.000,00 = Rp514.750.000,00 sedangkan sisanya akan dibayar paling lambat tanggal 28 Pebruari 1993;

Bahwa selanjutnya pada angka 11 (sebelas) halaman 5 (lima), Penggugat mendalilkan bahwa hingga tanggal 28 Februari 1993 ternyata Tergugat I tidak melunasi pembayaran jual beli tanah *a quo* walaupun telah beberapa kali diperingati oleh Penggugat;

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut, nyatalah bahwa Tergugat I telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Penggugat dimana Tergugat I tidak melunasi harga pembelian tanah *a quo* kepada Penggugat;

Bahwa dalam transaksi jual beli, dikenal adanya azas terang dan tunai. Terang artinya jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Tunai artinya jual beli dilakukan secara kontan dan seketika, artinya jual beli telah selesai dilakukan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli. Kalaupun ada sisa pembayaran jula beli yang belum dibayarkan, maka sisa pembayaran tersebut dianggap sebagai utang piutang biasa, dan tidak dapat membatalkan jual beli dimaksud. Dalam perkara *a quo*, seharusnya yang dituntut oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah mengenai sisa pembayaran jual beli tanah dimaksud, bukan pembatalan akte-akte yang berhubungan dengan jual beli itu sendiri;

Bahwa selanjutnya, pada angka 20 (dua puluh) halaman 8 (delapan), Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I menjual tanah *a quo* kepada Tergugat II sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 299/ Pesanggrahan/ 1994 tertanggal 15 April 1994, dan kemudian Tergugat II mengajukan permohonan sertifikat kepada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071/Petukangan Utara;

Bahwa antara Tergugat I dengan Tergugat II ternyata tidak ada masalah sehubungan dengan jual beli tanah *a quo*, karena jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan oleh

Halaman 29 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Berdasarkan hal tersebut, maka perkara *a quo obscur libel*, sehingga perkara *a quo* harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan pada uraian tersebut di atas, maka Turut Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan untuk menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi dari Turut Tergugat IV dan oleh karenanya menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi Turut Tergugat IV:

Dalam kesempatan ini Turut Tergugat IV juga mengajukan Gugat Balik (Rekonvensi) sehingga Para Pihak dalam Rekonvensi disebut sebagai berikut:

1. Penggugat Konvensi I disebut sebagai Tergugat Rekonvensi I;
2. Penggugat Konvensi II disebut sebagai Tergugat Rekonvensi II;
3. Penggugat Konvensi III disebut sebagai Tergugat Rekonvensi III;
4. Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II serta Tergugat Rekonvensi III secara bersama-sama disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
5. Tergugat Konvensi I disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi I;
6. Tergugat Konvensi II disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi II;
7. Turut Tergugat Konvensi I disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi III;
8. Turut Tergugat Konvensi II disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi IV;
9. Turut Tergugat Konvensi III disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi V;
10. Turut Tergugat Konvensi IV disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi di atas mohon dianggap sudah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Gugat Balik (Rekonvensi) ini;

### A. PENGADAAN TANAH

1. Bahwa untuk mengetahui secara utuh dan menyeluruh mengenai gambaran dan segala sesuatu yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (dalam hal ini jalan tol sebagaimana dalam perkara *a quo*), maka tidak boleh tidak, harus mencari dasar hukum pengadaan tanah itu sendiri, yaitu:
  1. a. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai PERPRES Nomor 36 Tahun 2005) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun

Halaman 30 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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  
Tagung 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai PERPRES Nomor 65 Tahun 2006);

1. b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut sebagai PERATURAN KEPALA BPN Nomor 3 Tahun 2007);
2. Bahwa pengadaan tanah adalah merupakan suatu proses panjang dan kompleks yang mempunyai suatu Konstruksi Hukum tersendiri, yang melibatkan 4 (empat) pihak yang masing-masing mempunyai peran, fungsi, tugas dan kewenangan yang berbeda-beda, yaitu:
  - 2.a. Panitia Pengadaan Tanah;
  - 2.b. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dan;
  - 2.c. Pemilik atau Pemegang Hak atas tanah;
  - 2.d. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah;
3. Apabila kita berbicara tentang pembayaran uang ganti kerugian dalam hubungannya dengan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum melalui proses Pelepasan Hak Atas Tanah, TANPA membicarakan dasar hukumnya (PERPRES Nomor 36 TAHUN 2005 *juncto* PERPRES Nomor 65 TAHUN 2006 *Juncto* PERATURAN KEPALA BPN Nomor 3 TAHUN 2007, maka kita ibaratnya menonton suatu fragmen atau potongan cerita film yang tidak utuh-menyeluruh yang didasarkan pada suatu naskah dan scenario;
4. Dalam perkara *a quo*, tidak berlebihan kiranya apabila dikatakan bahwa hal itulah yang terjadi, dimana Tergugat Rekonvensi melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata dengan menyimpulkan bahwa PT. Jasa Marga (Persero), Tbk dalam hal ini Penggugat Rekonvensi merupakan pihak yang bertanggungjawab dalam pembayaran uang ganti rugi atas tanah yang dibebaskan untuk pembangunan jalan tol, karena Para Tergugat Rekonvensi tidak secara utuh menjelaskan proses pengadaan tanah dalam perkara *a quo*;
5. Bahwa akibat dari kekhilafan atau kekeliruan tersebut di atas, maka Para Tergugat Rekonvensi:

Halaman 31 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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)



- 5.b. Tidak berhasil mengungkapkan pihak-pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah secara lengkap dan benar;
- 5.c. Tidak berhasil mengungkapkan peran, fungsi, tugas dan tanggung jawab serta hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah dimaksud;
- 5.d. Khilaf dan keliru dalam menentukan kewajiban hukum apa yang harus dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi;
6. Sebagaimana materi gugatan *a quo*, bahwa perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan terjadinya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana Para Tergugat Rekonvensi masih merasa memiliki tanah dimaksud;
7. Bahwa proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, adalah suatu pekerjaan besar yang melibatkan Instansi Pemerintah dan banyak tenaga manusia yang mempunyai wewenang dan kompeten dalam tugas dan bidangnya, serta dilakukan secara terbuka dan diketahui secara luas oleh masyarakat banyak, sehingga dengan demikian hasil dari pekerjaan besar tersebut, pasti diputuskan dengan matang dan secara seksama yang pada akhirnya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Hal ini tentunya sangat berbeda dengan transaksi jual beli tanah yang hanya melibatkan Penjual dan Pembeli dan boleh dikatakan tidak diketahui oleh khalayak secara umum;
8. Bahwa untuk membangun jalan tol sebagai salah satu prasarana untuk kepentingan umum, maka Negara cq. Pemerintah Republik Indonesia cq. Departemen Pekerjaan Umum memerlukan lahan berupa tanah sebagai tempat untuk membangun jalan tol dimaksud. Ditegaskan di sini bahwa yang memerlukan dan menggunakan tanah untuk jalan tol adalah Negara cq. Pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum, BUKAN PT. Jasa Marga (Persero), Tbk. (Penggugat Rekonvensi);
9. Bahwa untuk mendapatkan tanah dimaksud, maka ditempuh suatu proses yang disebut sebagai Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam PERPRES Nomor 36 TAHUN 2005 *juncto* PERPRES Nomor 65 TAHUN 2006 dan PERATURAN KEPALA BPN Nomor 3 TAHUN 2007;
10. Bahwa berdasarkan PERPRES Nomor 36 TAHUN 2005 *juncto* PERPRES Nomor 65 TAHUN 2006 dan PERATURAN KEPALA BPN Nomor 3 TAHUN 2007 tersebut, maka ada 4 (empat) pihak yang terlibat dalam proses Pengadaan Tanah, yaitu:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
pembangunan tanah yang terdiri maksimal 9 orang yang semuanya berasal dari instansi pemerintah, dalam perkara *a quo* yaitu pejabat-pejabat dari lingkungan pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan, yang diketuai oleh Sekretaris Kota Jakarta Selatan;

- 10.b. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yaitu Departemen Pekerjaan Umum, yang berkewajiban untuk membayar ganti kerugian atas tanah yang terkena proyek pengadaan tanah tersebut, yang kelak menjadi pihak yang mewakili pemerintah sebagai pemilik jalan termasuk jalan tol berikut bangunan yang ada di atasnya;
- 10.c. Pemilik Tanah, yaitu pihak yang melepaskan hak atas tanah kepada negara dan oleh karenanya mendapatkan ganti kerugian dari negara cq. Pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum;
- 10.d. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, yaitu lembaga yang profesional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian harga tanah;
11. Bahwa tugas dari Panitia Pengadaan Tanah, adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 PERATURAN KEPALA BPN Nomor 3 TAHUN 2007, antara lain adalah:
  - 11.a. memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
  - 11.b. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
  - 11.c. mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
  - 11.d. mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c;
  - 11.e. mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi;
  - 11.f. menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
  - 11.g. menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik;
12. Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan jalan tol dalam hal ini Departemen Pekerjaan Umum, antara lain adalah:
  - 12.a. mengadakan musyawarah dengan para pemilik tanah dan Panitia Pengadaan Tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau

Halaman 33 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

- 12.b. menyerahkan ganti rugi kepada pemilik tanah dan dibuatkan Berita Acara Penyerahan Ganti Rugi atau Berita Acara Penawaran Penyerahan Ganti Rugi (Pasal 37 ayat 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.c. menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri apabila pemilik tanah menolak ganti rugi (Pasal 37 ayat 4 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.d. melakukan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas ganti rugi (Pasal 44 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.e. menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri (Pasal 48 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.f. membuat tanda terima pembayaran ganti rugi (Pasal 49 huruf a Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.g. menanggung segala biaya pengadaan tanah (Pasal 53 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 12.h. mengajukan permohonan hak atas tanah kepada negara cq. Pemerintah cq. Kantor Pertanahan setempat (Pasal 65 ayat 2 dan 66 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari Pemegang Hak Atas Tanah, antara lain adalah:

- 13.a. mengadakan musyawarah dengan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia Pengadaan Tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi (Pasal 14 ayat 3 huruf f dan Pasal 31 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 13.b. menandatangani Berita Acara Hasil Pelaksanaan Musyawarah Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Penetapan Bentuk dan/atau Besarnya ganti Rugi (Pasal 38 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 13.c. menerima ganti rugi atas tanah dari instansi pemerintah yang memerlukan tanah (Pasal 43 ayat 3 dan Pasal 44 ayat 1 dan Pasal 46 ayat 1 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);
- 13.d. membuat surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah (Pasal 49 huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

Bahwa tugas yang utama dan paling penting dari Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, antara lain adalah:

Halaman 34 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

a. Putusan Pengadilan yang tidak mengikat dan tidak dapat digugat, yaitu: Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahap berjalan (Pasal 27 dan Pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

14.b. menyerahkan hasil penilaian harga tanah kepada Panitia Pengadaan Tanah untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemilik (Pasal 30 Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007);

### B. KONSTRUKSI HUKUM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL DALAM HUBUNGANNYA DENGAN POSISI HUKUM PENGGUGAT REKONVENSI.

1. Penggugat Rekonvensi Tidak Pernah Menjadi Anggota Panitia Pengadaan Tanah;

Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, maka yang menjadi Panitia Pengadaan Tanah dalam perkara *a quo* adalah:

1. a. Sekretaris Kota Jakarta Selatan sebagai Ketua merangkap anggota;

2. b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;

1. c. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai Sekretaris merangkap anggota;

1. d. Kepala Dinas/ Kantor/ Badan di Kotamadya Jakarta Selatan yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota;

2. Penggugat Rekonvensi Tidak Pernah Terlibat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol;

Berdasarkan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 *juncto* Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, maka ada 4 (empat) pihak yang terlibat dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (dalam perkara *a quo* berupa pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol) yaitu:

2. a. Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yaitu Departemen Pekerjaan Umum;

2.b. Panitia Pengadaan Tanah;

2.c. Pemilik tanah atau Pemegang Hak atas Tanah;

2.d. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah;

3. Penggugat Rekonvensi Bukan Merupakan Pihak Yang Membayarkan Uang Ganti Kerugian Atas Tanah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan yang membayarkan uang ganti kerugian atas tanah adalah Pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum, BUKAN PT. Jasa Marga (Persero), Tbk. (Penggugat Rekonvensi);

4. Penggugat Rekonvensi Bukan Pemilik Jalan Tol;

Posisi atau status hukum Penggugat Rekonvensi dalam Jalan Tol, bukanlah sebagai Pemilik melainkan hanya sebagai operator atau penyelenggara jalan tol, artinya memungut uang jalan tol dan memelihara jalan tol;

Kepemilikan jalan tol berada pada tangan pemerintah cq. Departemen Pekerjaan Umum (Pasal 6,13,17 UNDANG-UNDANG Nomor 13 Tahun 1980 tentang JALAN *juncto* Pasal 1, 2, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 43, 50 UNDANG-UNDANG Nomor 38 Tahun 2004 tentang JALAN);

5. Penggugat Rekonvensi Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan sebagai berikut:

Menurut Perpres Nomor 65 Tahun 2006 *juncto* Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, maka:

5.a. Penggugat Rekonvensi tidak pernah terlibat dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol;

5.b. Penggugat Rekonvensi tidak pernah menjadi anggota Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol;

5.c. Penggugat Rekonvensi bukan merupakan pihak yang membayarkan uang ganti kerugian atas tanah kepada pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah;

5.d. Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan pemegang hak atas tanah;

6. Penggugat Rekonvensi Tidak Dapat Dihukum Untuk Tunduk Atau Mentaati Isi Putusan *aquo*;

Berhubung karena Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat Rekonvensi, dan juga tidak mempunyai kaitan dengan perkara *a quo*, maka secara hukum Penggugat Rekonvensi tidak dapat dihukum untuk tunduk atau mentaati isi putusan dalam perkara *a quo*;

7. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena dilakukan secara sengaja, padahal Para Tergugat Rekonvensi mengetahui secara pasti (atau seharusnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa oleh karena itu, maka Para Tergugat Rekonsensi harus dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan perincian sebagai berikut:

- 8.a. Kerugian materil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) untuk mengurus perkara *a quo*;
- 8.b. Kerugian imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) akibat tercemar/terganggu nama baik dan bonafiditas Penggugat Rekonsensi sebagai badan usaha milik negara yang menjadi pioner dalam usaha jalan tol;

### C. DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Berhubung karena gugatan ini adalah akibat kekurangcermatan dan kecerobohan dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi, maka adalah wajar dan beralasan agar Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkat peradilan;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Turut Tergugat Konvensi IV / Penggugat Rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memeriksa perkara ini dan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi adalah Penggugat yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi tidak ikut dan tidak terlibat secara hukum dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol;
4. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi tidak ikut dan tidak terlibat secara hukum dalam Panitia Pengadaan Tanah untuk pembangunan jalan tol;
5. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi bukan sebagai pemilik lahan tanah jalan tol maupun jalan tol;
6. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi secara hukum tidak mempunyai kewajiban untuk membayar uang ganti rugi atas tanah *a quo* yang akan dipergunakan untuk pembangunan jalan tol;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar rupiah) ditambah dengan bunga sebesar 2 % (dua persen) per bulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

### D. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini untuk semua tingkat peradilan;

ATAU,

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, Turut Tergugat Konvensi IV/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL. tanggal 26 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap:
  - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 7 Desember 1992, yang dibuat dan ditandatangani oleh Djedjem Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta;
  - Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 8 tanggal 7 Desember 1992, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Djedjem Wijaya, S.H., Notaris di Jakarta;
  - Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tanggal 7 Desember 1992 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Djedjem Widjaja, S.H., Notaris di Jakarta;
  - Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 7 Desember 1992, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Djedjem Wijaya, S.H., Notaris di Jakarta;

Halaman 38 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 dan ditandatangani di hadapan Djedjem Wijaja, S.H.,

Notaris di Jakarta;

- Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994, tanggal 15 April 1994 dan Akta Jual Beli Nomor 300/Pesanggrahan/1994, tanggal 15 April 1994, yang keduanya dibuat dan ditandatangani oleh John Leonard Waworuntu, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukanan Utara atas nama Hartoko Sarwono
- Sertifikat Hak Milik Nomor 2071 / Petukangan Utara atas nama Hartoko Sarwono;

4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Mesjid Darul Falah Ujung Aspal Gang H. Nami RT.008/10, Nomor 51, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta selatan, berdasarkan Hak Milik Adat Nomor C. 1229, Nomor Kohir 4.02.0603.05.034, Nomor Persil/Blok 2.d.II.C2 Ps, seluas 5.466 m<sup>2</sup>, dan tanah Hak Milik Adat Nomor C.675, Nomor Kohir 4.02.06.03.04.028, Nomor Persil/Blok 17.d.II,N.,C2Ps, seluas 5.829 m<sup>2</sup>;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II baik sendiri-sendiri atau secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat sebesar Rp2.00.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan ini;

DALAM REKONVENSI;

Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Para Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara.

Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Konvensi untuk membayar Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul sebesar Rp Rp4.547.000,00 (empat juta lima ratus empat puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 268/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 18 September 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pemanding I semula Tergugat II dan
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/PdtG/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 26 Agustus 2010 yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 39 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 Mahkamah Agung RI secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 198 K/PDT/2014 tanggal 17 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. PT. JASA MARGA (Persero) dan 2. HARTOKO SARWOKO tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 198 K/PDT/2014 tanggal 17 Juli 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding pada tanggal 8 September 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 7 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 1243/PDT.G/2009/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

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

1. Penggugat II pada tanggal 16 Mei 2016;
2. Penggugat III pada tanggal 11 Mei 2016;
3. Tergugat I pada tanggal 17 Mei 2016;
4. Turut Tergugat II pada tanggal 16 Juni 2016;
5. Turut Tergugat III pada tanggal 13 Mei 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat I/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Peninjauan Kembali Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding dalam memori

peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa putusan Mahkamah Agung di Tingkat Kasasi tersebut, Pemohon telah diberitahukan secara patut pada tanggal 8 September 2015 atau setidaknya-tidaknya antara tenggang waktu pemberitahuan tersebut dengan permohonan Peninjauan Kembali ini belum lewat sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang yaitu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal baru ditemukannya /baru diketahui adanya bukti baru (*Novum*) itu oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 04 Maret 2016 sehingga pengajuan Permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal surat ini masih memenuhi ketentuan tenggang waktu untuk mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali;
2. Bahwa untuk memperjelas perkara *aquo* maka perkenankan Pemohon Peninjauan Kembali memberikan kronologis fakta perkara ini terlebih dahulu kepada *Judex Facti* dalam tingkat Peninjauan Kembali dibawah ini:

### FAKTA YANG SEBENARNYA

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah membeli tanah seluas 5829 m<sup>2</sup> (surat Girik Letter C Nomor C 675) dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) secara sah dan benar menurut ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15 April 1994 dan selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali telah membayar secara lunas kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I maka Pemohon Peninjauan Kembali telah mengurus pengurusan sertifikat atas tanah Girik Letter C Nomor C 675 seluas 5829 m<sup>2</sup> tersebut sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 seluas 4524 per m<sup>2</sup> tertanggal 27 Maret 1999 yang telah secara sah terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah pula membeli tanah seluas 5466 m<sup>2</sup> (surat Girik Letter C Nomor 1229) dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) secara sah dan benar menurut ketentuan hukum yang berlaku berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 300/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15 April 1994 dan selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali telah membayar secara lunas kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I maka Pemohon Peninjauan Kembali telah mengurus pengurusan sertifikat atas tanah Girik Letter C Nomor C 1229 seluas 4446 per m<sup>2</sup> tersebut sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 2071 seluas 4891 per m<sup>2</sup> tertanggal 7 Desember 1999 yang telah secara sah terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali;

Halaman 41 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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)



putusan. tentukan sebagai berikut

Bahwa dalam hubungan dengan proses peralihan hak atas Tanah *Aquo* dari Para Termohon Peninjauan Kembali dan almarhum Abraham Toding kepada Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) sebagai pembeli yang beritikad baik melalui Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) dalam hal ini bertindak sebagai Penjual yang di dalam sidang-sidang awal di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) tidak pernah menghadiri persidangan karena menurut informasi terakhir Turut Termohon Peninjauan Kembali I dalam Konvensi telah pindah dari Indonesia dan menetap di Negara lain sesuai berita yang diperoleh Pemohon Peninjauan Kembali setelah Pemohon Peninjauan Kembali berusaha turut mencari-cari Turut Termohon Peninjauan Kembali I bertujuan meminta pertanggung jawaban dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I terkait dengan perbuatan dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I mengakibatkan Pemohon Peninjauan Kembali menjadi korban kerugian dan terlibat dalam perkara *a quo*;

### Disclaimer



DIAGRAM TENTANG PROSES PENGALIHAN HAK ATAS TANAH

P.M. Toding

Abraham Toding

<p>PM Toding pemilik girik C 675 Memberikan kuasa ke John Ernest Toding berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 23462 untuk menjual Girik C 675</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Girik C 675 - Luas 5.829 m<sup>2</sup></li><li>- Akta Surat Kuasa Nomor 23462 (Notariel) (24 September 1992);</li></ul> <p>John Ernest Toding:</p> <p>John Ernest Toding telah menjual girik C 675 kepada Budianto Tjahyoko berdasarkan Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan (Notariel) Nomor 11 serta PPJB Nomor 9 berikut Akta Notaris Kuasa Menjual Nomor 10 Keduanya tanggal 07 Desember 1992.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 9 (07 Desember 1992);</li><li>- Akta Kuasa Untuk Menjual (Notariel) Nomor 10 (07 Desember 1992);</li><li>- Akta Pernyataan Bersama dan* Perikatan (Notariel) Nomor 11 (07 Desember 1992);</li></ul> <p>Budianto Tjahyoko</p> <p>Budianto Tjahyoko menjual girik C 675 kepada Hartoko Sarwono berdasarkan Akta Jual Beli (PPAT) Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tanggal 15 April 1994.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Akta Jual Beli (PPAT) Nomor 299/ Pesanggrahan/1994</li></ul>	<p>Abraham Toding pemilik girik C 1229</p> <p>Memberikan kuasa ke John Ernest Toding berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 23463 untuk menjual Girik C 1229</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Girik C 1229 - Luas 5.466 m<sup>2</sup></li><li>- Akta Surat Kuasa Nomor 23463 (Notariel) (24 September 1992);</li></ul> <p>John Ernest Toding:</p> <p>John Ernest Toding telah menjual girik C 1229 pada Budianto Tjahyoko berdasarkan Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan (Notariel) Nomor 11 serta PPJB Nomor 7 tanggal 07 Desember 1992 berikut Akta Notaris Kuasa Menjual Nomor 8 Keduanya tanggal 07 Desember 1992.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 7 (07 Desember 1992);</li><li>- Akta Kuasa Untuk Menjual (Notariel) Nomor 8 (07 Desember 1992);</li><li>- Akta Pernyataan Bersama dan* Perikatan (Notariel) Nomor 11 (07 Desember 1992);</li></ul> <p>Budianto Tjahyoko</p> <p>Budianto Tjahyoko menjual girik C 1229 kepada Tuan Hartoko berdasarkan Akte Jual Beli (PPAT) Nomor 300/Pesanggrahan/1994</p>
---	--

Halaman 43 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016





Tuan Hartoko Sarwono telah membayar lunas harga tanah girik Nomor C 675 kepada Budianto Tjahyoko sesuai berdasarkan harga tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 299 dan mengurus proses pensertifikatan girik Nomor C 675 hingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 SHM Nomor 1878 terdaftar Hartoko Sarwoko luas 4.524 m<sup>2</sup> (27 Mei 1999);

- Akta Jual Beli (PPAT) Nomor 300/ Pesanggrahan/1994 (tertanggal 15 April 1994).

Hartoko Sarwono

Tuan Hartoko Sarwono telah membayar lunas harga tanah girik C 1229 kepada Budianto Tjahyoko sesuai berdasarkan harga tanah tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 300 lalu mengurus proses pensertifikatan girik Nomor C 1229 hingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 2071. SHM Nomor 2071 terdaftar Hartoko Sarwoko luas 4.891 m<sup>2</sup> (07 Desember 1999);

3. Bahwa Pemohon menyampaikan peninjauan kembali putusan tersebut karena berpendapat dan menilai bahwa putusan dalam perkara ini :
- Terdapat keadaan baru berupa alat bukti baru (Novum) yang menimbulkan dugaan kuat bahwa jika keadaan itu sudah diketahui pada waktu sidang/ proses pemeriksaan perkara masih berlangsung, hasilnya akan berupa putusan yang mengabulkan gugatan Penggugat, setidaknya tidaknya lain dari putusan yang ada sekarang ini;
  - Putusan ini telah jelas memperlihatkan suatu kekhilafan hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata;
  - Belum memutuskan suatu bagian yang menjadi dasar tuntutan tanpa diberikan pertimbangan sama sekali;

Adapun disampaing itu pertimbangan-pertimbangan dari Majelis Hakim Agung di tingkat Kasasi dalam Putusan Perkara Aquo Reg Nomor 198 K/Pdt /2014 tertanggal 17 Juli 2014 yang tidak benar dan sangat kurang memberikan pertimbangan yang adil adalah:

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa dari bukti P.18 dan P.19 berupa surat permohonan untuk meminta penjelasan riwayat tanah sengketa ternyata terhadapnya belum pernah dialihkan oleh pemilik lama Alm Abraham Toding, S.H. dan Penggugat I, dari keterangan saksi Gantan Pakan dan Suryadi, yang mendapat ijin untuk memanfaatkan objek sengketa sejak tahun 1980an sampai saat ini



**Direktori** masih dikuasai oleh Penggugat I dan belum pernah dialihkan kepada **ia**  
**putusan.m** siapapun;

- iii. Bahwa tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah melakukan pembayaran sejumlah harga jual atas objek sengketa seperti yang telah disepakati kecuali baru membayar 50% yaitu sebesar Rp223.300.000,00 (dua ratus dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) oleh karena itu gugatan Penggugat harus dikabulkan dan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi haruslah ditolak;
- iv. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau, maka permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi haruslah ditolak;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 66 sampai Pasal 76 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Pasal 24 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman untuk mengajukan Peninjauan Kembali (*Request Civiel*) yang telah diatur maka Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan rincian secara detail alasan-alasan diajukannya Permohonan Peninjauan Kembali dalam butir 3a, 3b, dan 3c di atas sebagaimana tersebut di bawah ini:

3a. TERDAPAT KEADAAN BARU YANG MENIMBULKAN DUGAAN KUAT BAHWA JIKA KEADAAN ITU SUDAH DIKETAHUI PADA WAKTU SIDANG/ PROSES PEMERIKSAAN PERKARA MASIH BERLANGSUNG, HASILNYA AKAN BERUPA PUTUSAN YANG MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT, SETIDAK-TIDAKNYA LAIN DARI PUTUSAN YANG ADA SEKARANG INI;

1. Berdasarkan adanya bukti baru (*novum*) melalui upaya hukum Peninjauan Kembali ini Pemohon akan mengajukan sekaligus bukti/membuktikan bahwa apa yang dibuktikan oleh Termohon Peninjauan Kembali tersebut adalah sama sekali tidak benar oleh karena berdasarkan bukti baru (*Novum*) berupa: Surat Kuasa dari para Termohon Peninjauan Kembali dan Surat untuk melakukan pengurusan permohonan hak dan pengukuran atas tanah yang baru ditemukan pada saat tanggal diketahui yaitu tanggal 04 Maret 2016 setelah adanya putusan sehingga hasilnya Putusan tentu akan berbeda apabila surat bukti baru ini sudah diketahui dan diajukan pada tahap persidangan awal di Pengadilan Negeri (sesuai bukti surat yang dijadikan bukti baru (*novum*) dan guna menguatkan alasan Pemohonan Peninjauan kembali ini maka dengan



**Direktori**  
**putusan.mahk**

kerendahan hati Pemohon memohonkan agar bukti baru novum ia diperiksa;

2. Adapun bukti baru Novum tersebut adalah terdiri dari dari:

I. Dua (2) lembar Blangko Surat Kuasa untuk mengurus dan menyelesaikan sertifikat yang telah ditanda tangani oleh Nyonya PM Toding diatas meterai yang isinya menyebutkan:

- Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa selaku pemilik/pemegang hak atas tanah;
- Mengurus dan menyelesaikan sehingga sertifikat tercatat atas nama Pemberi Kuasa;
- Guna keperluan tersebut, menghadap di mana saja yang diperlukan;
- Menunjukkan batas-batas persil tersebut;
- Menanda tangani gambar situasi/surat ukur dari persil;
- Menerima Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah,
- Menerima Sertifikat dari dari persil tersebut;
- Membuat/membuatkan, menanda tangani semua surat/akta yang diperlukan;

II. Satu (1) lembar Blangko Surat yang ditanda tangani oleh Nyonya PM Toding untuk memohon agar dilakukan pengukuran atas Tanah ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan yang isinya menyebutkan:

Jakarta,

Kepada Yth,

BAPAK KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN

JAKARTA SELATAN

Up. Kepala Seksi Pengukuran  
dan Pendaftaran Tanah

Jl. Trunojoyo Nomor 1 Kebayor

Baru

JAKARTA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :

Alamat :

Nomor KTP :

Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri /kuasa dari:

Halaman 46 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

**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:

Nomor KTP :

Bersama ini kami mohon dengan hormat agar diadakan pengukuran atas tanah yang terletak di :

Jalan :

RT/RW :

Kelurahan :

Kecamatan :

Status Tanah : Sertifikat HM/HGB/HP Nomor

Tanah bekas milik adat C Nomor

Tanah Negara;

Luas :

Keperluan : Konversi/Pengakuan Hak/Permohonan

Hak/Penggabungan Hak/Pemisahan Hak/Penelitian/Pengembalian Batas

Bukti pemilikan atas tanah tersebut terlampir.

Hormat kami

III. Enam (6) lembar blangko surat format Model A-2 yang telah ditandatangani oleh Nyonya PM Toding untuk mengajukan permohonan Hak mengenai Tanah yang dimohon yang ditujukan kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Bapak Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Melalui: Kepala Kantor Pertanahan Jakarta di Jakarta;

3. Bahwa dengan adanya bukti baru (*novum*) tersebut diatas berupa Surat Kuasa dari Termohon Peninjauan Kembali dan blangko Surat format model A-2 untuk melakukan pengurusan permohonan hak dan pengukuran atas tanah telah membuktikan dan berarti Turut Termohon Peninjauan Kembali (Budianto Tjahjoko) telah membeli, melunasi seluruh harga Tanah *Aquo* (Tanah Girik C 675 dan Girik C 1229) dari Para Termohon Peninjauan Hukum Kembali berdasarkan harga tanah yang telah disepakati bersama dalam Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tertanggal 07 Desember 1992 dan Para Termohon Peninjauan Kembali telah menerima pembayaran pelunasan harga tanah *a quo* dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I, jika tidak atau belum dibayar lunas harga Tanah *a quo* sesuai harga tanah *Aquo* yang sudah disetujui dan disepakati

Halaman 47 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Memohon Peninjauan Kembali II (John Ernest Toding) bisa setuju dan Termohon Peninjauan Kembali II mau menandatangani Surat Kuasa dan Permohonan Hak serta Pengukuran atas Tanah perkara *a quo* yang kemudian Termohon Peninjauan Kembali II (John Ernest Toding) telah menyerahkan seluruh dokumen surat kuasa (bukti baru *novum*) kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I agar Pemohon Peninjauan Kembali dapat melakukan peningkatan hak atas Tanah *aquo* itu menjadi sertifikat hak milik (girik letter c 1675 → Sertifikat Hak Milik Nomor 1878, dan girik letter C 1229 → sertifikat hak milik Nomor 2071);

Dalam Memori Peninjauan Kembali ini selain adanya bukti baru *Novum* berupa blangko Surat Kuasa dari Para Termohon Peninjauan Kembali untuk mengurus permohonan hak dan blangko Surat format model A-2 Surat untuk melakukan pengurusan permohonan hak dan blangko pengukuran atas tanah maka perlu juga dijelaskan lebih dahulu mengenai Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tanggal 07 Desember 1992, yang dengan tegas Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 itu menyatakan bahwa harga yang sesungguhnya berlaku dan harus di ikuti, dilaksanakan oleh kedua belah pihak baik oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) dan Termohon Peninjauan Kembali (John Ernest Toding) adalah harga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per M<sup>2</sup> untuk dua (2) girik (girik letter C Nomor 675 seluas 5.829 m<sup>2</sup> dan girik letter C Nomor 1229 seluas 5.466 m<sup>2</sup>) bukan Rp100.000,00 per m<sup>2</sup> yang mana Turut Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali telah setuju atas harga tanah Rp. 40.000,- (empat puluh ribu rupiah) per m<sup>2</sup> tersebut dalam Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tanggal 7 Desember 1992 sehingga Para Termohon Peninjauan Kembali telah menerima pembayaran pelunasan seluruh uang sebesar Rp514.000.000,00 dari Turut Temohon Peninjauan Kembali I berdasarkan keterangan pengakuan tertulis dari para Termohon Peninjauan Kembali yang sudah menerima uang sebesar Rp514.000.000,00 dalam butir Nomor 8 surat gugatan Termohon Peninjauan Kembali di tingkat awal Pengadilan Negeri, sehingga kalau di cocokkan dengan harga uang pembayaran tanah kurang lebih seluas 11.295 permeter persegi yang telah diperjanjikan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali dalam Akte Pernyataan Bersama Nomor 11 yakni Rp178.640.000,00 + Rp233.160.000,00 = Rp411.800.000,00 maka

Halaman 48 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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  
putusan.mahkamahagung.go.id persegi = Rp411.800.000,00);

Bahwa setelah Termohon Peninjauan Kembali menerima pelunasan harga Tanah *Aquo* sebesar Rp514.000.000,00 melebihi dari cukup dari apa yang telah disepakati atas harga tanah *Aquo* dalam Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 maka tentunya secara fakta tak terbantahkan Termohon Peninjauan Kembali telah bersedia menanda tangani dan memberikan kuasa dalam Surat Kuasa Pengurusan Permohonan Hak dan Pengukuran Tanah *a quo* (bukti baru *Novum* itu) yang sebagai salah satu syarat dokumen untuk mengurus peningkatan hak Tanah *a quo* dari girik letter c 1675 → Sertifikat Hak Milik Nomor 1878, dan girik letter C 1229 → Sertifikat Hak Milik Nomor 2071, jika tidak lunas atau belum lunas bagaimana mungkin Termohon Peninjauan Kembali mau sedia tanda tangan serta memberi kuasa dalam surat permohonan peningkatan hak atas Tanah *Aquo* berikut pengukuran tanah (bukti baru *novum*) yang dipakai oleh Pemohon Peninjauan Kembali sebagai syarat melakukan pengurusan peningkatan hak atas Tanah *Aquo* dari dua (2) Girik letter menjadi dua (2) sertipikat Hak Milik; Bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Agung tingkat Kasasi sangatlah tidak benar dan keliru dalam pertimbangannya pada perkara *a quo* yang menyebutkan tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Tuan Budiarto Tjahjoko) telah melakukan pembayaran sejumlah harga jual atas obyek sengketa karena berdasarkan alat bukti bayar yakni Akta Otentik berupa Akta Notaris Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tanggal 11 Desember 1992 yang telah tegas dan jelas mencantumkan Turut Termohon Peninjauan Kembali I telah membayar lunas seluruh harga Tanah *Aquo* berdasarkan harga kesepakatan yang Turut Termohon Peninjauan Kembali telah setuju untuk menerima pembayaran Rp40.000,00 per m<sup>2</sup> untuk 2 (dua) lokasi Tanah *Aquo* seluas 11295m<sup>2</sup> (girik letter C 675 serta girik letter c1229 seluas 11295 m<sup>2</sup> (11295 m<sup>2</sup> x Rp40.000,00 per meter persegi = Rp411.800.000,00) sehingga dengan adanya Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tersebut Termohon Peninjauan Kembali telah menerima harga pelunasan atas Tanah *Aquo* itu ditambah dengan pengakuan tertulis sendiri dari para Termohon Peninjauan Kembali dalam surat gugatannya Nomor 8 Para Termohon Peninjauan Kembali di tingkat awal Pengadilan Negeri yang telah menerima uang sebesar Rp514.000.000,00 berarti Termohon Peninjauan Kembali sudah menerima uang pelunasan melebihi dari apa yang di cukupi dari harga

Halaman 49 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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 1, ini berarti Tanah Termohon Peninjauan Kembali

benar-benar sudah lunas tidak ada tunggakan hutang, jika tidak bagaimana kah mungkin Turut Termohon Peninjauan Kembali I (John Ernest Toding) mendapatkan dan membawa Surat Kuasa Pengurusan Peningkatan Hak dan Pengukuran atas Tanah *Aquo* (sebagai bukti baru novum) yang selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali menggunakan sebagai syarat kelengkapan dokumen hak atas untuk mengurus Tanah *Aquo* dari girik menjadi Sertipikat Hak Milik, hingga apabila masih ada hutang yang masih belum dilunasi oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I pada Para Termohon Peninjauan Kembali adalah hutang pribadi antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali yang tidak ada hubungannya dengan Pemohon Peninjauan Kembali. Kemudian dari sudut pertimbangan Majelis Hakim Agung Perkara *Aquo* tingkat Kasasi yang menyatakan tidak adanya bukti apapun yang menunjukkan bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali telah membayar kecuali baru membayar 50% adalah tidak benar sebab berdasarkan fakta tak terbantahkan berupa Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 sudah tegas mencantumkan Turut Termohon Peninjauan Kembali I telah membayar lunas seluruh harga Tanah *Aquo* kepada Termohon Peninjauan Kembali sesuai harga kesepakatan yang telah disetujui oleh Termohon Peninjauan Kembali untuk menerima pembayaran Rp40.000,00 per m<sup>2</sup> untuk 2 (dua) lokasi Tanah *Aquo* seluas 11295 m<sup>2</sup> (girik letter C 675 serta girik letter c 1229 );

Dalam hal ini Hakim Majelis Agung perkara Kasasi tidak menyimak, tidak meneliti, tidak memeriksa kembali setiap alat bukti yang sudah diajukan dan disampaikan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam tingkat awal Pengadilan Negeri, Banding, Kasasi, bahwa sudah ada alat bukti otentik berupa Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tanggal 7 Desember 1992 yang menunjukkan Turut Termohon Peninjauan Kembali I sudah membayar lunas seluruh harga Tanah *Aquo* Rp40.000,00 m<sup>2</sup> kepada Termohon Peninjauan Kembali tidak ada pembayaran yang baru 50% seperti tersebut dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 7 dan 9 karena dengan Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan sudah tegas pembayaran final yang paling akhir disetujui oleh Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali adalah Rp40.000,00 m<sup>2</sup> bukan Rp100.000,00 per m<sup>2</sup>, namun Hakim Agung Perkara *A quo* tingkat kasasi hanya mengambil begitu saja secara mentah-mentah pertimbangan *Judex Facti* di tingkat awal, banding, dan

Halaman 50 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

Perikatan nomor 11 tanggal 7 Desember 1992 tersebut;

Pertimbangan Hakim Agung perkara *A quo* tingkat kasasi yang hanya sekedar saja mengambil begitu saja pertimbangan *Judex Facti* tingkat awal, banding jelas-jelas tanpa memberikan pertimbangan atas hasil pemeriksaan berupa adanya alat bukti tertulis otentik berupa Akta Notaris Pernyataan bersama dan Perikatan Nomor 11 yang mencantumkan sudah adanya pembayaran kesepakatan harga Tanah *Aquo* jelas-jelas menyalahi aturan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998 yang menyebutkan: "Demikian pula dalam putusan Hakim tersebut, terdapat amar putusan, yang oleh Hakim tidak diberikan pertimbangan hukum, apa dan mengapa Tergugat dinyatakan berbuat yang demikian itu Putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi yang demikian ini, menurut Mahkamah Agung dinilai sebagai putusan yang tidak cukup dipertimbangkan/tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri yang demikian itu";

Majelis Hakim perkara *a quo* di tingkat Kasasi seharusnya wajib memberikan pertimbangan hukum yang cukup disertai dengan dengan dasar dan alasan hukum dalam memutus perkara termasuk dalam pertimbangannya untuk menyebutkan bahwa tidak ada satu bukti pun yang menunjukkan adanya pembayaran dari Turut Termohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali padahal pada faktanya terdapat bukti kuat tak terbantahkan yaitu Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 yang telah tertuang mencantumkan pembayaran final yang paling akhir disetujui oleh Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali adalah Rp40.000,00 m<sup>2</sup> bukan Rp100.000,00 per m<sup>2</sup> tertulis dihalaman ke 5 dalam Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 pasal 1 dan pasal 2 telah secara tegas menyebutkan:

### Pasal 1

Bahwa harga jual beli yang tercantum didalam akte pengikatan jual beli Nomor 7 ditetapkan dengan harga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) permeter persegi sehingga harga jual beli tersebut harus di baca/ dikonversi dari sebesar Rp446.600.000,00 menjadi Rp178.640.000,00

### Pasal 2

Halaman 51 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN Jakarta Selatan dengan harga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah) per meter persegi sehingga harga jual beli tersebut harus di baca/dikonversi dari sebesar Rp582.900.000,00 menjadi Rp233.160.000,00;

Oleh karena itu tindakan dari *Judex Fati* itu adalah suatu perbuatan yang menyimpang dan menyalahi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya supaya putusan perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN Jakarta Selatan dibatalkan dan tidak berlaku serta tidak punya kekuatan hukum;

### 3b. ALASAN PENINJAUAN KEMBALI KARENA PUTUSAN TELAH JELAS MEMPERLIHATKAN SUATU KEKHILAFAN HAKIM ATAU SESUATU KEKELIRUAN YANG NYATA ;

1. Salah satu pertimbangan Hakim Agung yang secara keliru dalam pertimbangan putusannya tersebut antara lain menyangkut keterangan dari saksi-saksi Termohon Peninjauan Kembali yang mana *Judex Facti* telah secara khilaf/keliru menilai bahwa dengan keterangan Saksi-Saksi di muka persidangan Pengadilan Negeri yang sekedar saja menerangkan bahwa Tanah Perkara *Aquo* tersebut sampai saat ini masih dikuasai oleh Termohon Peninjauan Hukum Kembali (Ny Paulina Martha Tandepandang alias Ny. P.M Toding dkk), (Saksi-Saksi dari Termohon Peninjauan Kembali adalah Gantan Pakan serta Suryadi), hingga Saksi-Saksi masih mendapatkan ijin untuk memanfaatkan Tanah Perkara *Aquo* (Sertipikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 atas nama Pemilik Tuan Hartoko Sarwono) padahal tidak benar keterangan Saksi-Saksi dari Termohon Peninjauan Kembali tersebut jika diperbandingkan dengan fakta pemeriksaan di lapangan Tanah Perkara *Aquo* karena sampai saat ini Tanah Perkara *Aquo* telah dipagari dan masih dikuasai/ditempati langsung oleh Pemohon Peninjauan Hukum Kembali (Tuan Hartoko Sarwono) selaku Pemilik sah atas Tanah *A quo* tersebut sebagaimana *Judex Facti* ditingkat awal Pengadilan Negeri sebenarnya juga secara factual tanggal 10 Juni 2010 *Judex Facti* telah melakukan, melihat, mensaksikan adanya fakta pemeriksaan setempat di lapangan pada Tanah *A quo* (sertipikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071) adanya karyawan-karyawan tenaga security dari Pemohon Peninjauan Kembali yang menjaga, membuka kan pintu pagar dan adanya bangunan pos security yang sedang di renovasi oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada Tanah *A quo* milik Pemohon Peninjauan

Halaman 52 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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.mah**

Kembali (sesuai surat pemeriksaan setempat Nomor 038/SH-LAW/Via 1010 tanggal 01 Juni 2010 yang telah dimintakan oleh dari Pemohon Peninjauan Kembali untuk *Judex Facti* Pengadilan Negeri yang telah melakukan pemeriksaan setempat di Tanah *A quo* (Sertipikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071) serta Pemohon telah membayar biaya pemeriksaan setempat ke Pengadilan Negeri pada tanggal 2 Juni 2010 dalam perkara Nomor 1243/Pdt G/2009/PN . JKT Selatan); Pemohon Peninjauan Kembali telah menjelaskan bahwa dalam pemeriksaan perkara ini pada Tingkat Pengadilan Negeri apa yang dipertimbangkan secara benar oleh Hakim Agung maupun *Judex Facti* dalam Perkara Aquo tersebut mengenai keterangan Saksi-Saksi (Sdr Gantan Pakan serta Suryadi) *quad non*, juga Pemohon Peninjauan Kembali telah membantah kebenarannya keterangan Saksi-Saksi Termohon Peninjauan Kembali yang sangat diragukan kebenarannya baik dalam jawab menjawab maupun dalam Konklusi/Kesimpulan akhir, Memori Kasasi dalam perkara ini; Namun demikian dalam kesempatan ini Pemohon Peninjauan Kembali mengemukakan bahwa setelah mempelajari putusan dari Mahkamah Agung tingkat Kasasi, Pengadilan Tinggi tingkat Banding dan Pengadilan Negeri tersebut, maka ternyata Majelis Hakim Agung hanya mempertimbangkan secara sepihak saja berdasarkan bukti-bukti keterangan Saksi-Saksi dari Termohon Peninjauan Kembali tanpa menggubris seluruh pembuktian yang sudah diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali termasuk tapi tidak terbatas *Judex Facti* juga telah mengabaikan bukti pemeriksaan langsung di lapangan pada tanggal 10 Juni 2010 di tanah perkara *A quo* yang sudah dilakukan oleh *Judex Facti* Perkara *A quo* di Pengadilan Negeri yang sudah melihat, mendengar, memperhatikan dengan mata kepalaanya *Judex Facti* sendiri mensaksikan tembok pagar dan pos security yang direvonasi oleh Tukang-Tukang dari Pemohon Peninjauan Kembali, adanya tenaga security (seluruhnya adalah karyawan-karyawan dari Pemohon Peninjauan Kembali yang digaji setiap bulan oleh Pemohon Peninjauan Kembali) Tenaga Pengaman dari Pemohon Peninjauan Kembali yang menjaga, membukakan pintu pagar Tanah *A quo* saat *Judex Facti* tingkat Pengadilan Negeri datang, meninjau langsung pemeriksaan setempat di Tanah *A quo* (girik letter c 1675 → Sertifikat Hak Milik Nomor 1878, sedangkan girik letter C 1229 → Sertifikat Hak Milik Nomor 2071);

Halaman 53 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

**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

Hakim Pengadilan dimuka persidangan yang sangat berbeda dengan kenyataan di lapangannya saat pemeriksaan setempat tidak dapat dipandang sebagai suatu kesaksian apalagi untuk dijadikan dasar dalam putusan perkara ini, oleh karena keterangan Saksi-Saksi itu sebagian besar hanya diketahui berdasarkan pemberitahuan orang lain atau mendengar dari orang lain saja (yakni dari Almarhum Abraham Toding) dengan kata lain bukan berdasarkan dengan apa yang dialami, dilihat dan didengar sendiri sebagaimana yang telah disyaratkan untuk seorang saksi semestinya tidak dapat dipakai sebagai dasar alas hak untuk memutuskan perkara *A quo*;

Berdasarkan pasal 171 ayat (2) HIR/Pasal 308 ayat (2) Rbg/1907 BW sebagai sumber hukum perdata di Indonesia, maka dalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa keterangan yang diberikan oleh saksi haruslah tentang peristiwa atau sesuatu yang dilihat sendiri, didengar sendiri atau dialami sendiri lagi pula setiap kesaksian harus disertai alasan-alasan apa sebabnya dan bagaimana sehingga peristiwa atau sesuatu yang diterangkannya, sedangkan keterangan kesaksian dari saksi-saksi (Gantan Pakan serta Suryadi) dari Termohon Peninjauan Kembali yang hanya mendengar dari almarhum Abraham Toding yang disebut Saksi *testimonium de auditu* tersebut jika didasarkan pada Pasal 171 ayat (2) HIR/Pasal 308 ayat (2) Rbg/1907 BW bukan merupakan alat bukti dan tidak perlu dipertimbangkan (sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 15-03-1972 Nomor 547 K/Sip/1971 tanggal 05-05-1971 Nomor 803 K/Sip/1970) sehingga berdasarkan putusan Yurisprudensi itu keterangan Saksi Testimonium De Auditum semestinya tidak diperkenankan karena tidak berhubungan dengan peristiwa yang dialami sendiri, akan tetapi *Judex Facti* baik di Pengadilan Negeri, Banding serta Kasasi justru secara keliru/salah menilai memakai keterangan Saksi-Saksi Termohon Peninjauan Kembali sebagai bahan pertimbangan yang malah menguatkan dalil-dalil dari Pemohon Peninjauan Kembali, yang jelas-jelas pertimbangan Majelis Hakim Perkara *A quo* menyalahi/melanggar Yurisprudensi; Bahwa Majelis Hakim Agung ataupun *Judex Facti* tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Kasasi juga telah melakukan kekhilafan/kekeliruan dalam pertimbangan hukumnya yang telah membatalkan secara sepihak suatu bukti hak kepemilikan dari Tanah *Aquo* (sertipikat hak milik Nomor 1878 dan 2071) yang telah sah terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Hukum Kembali (Tuan Hartoko

Halaman 54 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016



## Direktori Sarwono) padahal berdasarkan fakta dan bukti tak terbantahkan jelas-ia putusan.mah

jelas Sertipikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 sudah tercantum atas nama Pemilik Tuan Hartoko Sarwono (Pemohon Peninjauan Kembali) yang notabene produk dokumen negara yang telah diterbitkan, disahkan dan dikeluarkan secara benar oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali IV untuk dan atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono);

Bahwa Majelis Hakim ataupun *Judex Facti* tingkat Pengadilan Negeri telah secara keliru dan salah dalam pertimbangan hukumnya yang begitu mudahnya menyatakan para Termohon Peninjauan Kembali adalah Pemilik yang sah atas Tanah *Aquo* (girik letter c Nomor 675 yang nantinya menjadi sertipikat hak milik Nomor 1878 dan girik letter c Nomor 1229 yang menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2071) yang mengalihkan hak atas Tanah *Aquo* kepada Para Termohon Peninjauan Kembali padahal Pemohon Peninjauan Kembali sudah jelas-jelas membayar lunas lakukan jual beli dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali bahkan secara tidak wajar Pemohon Peninjauan Kembali bersama-sama Turut Termohon Peninjauan Kembali V diwajibkan membayar ganti rugi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan membatalkan sertipikat hak ke pemilikan atas Tanah *A quo* yang telah secara sah terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) tanpa alasan yang jelas dan pertimbangan hukum yang tidak cukup, seyogyanya putusan Hakim Agung dan *Judex Facti* adalah Pemohon Peninjauan Kembali adalah tetap sebagai Pemilik yang sah dan benar atas Tanah *Aquo* (Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071) sedangkan uang pelunasan harga tanah *A quo* sebesar Rp514.000.000,00 yang sudah diterima oleh Para Termohon Peninjauan Kembali tetap berada menjadi kepunyaan Termohon Peninjuan Kembali, justru ini terbalik malahan Tanah *A quo* dialihkan menjadi milik Para Termohon Peninjauan Kembali bahkan Pemohon Peninjauan Kembali diminta mengembalikan ganti rugi sebesar Rp200.000.000,00, sungguh-sungguh suatu putusan yang jauh dari rasa keadilan dan mengecewakan bagi Pemohon Peninjauan Kembali sebagai Pembeli Beritikad Baik (*Te Goeder Trouw*) yang sepatasnya mendapatkan perlindungan hukum dari para litigator pengambil keputusan dan pembuat aturan. Dengan demikian akibat putusan Hakim Agung *Judex Facti* yang keliru tersebut, Termohon Peninjauan Kembali secara sangat tidak layak telah mendapatkan dua (2) keuntungan sekaligus yaitu:

Halaman 55 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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.mahkamahagung.go.id

1. Mendapatkan uang harga tanah perkara a quo yang terbukti sebenarnya dulunya telah diberikan sebagaimana tercantum dalam Akta Pernyataan Bersama Perikatan Nomor 11 tanggal 07 Desember 1992;

2. Penyerahan Tanah perkara Aquo kepada Termohon Peninjauan Kembali sebagai akibat putusan Hakim Agung *Judex Facti* yang keliru tersebut.

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) sebagai Pembeli Beritikad Baik telah menempuh procedure hukum yang benar dengan membeli secara tunai lunas Tanah Aquo (Girik letter C Nomor 675 dan 1229) dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 untuk membeli Tanah Girik Nomor C 675 dan Akta Jual Beli Nomor 300/Pesanggrahan/1994 untuk beli Tanah Girik letter C Nomor 1229 yang menjadi persyaratan bukti otentik untuk mengurus peningkatan hak menjadi sertifikat hak milik, akan tetapi Pemohon Peninjauan Kembali yang telah berjerih payah, berkorban tenaga, keringat, dan jumlah uang materi besar mengurus permohonan hak atas tanah Aquo sehingga menjadi sertifikat hak milik, secara tak terduga sertifikat hak milik itu telah di batalkan berdasarkan putusan yang sangat mencengangkan, tidak berdasarkan hukum sehingga sangat melukai hari nurani keadilan dari Pemohon Peninjauan Kembali yang tidak dapat dinilai dengan jumlah uang berapapun juga;

Bahwa keputusan dan pertimbangan dari *Judex Facti* tingkat Pengadilan, Banding dan Kasasi yang semena-mena membatalkan alat bukti hak kepemilikan atas Tanah yang sudah sah adalah jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan (Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 24 tahun 1997) dan sangat mencederai serta mencoreng kepastian hukum bagi para pencari keadilan khususnya para pemilik tanah di Indonesia ini akan menjadi suatu momok yang sangat menakutkan dan menguatirkan karena dengan begitu gampangny *Judex Facti* di wilayah hukum Pengadilan membatalkan dan mengalihkan suatu hak kepemilikan tanah pada orang lain tanpa dasar suatu peraturan dan alasan hukum yang adil untuk warga negara Indonesia;

3C. ALASAN PENINJAUAN KEMBALI KARENA *JUDEX FACTI* PERKARA *AQUO* BELUM MEMUTUSKAN SUATU BAGIAN YANG MENJADI DASAR TUNTUTAN DAN TANPA DIBERIKAN PERTIMBANGAN SAMA SEKALI.



**Direktori  
putusan.mahk**

1. Di samping hal tersebut dalam kaitannya dengan apa yang ia dipertimbangkan oleh Hakim Agung/*Judex Facti* tersebut di atas dan dari keterangan bukti bukti otentik serta dalil-dalil Pemohon Peninjauan Hukum Kembali sebenarnya dapat disimpulkan bahwa Tanah Perkara *Aquo* ber dasarkan bukti kepemilikan yang sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 sudah terdaftar atas nama Pemilik Tuan Hartoko Sarwono qq. Pemohon Peninjauan Kembali) tersebut maka Tanah Perkara *Aquo* telah diberikan pengalihan hak kepemilikannya oleh Termohon Peninjauan Hukum Kembali kepada Pemohon Peninjuan Hukum Kembali sehingga atas dasar hal tersebut *Judex Facti* memandang bahwa apa yang dikemukakan oleh Pemohon Peninjauan Hukum Kembali semestinya sebagai keberatannya cukup beralasan akan tetapi jelas-jelas *Judex Facti* di tingkat Pengadilan Negeri, Banding dan Kasasi secara tidak peduli tanpa menggali pada kebenaran fakta hukumnya telah mengabaikan dan tidak memberikan pertimbangan sama sekali pada bukti bukti dan fakta-fakta hukum tak terbantahkan yang telah diajukan oleh Pemohon Peninjuan Kembali baik pada tingkat persidangan awal, pengadilan banding dan kasasi; bahkan secara sangat bertentangan dengan fakta hukum, *Judex Facti* menyatakan bahwa tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa Tergugat I telah melakukan pembayaran sejumlah harga jual atas objek sengketa seperti yang telah disepakati kecuali baru membayar 50% yaitu sebesar Rp223.300.000,00 (dua ratus dua puluh tiga juta tiga ratus ribu rupiah) oleh karena itu gugatan Penggugat harus dikabulkan dan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi haruslah ditolak. Sehingga sangat tidak benar dan keliru pertimbangan dari Hakim Agung itu karena Hakim Agung tidak meneliti dengan cermat bahwa terdapat bukti Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 bahwa harga tanah perkara *a quo* sudah lunas dibayar oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali.
2. Dalam Keputusan Mahkamah Agung tersebut sama sekali tidak disinggung/dipertimbangkan oleh Hakim Agung berupa bukti surat yang mendukung yaitu adanya berupa Akta Jual Beli Otentik Nomor 299 dan 300/Pesanggrahan 1994 sebagai dasar hukum yang sah untuk pengalihan Tanah *Aquo* (Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 yang telah sah beralih atas nama Pemilik Hartoko Sarwono qq Pemohon Peninjauan Hukum Kembali), hal mana surat bukti dimaksud oleh Pemohon Kasasi telah dijadikan bukti pada

Halaman 57 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

**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)



pemeriksaan Tingkat Pengadilan Negeri, bahkan atas dasar halia /bukti alas dasar hak peralihan kepemilikan Tanah Aquo berupa Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 untuk pembelian satu (1) lokasi bidang tanah seluas 5.829 m<sup>2</sup> berdasarkan Girik Letter C 675 yang diterbitkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan Akta Jual Beli Nomor 300/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15 April 1994 untuk membeli satu (1) lokasi bidang tanah seluas 5.466 m<sup>2</sup> berdasarkan Girik Letter C 1229 yang diterbitkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2071 dengan luas tanah hanya 4891 tersebutlah yang diandalkan oleh Pemohon Peninjauan Hukum Kembali, sebagai bukti otentik kepemilikan tanah akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Negeri atau pun *Judex Facti* di Mahkamah Agung tingkat Kasasi pun telah secara tak peduli sudah mengabaikan/mengacuhkan fakta dan bukti otentik yang sah milik Pemohon Peninjauan Kembali tersebut padahal sesuai ketentuan hukum acara perdata setiap *Judex Facti* wajib lebih dahulu mempertimbangkan dan menggali kebenaran hukum dengan nilai kepastian hukum yang seadil-adilnya atas setiap peristiwa hukum dan bukti-bukti hukum yang otentik bahwa hak kepemilikan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 yang telah sah terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali secara mutlak absolut menjadi hak kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali;

3. Jadi Hakim Agung/*Judex Facti* yang memeriksa perkara ini menunjukkan bahwa apa yang dipertimbangkan tersebut semata-mata didasarkan alas pertimbangan sepihak saja, tanpa mau mempertimbangkan bukti-bukti perlawanan (*tegen bewijs*) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Hukum Kembali, hal mana ternyata oleh karena apa yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tersebut telah pula dibantah kebenarannya oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat Asal, bahwa lahirnya Akta Pernyataan Pengikatan Bersama Nomor 11 tanggal 07 Desember 1992 sebagai bukti adanya pembayaran atas pembelian Tanah Aquo yang sudah lunas dengan harga permeter Rp40.000,00 m<sup>2</sup> (Girik Letter C Nomor 675 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 tersebut dan Girik Letter C 1229 menjadi Sertifikat Hak Milik No 2071) adalah sah berdasarkan ketentuan hukum perikatan dan undang-undang yang berlaku telah mengikat antara Termohon Peninjauan Kembali dan Pemohon Peninjauan Kembali mengenai pembayaran pelunasan harga Tanah A quo (Girik Letter C Nomor





1229 serta Girik Letter C Nomor 675) di mana kebetulan Termohon ia Peninjauan Hukum Kembali /Penggugat Asal adalah seorang sarjana berlatar belakang berpendidikan tinggi dan tidak buta huruf atau setidaknya mengetahui tentang hal tersebut, apalagi telah perjanjian oleh Turut Termohon Peninjauan Hukum kembali atau Tergugat I asal (Budianto Tjahjoko) dan Termohon Peninjauan Hukum Kembali I (John Ernest Toding) yang telah setuju mencantumkan seluruh kesepakatan dan menerima pembayaran harga jual beli tanah tersebut dalam Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11. Dalam hal ini secara sangat mengada-ngada Termohon Peninjauan Kembali mengatakan bahwa Termohon Peninjauan Kembali telah di tipu/diperdaya oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali padahal adanya tipu daya itu sifatnya tidak bisa hanya dalil-dalil Termohon Peninjauan Kembali saja tanpa didukung dengan alat bukti yang otentik;

4. Sehubungan dengan hal tersebut Pemohon Peninjauan Hukum Kembali/semula Pemohon Kasasi /Pemohon Peninjauan Kembali/ Tergugat II Asal telah mengajukan bukti perlawanan pada waktu pemeriksaan perkara ini baik di tingkat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri yang mana isi surat bukti tersebut telah memberikan kebenaran bukti yang tidak terbantahkan bahwa seluruh Tanah perkara *A quo* telah dibayar lunas tunai seketika oleh Pemohon Peninjauan Hukum Kembali serta telah sah menjadi milik terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa selain itu Hakim Agung tingkat Kasasi hanya memberikan empat (4) pertimbangan hukum saja yang sangat minim/sedikit, sedangkan *Judex Facti* tidak mengakomodir, tidak memberikan putusan, serta tidak sama sekali juga memberikan pertimbangan yang cukup jelas (*onvoldonde gemotiverd*) terhadap semua alasan kasasi lainnya dari Pemohon Peninjauan Kembali, yang mana empat (4) pertimbangan hukum dari Hakim Kasasi itu yang tidak cukup memberi pertimbangan hukum untuk dijadikan dasar oleh Hakim Agung tingkat Kasasi dalam memberikan putusan kasasi Nomor 198 K/Pdt/2014 tertanggal 17 Juli 2014, padahal berdasarkan fakta bukti tak terbantahkan dari Pemohon Peninjauan Kembali dalam Memori Kasasinya telah menyampaikan seluruh alasan kasasi lainnya berdasarkan hukum dalam Memori Kasasi, adapun keberatan/ alasan lainnya dari Pemohon Peninjauan Kembali dalam Memori Kasasi yang



**Direktori** tidak diberikan putusan dan tidak diberi pertimbangan oleh *Judex Factia*  
putusan.mahkantara lain:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI *Obscur Liebel*

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan dan menolak secara tegas, serta tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan surat gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali tidak kabur dan gugatan Termohon Peninjauan Kembali adalah gugatan perbuatan melawan hukum adalah jelas-jelas tidak benar dan keliru karena disatu sisi Termohon Peninjauan Kembali dalam gugatannya di halaman 8 butir Nomor ke 20 telah mendalilkan adanya masalah penandatanganan dalam Akta Notariil Jual Beli dan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1878/Petukangan Utara dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2071/Pertukangan Utara yang merupakan perbuatan melawan hukum tetapi disisi yang lain dalam surat gugatannya pada butir Nomor 19, Nomor 20, Nomor 21, Nomor 22 hingga butir Nomor 23 Para Termohon Peninjauan Kembali pada prinsipnya juga mendalilkan tentang masalah wanprestasi belum terbayarnya pembelian 2 lokasi tanah tersebut dan pembatalan perjanjian baik APJB Nomor 7, APJB Nomor 9 dan Akta Nomor 11;
- Bahwa *Judex Facti* dalam perkara *aquo* telah tidak cermat, tidak teliti dan tidak menelaah serta tidak membahas secara mendalam fakta-fakta hukum yang terdapat dalam surat gugatan Termohon Peninjauan Kembali yang mana dalam surat gugatannya Termohon Peninjauan Kembali telah menguraikan dan memunculkan 2 (dua) peristiwa hukum yaitu *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum yang saling bertentangan satu sama lain sebagaimana tersebut diatas sehingga sesuai konteks hukum acara perdata yang berlaku 2 (dua) fakta hukum yang masing-masing saling berbeda satu sama lain tersebut mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sehingga Majelis Hakim dalam perkara *a quo* semestinya menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali dan atau menyatakan gugatan setidaknya tidaknya tidak dapat diterima sehingga berakibat *Judex Facti* telah keliru dan kurang cukup pertimbangan hukumnya yang

Halaman 60 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

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)



2. Gugatan Kurang Pihak

- Bahwa Majelis Hakim dalam perkara *a quo* kurang lengkap, kurang teliti serta kurang cermat dalam memberikan pertimbangan hukumnya karena dalam putusan perkara *a quo* di halaman 56 *Judex Facti* sama sekali tidak membahas dan tidak memberikan pertimbangan tersendiri tentang Instansi Kelurahan dan Kecamatan yang semestinya juga harus turut digugat sebagaimana yang didalilkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam tiap-tiap Surat Jawabannya, Duplik dan Kesimpulan. Dalam hal ini, *Judex Facti* hanya menguraikan saja dan memberikan pertimbangan tentang alasan tidak turut di gugatnya Notaris Sri Lestari Roespinoedji, S.H. namun *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan sama sekali tentang tidak turut di gugatnya Instansi Kelurahan dan Kecamatan sebagai satu-satunya pihak yang punya kewenangan untuk membuat surat keterangan riwayat tanah sebagai persyaratan dokumen yang di butuhkan dalam proses pensertifikatan tanah dalam perkara *a quo* sehingga Pemohon Peninjauan Kembali sudah benar menyampaikan salah satu alasan-alasan diajukannya Peninjuan dalam Memori Peninjauan Kembali ini adalah bahwa Hakim Agung Tingkat Kasasi, *Judex Facti* di tingkat Banding dan Pengadilan belum memutuskan suatu bagian yang menjadi dasar tuntutan tanpa diberikan pertimbangan sama sekali (*onvoldonde gemotiverd*) atas fakta-fakta hukum yang sebenarnya sudah disampaikan dan bukti otentik yang sah milik Pemohon Peninjauan Kembali;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah menguraikan secara jelas dan terperinci dalam surat jawabannya ditingkat persidangan Pengadilan Negeri bahwa Kelurahan sama sekali tidak melihat adanya kekurangan, kecurangan dalam proses pengalihan/kepemilikan hak atas Tanah *a quo* sehingga Kelurahan telah menerbitkan surat keterangan riwayat tanah tersebut yang diperlukan dalam proses pensertifikatan tanah, bahkan dalam hal ini, surat keterangan riwayat tanah tersebut diterbitkan atas permohonan dari Termohon Peninjauan Kembali tanpa ada paksaan dari pihak

Halaman 61 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa surat keterangan riwayat tanah yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I (Ny Paulina Martha Tandepandang alias Ny. P.M Toding) dan almarhum Abraham Toding. Hal ini juga menunjukkan secara jelas bahwa jika harga tanah belum dibayar lunas oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) adalah sangat tidak mungkin keluarga Toding (Para Termohon Peninjauan Kembali) sebagai penjual Tanah *a quo* mau menanda tangani Surat Keterangan Riwayat Tanah *a quo* untuk kepentingan pembuatan sertifikat atas nama Pemohon Kasasi;

- Selanjutnya seandainya Kelurahan telah keliru karena telah salah menerbitkan surat keterangan riwayat tanah semestinya Para Termohon Peninjauan Kembali juga mengajukan gugatan terhadap Kelurahan yang juga sebagai pihak-pihak yang terlibat dan turut berperan serta dalam proses awal pensertifikatan hak atas tanah *a quo* sebab tanpa adanya surat keterangan riwayat tanah itu, dan tanpa adanya pengumuman selama 60 (enam puluh) hari di kantor Kelurahan tidak mungkin dilakukan pensertifikatan Tanah *Aquo*, namun *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan sama sekali tentang tidak turut di gugatnya Kelurahan dan Kecamatan. Hal ini berakibat putusan dari *Judex Facti* itu tidak teliti, tidak lengkap dan jelas-jelas menyalahi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku;
- Karena itu, dengan alasan kurang pihak, maka Mahkamah Agung dalam perkara *A quo* harus membatalkan putusan *Judex Facti* di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maupun putusan di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta serta tingkat kasasi;

### II. DALAM POKOK PERKARA :

#### DALAM KONPENSI:

1. BAHWA *JUDEX FACTI* DALAM PUTUSAN PERKARA *A QUO* TELAH MENGANDUNG SUATU KESALAHAN / KEKELIRUAN DALAM MENULISKAN FAKTA-FAKTA HUKUM SEHINGGA DENGAN ADANYA KESALAHAN TEKNIS PEMBUATAN SUATU PUTUSAN MAKA PUTUSAN PERKARA NOMOR 1243/PDT.G/2009/PN. JAKARTA SELATAN WAJIB DI BATALKAN;

Halaman 62 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id putusan perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN JKT.

Sel banyak sekali memuat berbagai kesalahan/kekeliruan penulisan yang cukup prinsipil dan merupakan suatu kesalahan besar, sehingga menyebabkan penarikan kesimpulan yang tidak benar yaitu sebagai berikut:

1.1.a. Pada halaman 58 dalam pertimbangannya Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan perkara *a quo* kurang cermat dan tidak teliti telah melakukan suatu kesalahan dan atau kekeliruan yang fatal yang tertulis:

"Sedangkan Turut Tergugat IV mendalilkan bahwa pihaknya hanya memproses pembuatan sertifikat tanah tersebut dikarenakan perolehan hak dari Tergugat II dilakukan dengan akte jual beli";

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas telah jelas menunjukkan adanya suatu kesalahan dan kekeliruan dari Majelis Hakim pada perkara *aquo* yang sangat-sangat tidak berhati-hati, tidak teliti, karena jelas-jelas Turut Tergugat IV (Turut Termohon Peninjauan Kembali IV) hanya berstatus sebagai PT Jasa Marga yang terkait dengan proyek pembangunan TOLL JORR (Jakarta Outer Ring Road) bukan sebagai pihak yang membuat sertifikat atas tanah aquo sedangkan pihak yang membuat sertifikat adalah Turut Tergugat III (Turut Termohon Peninjauan Kembali III) yakni Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta yang dalam hal ini tidak pernah hadir dipersidangan;

1.1.b. Bahwa kesalahan yang sangat fatal dan keliru lainnya yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusan perkara *a quo* adalah pada pertimbangannya di halaman 62 yang menyebutkan:

"menimbang berdasarkan pertimbangan di atas maka beralasan hukum serta sesuai dengan kesepakatan para pihak dalam Akta Nomor 13 dan Nomor 15 tanggal 7 Desember 1992, dinyatakan batal demi hukum"

Halaman 63 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Perkara A *quo* menunjukkan suatu kecerobohan dan kesalahan fatal dari Majelis Hakim dalam perkara A *quo* karena dalam setiap proses pengadilan, tidak pernah sama sekali menyebutkan adanya akte Nomor 13 dan 15, dan yang ada dan tidak terbantahkan sehingga merupakan akte-akte yang benar adalah Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Nomor 7, Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 8, Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") Nomor 9, Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 10, Akta Notariil Pernyataan Perikatan Bersama Nomor 11, Akta Jual Beli Notariil ("AJB") Nomor 299 dan 300/Pesanggrahan /1994 sehingga dengan adanya kesalahan dalam penunjukkan Nomor Akta tersebut (Akta Nomor 13 dan 15 tidak pernah ada dan jelas salah) maka telah menimbulkan persepsi yang keliru tentang adanya perbedaan alat-alat bukti yang telah disampaikan dalam persidangan ditingkat pertama, padahal dalam penyerahan dan penunjukkan alat-alat bukti tersebut tidak benar dan tidak ada sama sekali Akte Nomor 13 dan 15. Hal ini membuktikan secara tegas adanya kekeliruan dan ketidak telitian dari Judex Facti dalam Perkara A *quo* sehingga semestinya Putusan Perkara A *quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN Jakarta Selatan patut dan sewajarnya untuk di batalkan karena dalam Putusan Perkara Aquo Nomor 1243/Pdt.G/ 2009/PN Jakarta Selatan itu banyak mengandung suatu kesalahan dan kekeliruan hukum. Kesalahan-kesalahan dari *Judex Facti* tersebut sangat substantial, sehingga dapat menimbulkan kesimpulan yang keliru, dan kekeliruan tersebut sangat melemahkan posisi dari Pemohon Peninjauan Kembali. Karena kesalahan dan kekeliruan tersebut cukup substantial, maka Mahkamah Agung dalam tingkat Peninjauan Kembali dalam perkara A *quo* harus membatalkan

Halaman 64 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 Jakarta Selatan maupun putusan di tingkat Pengadilan Tinggi Jakarta serta pada tingkat Kasasi;

2. BAHWA TANPA MENGGALI PADA KEBENARAN SEBUAH PERISTIWA, HAKIM SECARA KELIRU, JUSTRU TELAH MEMUTAR BALIKAN HUKUM, SEHINGGA MENGHASILKAN SUATU PERTIMBANGAN YANG BERBEDA DARI KEBENARAN DAN PUTUSAN YANG JAUH DARI RASA KEADILAN DAN KEBENARAN YANG TIDAK MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP (*ONVOLDONDE GEMOTIVERED*) SERTA MENYIMPANG DARI KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

ADAPUN BERBAGAI KEJANGGALAN DAN PEMUTAR BALIKKAN HUKUM YANG TERUNGKAP DIPERSIDANGAN BAIK YANG TIDAK DICANTUMKAN DAN TIDAK DISEBUT-SEBUT MAUPUN DI RUBAH DALAM PUTUSAN NOMOR 1243 /PDT.G/2009/PN JAKARTA SELATAN TERSEBUT ANTARA LAIN:

- 2.1. Dalam halaman 62 putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL ada pertimbangan *Judex Factie* yang keliru dan salah besar dan melanggar ketentuan hukum yang memelintir dan membelokkan hukum yang sebenarnya sehingga menimbulkan suatu perbedaan yang sangat kontradiktif, antara lain menyebutkan:

"Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi: GANTAN PAKAN dan SURYADI. Selain itu kedua saksi juga menerangkan bahwa yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Penggugat dan tanah sengketa pernah di pakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 atas ijin dari Para Penggugat"

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 62 tersebut diatas adalah jelas-jelas tidak benar dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (hanya berisikan kebohongan belaka, tidak jujur – penyelundupan hukum) karena berdasarkan fakta-fakta tak terbantahkan yang sebenarnya terungkap dan terbukti di depan persidangan maka Saksi – Saksi dari Para Penggugat yakni: GANTAN PAKAN dan SURYADI tidak pernah / tidak ada sama sekali

Halaman 65 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Termohon Peninjauan Kembali dan kenyataan bahwa tanah sengketa pernah dipakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 bukan atas ijin dari Para Termohon Peninjauan Kembali, tetapi sebenarnya adalah atas Izin dari Pemohon Peninjauan Kembali. Dan, para saksi tersebut pun dalam hal ini tidak pernah menyatakan sebagaimana yang dinyatakan oleh putusan *Judex Facti* tersebut;

Hal mana juga dapat di baca dan dapat di perbandingkan dengan keterangan saksi-saksi GANTAN PAKAN dan SURYADI sebagaimana yang tertulis dalam halaman 50 dan halaman 51 pada Putusan Nomor 1243/Pdt.G/ 2009/ PN Jakarta Selatan. Saksi-saksi GANTAN PAKAN dan SURYADI yang tidak pernah sama sekali dan tidak ada memuat keterangan yang mengatakan "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Termohon Peninjauan Kembali. Yang sebenarnya terjadi adalah bahwa justru yang memagari tembok Tanah perkara aquo pada tahun 1994 adalah Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) dan Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) dan benar di sebagian Tanah perkara *A quo* tersebut telah dipakai sebagai tempat pembuangan sampah sementara sejak tahun 2006 sesuai Perjanjian Pinjam Pakai Lahan antara Kelurahan dengan Pemohon Peninjauan Kembali Nomor 05/1.711. tertanggal 09 Januari 2006, serta saksi Gantan Pakan dan Suryadi tidak pernah menyatakan bahwa pemakaian lahan Tanah Aquo untuk pembuangan sampah itu atas ijin dari Para Termohon Peninjauan Kembali. Dalam hal ini, yang sebenarnya memberi izin adalah Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) sebagaimana terlihat dalam Perjanjian Pinjam Pakai Lahan antara Kelurahan dengan Pemohon Peninjauan kembali Nomor 05/1.711. tertanggal 09 Januari 2011, serta yang dalam hal ini, Pemohon Peninjauan Kembali telah menandatangani Perjanjian Pinjam Pakai Lahan Nomor 05/1.711 yang ikut ditandatangani oleh Kelurahan yang pada prinsipnya Pemohon

Halaman 66 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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 untuk keperluan tempat pembuangan sampah adalah

Pemohon Peninjauan kembali (Hartoko Sarwono) bukan Para Termohon Peninjauan Kembali (keluarga Toding). Oleh karena itu untuk lebih jelasnya maka kami kutip keterangan keterangan saksi-saksi GANTAN PAKAN dan SURYADI dari halaman 50 dan halaman 51 dalam Putusan Perkara Aquo Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.JKT.SEL yaitu seperti tersebut dibawah ini:

GANTAN PAKAN :

- Sekitar tahun 1980-an saksi tinggal di rumah Penggugat I dan saat itu suami Penggugat I (Abraham Toding) mengajak saksi ke tanah sengketa dan menunjukkan batas-batas tanahnya serta disuruh untuk menjaganya;
- Bahwa benar ada 2 (dua) tanah yang dimiliki oleh Abraham Toding di Petukangan Utara;
- Bahwa luas tanah tersebut keseluruhannya kurang lebih 10.700 m<sup>2</sup> yang terbagi dalam 2 (dua) girik;
- Bahwa diatas tanah tersebut berdiri bangunan semi permanen;
- Bahwa sekitar Maret 2010 pihak Hartoko Sarwono (Tergugat II, sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) telah memperbaiki dan meninggikan tembok di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut sudah di pagar tetapi tidak terkunci, hanya pada malam hari saja pagarnya baru terkunci;
- Bahwa benar sebagian tanah tersebut kurang lebih 5000 m<sup>2</sup> sampai dengan 6000 m<sup>2</sup> terkena proyek jalan tol;

Dari kutipan saksi Gantan Pakan tersebut diatas terlihat dengan jelas bahwa Saksi Gantan Pakan tidak pernah mengatakan: "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Penggugat". Tetapi justru yang dikatakannya adalah bahwa sekitar Maret 2010 pihak Hartoko Sarwono (Pemohon Peninjauan Kembali) telah memperbaiki dan meninggikan tembok di lokasi Tanah tersebut;

(Perlu pula diketahui bahwa seperti telah terbukti di persidangan, saudara Gantan Pakan merupakan bekas

Halaman 67 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

Abraham Toding dan Termohon Peninjauan kembali, semasa tanah tersebut belum dialihkan ke pihak Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) dan Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono), sehingga keterangan Gantan Pakan sebagai Saksi menjadi tidak netral. Dalam hal ini saksi Gantan Pakan yang mengaku dulunya sebagai penjaga Tanah A quo, semestinya yang mengetahui dengan pasti bahwa yang memagari Tanah A quo adalah Turut Termohon Peninjauan Kembali (Budianto Tjahjoko) dan Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) tetapi dalam hal ini saksi Gantan Pakan tersebut tidak pernah mau mengatakan hal tersebut);

### KETERANGAN SAKSI SURYADI :

- Bahwa benar tanah tersebut adalah milik Abraham Toding dan Ny Paulina Toding;
- Bahwa benar pada awalnya tanah tersebut adalah milik orangtua saksi kemudian dijual kepada Abraham Toding dan Ny Paulina Toding;
- Bahwa luas tanah tersebut total keseluruhannya adalah 1,1 hektar, yang terbagi 3800 m<sup>2</sup> adalah milik orang tua saksi, kurang lebih 2500 m<sup>2</sup> milik Bentong (paman saksi) dan kurang lebih 4000 m<sup>2</sup> adalah milik M.Nur;

Disamping itu saksi Suryadi menambahkan keterangan lain tetapi tidak pernah mengatakan bahwa Tanah A quo dipagari oleh Para Termohon Peninjauan kembali dan saksi Suryadi tidak pernah mengatakan bahwa pembuangan sampah diatas Tanah A quo tersebut atas ijin dari Para Termohon Peninjauan Kembali, sedangkan Tanah perkara Aquo dipakai untuk tempat pembuangan sampah atas dasar kerja sama antara Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) dengan Kelurahan sebagaimana terlihat dalam Perjanjian Pinjam Pakai Lahan antara Kelurahan dengan Pemohon Peninjauan Kembali Nomor 05/1.711. tertanggal 09 Januari 2006;

Jadi bagaimanakah mungkin dalam Konsiderans/ pertimbangan hukumnya Majelis Hakim secara salah dan tidak profesional telah menyimpulkan suatu pristiwa hukum

Halaman 68 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

yang sangat berbeda dan bertolak belakang/ sangat kontradiktif dengan keterangan saksi-saksi para Termohon Peninjauan Kembali baik yang disampaikan di muka *Judex Factie* dan maupun keterangan saksi-saksi para Termohon Peninjauan Kembali, seperti yang secara keliru tertulis dalam Putusan Perkara Aquo Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN JKT Sel. bahwa "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Termohon Peninjauan Kembali dan tanah sengketa pernah di pakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 atas ijin dari Para Termohon Peninjauan Kembali", jadi adalah suatu pemutarbalikan fakta dan merupakan hal yang sangat mustahil dimana dalam pertimbangannya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan bisa-bisanya memunculkan suatu peristiwa hukum yang tidak pernah terjadi yang dengan sengaja memutar balikkan hukum sehingga *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan memberikan putusannya; Bahkan dalam Kesimpulan dari Pemohon Peninjauan Kembali tertanggal 01 Juli 2010 pada halaman 29 angka 3 dan 5 terkait keterangan saksi Gantan Pakan dan halaman 30 huruf B pada bagian paragrah terakhir terkait keterangan saksi Suryadi, telah menjelaskan saksi GANTAN PAKAN dan SURYADI jelas-jelas sama sekali tidak menyebutkan keterangan "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) dan tanah sengketa pernah di pakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 atas ijin dari Para Termohon Peninjauan kembali". Adapun untuk lebih jelasnya Pemohon Peninjauan Kembali mengutip lagi sebagian isi Kesimpulan dari Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara Aquo yaitu sebagai berikut:

"Saksi I (Gantan Pakan) juga mengaku tidak tahu siapa yang membangun pagar tembok di sekeliling tanah di petukangan utara, hal ini membuktikan bahwa bukan Penggugat Konpensi sekarang para Termohon Peninjauan Kembali (keluarga Toding) yang membangun pagar tembok itu sehingga membatalkan dan mematahkan dalil-dalil dari Penggugat Konpensi sekarang Termohon Peninjauan

Halaman 69 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

Termohon Peninjauan Kembali yang membangun tembok padahal yang membangun dan mendirikan tembok itu adalah Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono)”;  
“Saksi I (Gantan Pakan) sendiri hanya mengetahui kalau pada bulan Maret pernah di datangi dan dijelaskan oleh orang Kelurahan bahwa tanah itu akan dibersihkan dari tempat pembuangan sampah karena Pihak Kelurahan sudah habis masa sewanya untuk memakai tanah itu sebagai Tempat Pembuangan Sampah sementara dan harus menyerahkan tanah itu sudah di jual kepada Tergugat II Konvensi sekarang Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono)..

“Bahwa Saksi ke 2 yang bernama Suryadi yang merupakan saksi dari para Termohon Peninjauan Kembali (Keluarga Toding) dari keterangannya sangat meragukan karena Suryadi dalam keterangannya mengatakan tidak tahu siapa yang pertama kali membangun tembok pagar disekeliling tanah di Petukangan Utara Jln. Mesjig RT.009/ RW 02 sehingga membatalkan dan mematahkan dalil –dalil dari Termohon Peninjauan Kembali yang menyebutkan Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) yang membangun tembok padahal yang sebenarnya membangun dan mendirikan tembok itu adalah Tergugat II Konvensi sekarang Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono)”;

Bahwa keterangan dari para saksi-saksi Termohon Peninjauan Kembali tersebut yang di catat oleh Pemohon Kasasi (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) dalam Kesimpulannya tertanggal 01 Juli 2010 tidak di berikan pertimbangan tersendiri dan di kesampingkan oleh *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt .G/ 2010/PN Jkt Sel sehingga terbukti *Judex Facti* tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya (*ONVOLDONDE GEMOTIVERED*) sehingga salah dalam mengambil putusan. Karena itu, Mahkamah Agung Peninjauan Kembali dalam perkara *A quo* harus membatalkan putusan *Judex Facti* di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maupun

Halaman 70 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

Bahwa tegasnya tindakan dari *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya itu pada putusan perkara Nomor 1243/Pdt.G /2009/PN Jakarta Selatan pada halaman 62 yang memberikan pertimbangan keterangan berbeda dari fakta hukum yang sebenarnya dengan penyebutan "yang memagari tembok tanah pada tahun 1994 adalah Para Penggugat dan tanah sengketa pernah di pakai pula sebagai tempat pembuangan sampah pada tahun 2006 atas ijin dari Para Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali)";

Pertimbangan dari *Judex Facti* tersebut tidak benar dan adalah jelas-jelas perbuatan penyelewengan hukum yang mutlak dan pemutar balikan hukum oleh *Judex Facti* tanpa mengacu kepada ketentuan hukum dan pasal-pasal yang terkait, yang bertentangan dengan asas kebenaran dan keadilan dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya serta melanggar Pasal 25 ayat (1) dan pasal 28 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman sehingga diduga kuat adanya perbuatan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* yang telah secara sengaja berusaha untuk mengaburkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi yang sifatnya memihak dan berat sebelah, sehingga dimungkinkan adanya celah kesalahan Pemohon Peninjauan Kembali agar dalam putusan itu terkesan Pemohon Peninjauan Kembali yang telah melakukan pelanggaran (*quad non*/ padahal tidak) dan pada akhirnya putusan perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN. JKT. Sel. itu sangat-sangat merugikan Pemohon Peninjauan Kembali; oleh karena itu sudah sepatutnya dan beralasan menurut ketentuan hukum yang berlaku terhadap Putusan Perkara *a quo* Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN JKT.Sel. yang mengandung ketidak wajar dan kesalahan tersebut untuk di tolak secara tegas dan dibatalkan keseluruhannya oleh Mahkamah Agung tingkat Peninjauan Kembali;

Halaman 71 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam halaman 62

paragraf 3 dan halaman 63 paragraf 5 menyebutkan:

“Menimbang,..... di tambah pula ternyata objek tanah sengketa sampai saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali). Hal mana menunjukkan bahwa tidak pernah terjadi penyerahan tanah kepada Tergugat I (sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I – Budianto Tjahjoko) sebagai Pembeli” dan;

“Menimbang,..... ternyata objek tanah sengketa aquo sejak dari dulu sampai saat ini masih dikuasai oleh Para Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali)”;

Bahwa ke 2 (dua) hal pertimbangan Hakim tersebut diatas juga jelas-jelas menunjukkan ke 2 pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *a quo* sangat-sangat tidak benar terdapat kekeliruan dan kesalahan yang secara sengaja menisbikan dan mengubah fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi sehingga secara sengaja di buat kesan yang menguasai tanah tersebut adalah Para Termohon Peninjauan Kembali padahal yang sebenarnya menguasai Tanah tersebut adalah Pemohon Peninjauan Kembali, bahkan *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara aquo sebenarnya telah mengetahui dalam pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Juni 2010 yang berkunjung kelokasi tanah sesuai surat permintaan Kuasa Hukum Pemohon Peninjauan Kembali Nomor 038/HSB-LAW/V/010 untuk mengajukan permohonan pemeriksaan setempat dan seperti yang telah disaksikan sendiri oleh Majelis Hakim pada perkara Aquo pada tanggal 10 Juni 2010 yang berkunjung di dalam lokasi Tanah *a quo* itu sedang berlangsung pembangunan berupa perbaikan bangunan bengkel yang dikerjakan oleh tukang-tukang dari Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) dan sedang dilakukan perbaikan dan peninggian tembok beton oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan ada orang-orang karyawan dari Pemohon Peninjauan Kembali yang tinggal menetap di Tanah objek sengketa serta ada

Halaman 72 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

sekarang Pemohon Peninjauan Kembali Perdata Nomor 1 x 24 jam membukakan pintu pagar, memakai dan menempati lokasi Tanah A *quo* tersebut atas segala biaya yang sudah ditanggung oleh Pemohon Peninjauan Kembali, akan tetapi fakta hukum tersebut dikesampingkan dan tidak pernah sama sekali disebut-sebut dalam isi Putusan Perkara Perdata Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN Jakarta Selatan malahan justru secara keliru dan melawan hukum Majelis Hakim Perkara *aquo* menyebutkan tanah obyek sengketa itu masih dalam penguasaan Para Termohon Peninjauan Kembali;

Disamping itu didalam Daftar Bukti dari Pemohon Kasasi sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat II pertanggal 08 Maret 2010 pada halaman ke 3 telah disampaikan suatu bukti tertulis berupa Surat Kuasa Nomor 084/DIR/BNO/X/00 dari Tergugat ke II (Pemohon Peninjauan Kembali) kepada Haji Namin untuk melakukan pengosongan atas bangunan bengkel yang terletak di atas tanah SHM Nomor 1878 dan Nomor 2071 milik Tergugat II (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali), karena penyewa bengkel sudah tidak lagi membayar sewa (*wanprestasi*). Isi dari surat kuasa itu secara garis besar antara lain menyatakan Haji Namin sendiri selaku ayah kandung dari SURYADI (Saksi 2 dari Para Termohon Peninjauan Kembali) adalah orang yang diminta oleh Pemohon Kasasi untuk menjaga, mengawasi lokasi Tanah *Aquo* termasuk menjaga dan menutup bangunan bengkel supaya tidak dipergunakan oleh orang-orang tertentu sehingga membuktikan Pemohon Peninjauan Kembali tetap secara terus menerus menguasai, memperhatikan, mengawasi keadaan tanah hak milik Nomor 1878 dan 2071 agar tidak dikuasai/didiami oleh pihak-pihak lain. Dalam Kesimpulan dari Pemohon Kasasi tertanggal 01 Juli 2010 pada halaman 30 telah menjelaskan bahwa berdasarkan Surat Kuasa Nomor 084/DIR/BNO/X/00 (alat bukti T II-7) dan keterangan saksi ke 2 dari Pemohon Peninjauan Kembali yaitu Sdr Richard Bastian telah menjelaskan tanah itu yang menjaga adalah Haji Namin atas perintah dari Pemohon Peninjauan Kembali yang memberikan gaji bulanan kepada Haji Namin

Halaman 73 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

yang tidak dapat dikaitkan dengan putusan yang telah dijatuhkan. Keseluruhan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti tertulis tak terbantahkan tersebut telah di kesampingkan seluruhnya tanpa diberikan pertimbangan yang cukup dan tidak ada penilaian sama sekali oleh *Judex Facti*. Hal tersebut jelas-jelas tindakan dari Majelis Hakim dalam perkara A *quo* merupakan kekeliruan yang sangat nyata dimana Majelis Hakim dalam putusan itu yang diduga direkayasa secara fiktif belaka dan bukti kebenaran yang sebenarnya telah dialihkan sedemikian rupa sehingga seluruh pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. nyata-nyata sangat keliru dan bertolak belakang dengan fakta dan bukti tak terbantah yang ada dan sebenarnya terjadi, sehingga telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan beralasan menurut hukum untuk membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri dalam Perkara Aquo Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN JKT Sel yang mengandung ketidak wajar dan kesalahan tersebut, agar putusan-putusan itu oleh Mahkamah Agung tingkat Kasasi untuk di tolak secara tegas dan dibatalkan keseluruhannya tanpa terkecuali;

3. MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA, BANDING SERTA KASASI KELIRU DALAM MENILAI FAKTA-FAKTA DAN PERISTIWA HUKUM YANG TERJADI SEBENARNYA DAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA / PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN YANG TELAH DIKUATKAN OLEH PENGADILAN TINGGI JAKARTA SERTA HAKIM AGUNG TINGKAT KASASI KURANG CUKUP MEMPERTIMBANGKAN (*ONVOLDONDE GEMOTIVERED*) MENGENAI HUBUNGAN HUKUM YANG ADA DALAM PERKARA INI SEHINGGA MENJATUHKAN PUTUSAN YANG SALAH.

3.1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat tidak sependapat dan menolak tegas atas pertimbangan *Judex Facti* di dalam putusan perkara a *quo* halaman 62 sampai dengan halaman 63, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyebutkan:

Halaman 74 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Menimbang bahwa Akta Nomor 10 tanggal 7 Desember 1992, yang selanjutnya dihubungkan dengan bukti P-13, Bukti P- 14 dan bukti P-15, ketiga tertanggal 7 Desember 1992, ternyata ketiga akta tersebut dibuat dalam waktu yang bersamaan yakni pada tanggal 7 Desember 1992 serta dibuat oleh orang yang sama yakni Djedjem Widjaya, S.H.”;

“Menimbang, bahwa dengan adanya fakta yang demikian, Majelis berpendapat bahwa antara Akta Nomor 10 dengan Akta Nomor 13, 14 dan 15 merupakan suatu rangkaian peristiwa yang tidak terpisahkan;

“Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa Akta Nomor 13 dan Akta Nomor 15 tanggal 07 Desember 1992 dinyatakan batal demi hukum, maka dengan sendirinya pula Akta Nomor 10 tanggal 17 Desember 1992 harus dinyatakan pula batal demi hukum”;

Dari kutipan dalam Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut diatas maka terlihat bahwa *Judex Facti* telah secara keliru dan tidak masuk akal menyimpulkan bahwa Akta Nomor 10, Akta Nomor 13, 14 dan 15 dinyatakan batal demi hukum hanya karena alasan semata-mata Akta-Akta tersebut dibuat secara bersamaan pada hari dan tanggal yang sama, di Notaris yang sama; Padahal tidak ada sama sekali ketentuan hukum yang menyatakan bahwa Notaris tidak boleh membuat beberapa akta pada hari yang sama dan tanggal yang sama bahkan pembuatan beberapa Akta dalam hari yang sama sudah merupakan hal yang lazim dan menjadi kebiasaan umum dalam praktek KeNotariatan. Karena itu, jika sebuah Akta, katakanlah batal, tidak berarti akta-akta lainnya otomatis batal, hanya karena alasan akta-akta tersebut dibuat pada tanggal yang sama, oleh Notaris yang sama atau oleh para pihak yang sama. Hal ini membuktikan secara tegas adanya kekeliruan dan ketidaktelitian dari *Judex Facti* dalam memutus perkara *A quo*;

- 3.2. Untuk lebih jelasnya Pemohon Peninjauan Kembali kutip lagi pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusan perkara *A quo* (putusan Pengadilan Negeri Nomor 1243/PDT.G/2009/PN.JKT.Sel, tertanggal 26

Halaman 75 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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:

“Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa Akta Nomor 13 dan Akta Nomor 15 tanggal 07 Desember 1992 dinyatakan batal demi hukum, maka dengan sendirinya pula Akta Nomor 10 tanggal 17 Desember 1992 harus dinyatakan pula batal demi hukum”;

Dari kutipan tersebut diatas terlihat dengan jelas bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah secara semena-mena menyatakan batal demi hukum Akte Nomor 13 dan Nomor 15 (padahal Akte Nomor 13 dan 15 sebenarnya merupakan Akta yang tidak pernah ada sama sekali, dan tidak pernah disebut-sebut baik dalam dokumen-dokumen maupun dalam proses persidangan. Hal ini membuktikan secara tegas adanya kekeliruan, keberpihakan dan ketidak telitian dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara *A quo*;

Kalau yang dimaksudkan adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 7 tgl 7 Desember 1992 antara Ir John Ernes Toding (semula Penggugat II sekarang Termohon Peninjauan Kembali II) dengan Budianto Tjahjoko (Tergugat I sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali I), dan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 9 maka pembatalan akta-akta itu juga tidak beralasan sama sekali karena ke 2 (dua) Akta tersebut telah di buat secara sah menurut ketentuan hukum yang berlaku oleh Notaris yang berwenang dan mempunyai ijin resmi, dimana ke 2 (dua) Akta tersebut ditambahkan dengan Akta nomor 10 itu, dimana Akta-Akta tersebut harus ditafsirkan sebagai suatu rangkaian dimulai dari Akta Notariil Pengikatan Jual Beli Nomor 7, Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 8, Akta Notariil Pengikatan Jual Beli Nomor 9, Akta Notariil Kuasa Menjual Nomor 10, dan terakhir sebagai kesepakatan final ada di Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 yang antara lain menyatakan bahwa telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dengan harga Rp40.000,00 permeter persegi atas Tanah *A quo* yang sesuai dengan bukti-bukti yang ada menunjukkan keseluruhan harga atas Tanah *A quo* itu sudah dibayar lunas pada saat itu juga sehingga Para Termohon Peninjauan Kembali secara hukum sama sekali tidak mempunyai hak lagi atas Tanah *A quo* tersebut;

Halaman 76 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Salwa dan pertimbangan hakim terdapat dalam putusan. Terlihat *Judex Facti* hanya menganalisis secara salah dan tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup dan tidak mengacu pada norma-norma hukum yang berlaku yaitu dengan tidak menyebutkan/menguraikan sumber-sumber hukum dan peraturan-peraturan hukum tertulis yang dijadikan sebagai dasar dan alasan hukum untuk membatalkan seluruh Akta-Akta Notariil yang sebenarnya sudah sah di buat oleh dan dihadapan pejabat notaris yang berwenang memenuhi ketentuan hukum dan Undang-Undang yang berlaku;

Dalam pertimbangannya tersebut diatas jelas-jelas *Judex Facti* tidak menyebutkan dan tidak menguraikan peraturan dan undang-undang mana yang dipakai sebagai dasar dan alasan hukum untuk membatalkan Akte-Akte yang dimaksud dalam perkara *a quo* termasuk sertifikat tanah yang dimaksud dalam perkara *a quo*, padahal Hakim dalam memutuskan suatu perkara wajib memuat pasal-pasal dari Peraturan mana atau sumber hukum tertulis lainnya yang dijadikan dasar untuk mengadili suatu perkara dan Hakim sebagai aktor penegak hukum utama di pengadilan harus benar-benar melakukan konkretisasi hukum dengan tetap memperhitungkan perasaan keadilan masyarakat yang sebenar-benarnya sebagaimana diatur dalam Pasal 184 HIR/195 RBg. dan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 yang menentukan:

“Setiap putusan pengadilan selain harus memuat alasan-lasan dan dasar-dasar putusan itu, Juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Bahwa Majelis Hakim seharusnya wajib memberikan pertimbangan hukum yang cukup disertai dengan dengan dasar dan alasan hukum dalam memutus perkara termasuk dalam pertimbangannya untuk membatalkan suatu akte-akte dalam perkara Aquo, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1967 K/Pdt/1995 tanggal 18 Juni 1998 yang menyebutkan:

“Demikian pula dalam putusan Hakim tersebut, terdapat amar putusan, yang oleh Hakim tidak diberikan pertimbangan hukum, apa dan mengapa Tergugat dinyatakan berbuat yang demikian itu Putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi yang demikian ini, menurut Mahkamah Agung dinilai sebagai putusan yang tidak cukup dipertimbangkan/tidak sempurna pertimbangan hukumnya (*onvoldoende*

Halaman 77 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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)



Oleh karena itu tindakan dari *Judex Fati* itu adalah suatu perbuatan yang meyimangi dan menyalahi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku sehingga sudah selayaknya dan sepatutnya supaya putusan perkara Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN Jakarta Selatan itu dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta tidak mempunyai kekuatan hukum.

1.3. HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TIDAK CERMAT DALAM MENILAI BUKTI-BUKTI.

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat berkeberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan dari *Judex Facti* yang terdapat dalam halaman 62 dan 63, untuk lebih jelasnya Pemohon Peninjauan Kembali kutip lagi pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan perkara *A quo* mulai halaman 62 dan halaman 63 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan di atas bahwa Akta Nomor 13 dan Akta Nomor 15 tanggal 07 Desember 1992 dinyatakan batal demi hukum, maka dengan sendirinya pula Akta Nomor 10 tanggal 17 Desember 1992 harus dinyatakan pula batal demi hukum”;

Dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* sebagaimana tersebut diatas jelas-jelas Majelis Hakim sama telah salah dalam menafsirkan dan menilai latar belakang peristiwa hukum yang terjadi, padahal dalam perkara *A quo* berdasarkan alat bukti yaitu Asli Akta Notariil Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 telah menjelaskan dan menyebutkan secara tegas bahwa terhadap harga dalam Akte Notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 7 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 9 tersebut telah disesuaikan secara bersama-sama sehingga harga terakhir dalam Akta Nomor 11 yang berlaku, harga yang sebenarnya telah dengan jelas menunjuk ke Akta-Akta sebelumnya, dan telah pula disetujui bersama oleh oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Turut Termohon Kasasi I /Turut Terbanding I semula Tergugat I (Budianto Tjahjoko) dan Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Penggugat II (John Ernest Toding) dalam Kompensi yaitu harga empat puluh ribu rupiah (Rp. 40.000,-) permeter persegi berdasarkan Akta yang dibuat paling akhir yaitu Akta Notariil Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11;

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dan bias dalam melakukan penafsiran terhadap klausula/syarat pasal-pasal yang tercantum dalam Akte Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 tersebut. Padahal berdasarkan Yurisprudensi yang berlaku setiap







## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tidak dapat dibatalkan begitu saja, bahkan Para Termohon Peninjauan Kembali sendiri tidak mampu menangkis dengan menggunakan dasar-dasar hukum yang berlaku dan tidak membantah dalil dari Pemohon Peninjauan Kembali tentang adanya Akte Pernyataan Bersama dan Perikatan nomor 11, yang merupakan Akta yang terakhir dan dengan nomor yang paling akhir diantara akta-akta yang ada, yang bahkan sudah disetujui bersama. Dalam hal ini, akta Nomor 11, yang merupakan akta yang terakhir tersebut, telah dengan sangat jelas tanpa perlu diperdebatkan lagi, telah menyatakan bahwa akta Nomor 11 jelas-jelas menunjuk kepada akta-akta sebelumnya yaitu Akta Nomor 7 dan Akta Nomor 9 sehingga semestinya secara hukum, akta Nomor 11 sebagai akta yang terbaru (yang terakhir) yang semestinya berlaku;

Namun kenyataan ini di abaikan saja oleh Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *A quo* dan Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup dengan memakai sumber-sumber dan dasar hukum yang berlaku sehingga Majelis Hakim dalam perkara *A quo* telah membatalkan seluruh akta-akta yang berlaku. Oleh karena itu sudah patut dan layak dan memenuhi ketentuan hukum apabila Mahkamah Agung tingkat Peninjauan Kembali dalam perkara *A quo* menganulir putusan dalam perkara Nomor 198 K / Pdt /2014 tertanggal 17 Juli 2014 tingkat Kasasai, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 268 /Pdt/2012/PT.DKI, tertanggal 18 September 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/PDT.G/2009/PN.JKT.Sel, tertanggal 26 Agustus dibatalkan;

#### 4. BAHWA JUDEX FACTI TELAH SALAH DALAM MENERAPKAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU SEHINGGA SALAH DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN PADA PERKARA AQUO BERAKIBAT MENIMBULKAN KETIDAK ADILAN DAN KEHILANGAN HAK ATAS TANAH AQUO MILIK PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI.

##### 4.1. Bahwa apa yang disampaikan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusan perkara *a quo* pada halaman 63 adalah:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas Para Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah miliknya kepada pihak lain maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah memperjual belikan tanah milik Para Penggugat tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum”;

Halaman 80 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 243/ Pdt.G/2009/PN Jakarta Selatan sebagaimana

tersebut diatas jelas-jelas menunjukkan adanya suatu kesalahan dalam penafsiran dan penerapan hukum. Sebab proses pengalihan hak atas Tanah Aquo kepada Pemohon Peninjauan Kembali sebenarnya telah terjadi ketika di buatnya dan ditanda tanganinya Akta Jual Beli Notariil Otentik (PPAT) Nomor 299 dan 300 / Pesanggrahan 1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Termohon Peninjauan Kembali II dalam Kompensi (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (John Leonard Waworuntu, S.H.). Dengan adanya Akta Otentik (PPAT) tentang Jual Beli (AJB) di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut maka sejak saat itu sudah terjadi peralihan hak atas Tanah yang menjadi objek perkara *A quo*, terlebih lagi dengan telah dilakukannya pendaftaran hak atas tanah dalam buku tanah oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali III dalam Kompensi (Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang) sehingga terbitlah sertifikat hak milik Nomor 1878 dan 2071 yang secara sah telah terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) sehingga berarti sudah terjadi balik nama ke atas nama Pemohon Peninjauan Kembali. Hal ini berarti bahwa secara yuridis telah terjadi penyerahan hak dan kekuasaan secara yuridis kepada pihak pembeli dalam hal ini Pemohon Peninjauan Kembali;

Dalam kasus *A quo* Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli yang beritikad baik pun sudah menempuh prosedur hukum yang benar dalam proses pengalihan dan pensertifikatan hak atas Tanah Aquo sehingga semestinya sudah tidak ada lagi keraguan yang timbul untuk menyatakan bahwa hak atas Tanah *A quo* yang telah disertifikatkan dengan sertifikat hak milik Nomor 1878 dan 2071 sudah secara hukum beralih menjadi milik sah dari Pemohon Peninjauan Kembali yaitu milik Hartoko Sarwono;

Dalam perkara *A quo* *Judex Facti* telah secara salah, tidak cermat, dan tidak teliti dengan berkesimpulan bahwa Akta Jual Beli Otentik (PPAT) Nomor 299 dan 300/ Pesanggrahan/ 1994 tersebut adalah bukan akta yang otentik dan sah sebagai satu-satunya persyaratan pengalihan hak atas tanah yang sudah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, tetap semestinya Majelis Hakim dalam perkara *A quo* pada pertimbangannya harus mengakui

Halaman 81 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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)



putusan.mahkamahagung.go.id  
Pesanggrahan 1994 tersebut, sedangkan segala polemik hubungan hukum yang timbul sebelumnya antara Turut Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Tergugat I dalam Kompensi (Budianto Tjahjoko) dengan Para Termohon Peninjauan Kembali sebenarnya sudah selesai secara hukum dengan di buatnya Akte Notariil Pengikatan Jual Beli, serta seperti terbukti dipersidangan bahwa harga sudah dibayar lunas oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) dengan para Termohon Peninjauan Kembali (Keluarga Toding). Karena itu, berdasarkan Akta Notariil Pengikatan Jual Beli tersebut di buatlah Akta Notariil Otentik (PPAT) tentang Jual Beli Nomor 299 dan 300/ Pesanggrahan 1994, yang selanjutnya dilakukan pengurusan sertifikat hak atas tanah sehingga keluarlah Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 1878 dan 2071 keduanya atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) sebagai Pembeli beritikad baik. Kalaupun masih tersisa persoalan antara Turut Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Tergugat I (Budianto Tjahjoko) dalam Konvensi dengan Para Termohon Peninjauan Kembali itu adalah masalah internal mereka sendiri (misalnya hanya persoalan hutang piutang biasa antara Turut Termohon Peninjauan Kembali I dalam Kompensi dengan Para Termohon Peninjauan Kembali) yang tidak bisa dikaitkan dengan kedudukan Pemohon Peninjauan Kembali selaku Pembeli yang beritikad baik atas Tanah yang sudah bersertipikat atas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono);

- 4.2. Bahwa *Judex Facti* dalam Perkara *A quo* telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya yang tertuang dihalaman 62 dan 63 pada putusan perkara aquo yang tertulis :

"Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap diatas, Majelis berpendapat bahwa karena ternyata Turut Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I) tidak pernah membayar harga tanah kepada Para Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali), ditambah pula ternyata objek tanah sengketa sampai saat ini masih dalam penguasaan Para Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali). Hal mana menunjukkan bahwa tidak pernah terjadi penyerahan tanah kepada Tergugat I (Turut Termohon Peninjauan Kembali) sebagai pembeli"

"Menimbang....., adalah beralasan hukum bilamana dinyatakan bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II sekarang Pemohon Peninjauan Kembali yang telah mempergunakan akte Nomor 10



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana tersebut diatas adalah jelas-jelas salah dan tidak benar serta patut untuk ditolak secara tegas-hal mana menunjukkan secara ceroboh Majelis Hakim telah keliru dan tidak teliti dalam memberikan putusannya, karena berdasarkan fakta dan bukti otentik yang tak terbantah Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I dalam Kompensi) tidak pernah mempergunakan/ tidak pernah memakai Akta Nomor 10 sebagai dasar pengalihan hak atas Tanah Aquo. Tegasnya dalam Perkara A *quo* Pemohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I dalam Kompensi) mendasarkan perbuatan pengalihan hak atas tanah dengan mempergunakan Akte Jual Beli Otentik (PPAT) Nomor 299 dan Nomor 300/ Pesanggrahan 1994 sebagai dasar peralihan hak yang sah yang menuhi ketentuan hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan perubahan atas PP Nomor 10 tahun 1961 pasal 19 yang mengatur bahwa Akta Notaril Jual beli yang otentik merupakan persyaratan yang sah dan alat bukti pengalihan hak yang diakui oleh ketentuan hukum yang berlaku dan sesuai ketentuan dalam pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria yang pada intinya menyatakan bahwa asas hukum yang berlaku atas tanah adalah hukum adat, yang menurut hukum adat transaksi tanah termasuk jual beli dilakukan secara terang dan tunai, artinya jual beli sudah terjadi dan peralihan hak telah dilakukan atas objek jual beli Tanah A *quo* ketika transaksi jual beli sudah dilakukan di depan pejabat yang berwenang (Turut Tergugat II dalam Kompensi).

Karena itu dapat disimpulkan secara yuridis hak atas Tanah Aquo sebenarnya sudah beralih kepada Pemohon Peninjauan Kembali selaku pembeli beritikad baik pada saat di buatnya Akte Jual Beli Otentik (PPAT) Nomor 299 dan 300 / Pesanggrahan/ 1994 dihadapan Turut Termohon Peninjauan Kembali III (PPAT) dalam Konvensi dan hak atas Tanah A *quo* pun yang sebenarnya secara yuridis sudah beralih ini bertambah menjadi lebih kuat pengalihan hak atas Tanah A *quo* tersebut ketika pencatatan peralihan hak (balik nama) sudah di catat keatas nama Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) selaku pembeli beritikad baik pada waktu peralihan hak atas Tanah A *quo* di daftarkan di kantor Turut Termohon Peninjauan Kembali IV

Halaman 83 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

melakukan pendaftaran, pendaftaran pengalihan hak atas tanah;

Bahwa disamping itu berdasarkan atas ketentuan pasal 1340 KUHPerdara yang tertulis: "Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan-Persetujuan itu tidak dapat membawa rugi pada pihak-pihak ketiga" sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut apabila dikaitkan dengan perkara *Aquo* maka segala polemik hubungan hukum yang terjadi sebelumnya antara Para Termohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat I (Budianto Tjahjoko) berdasarkan Akte Notariil Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 7, Kuasa Menjual Nomor 8, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 9, Akte Notariil Kuasa Menjual 10, bahkan dalam Akte Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 adalah merupakan urusan internal mereka sendiri sebagai para pihak dalam perjanjian tersebut dan hanya mengikat Para Pihak tersebut, tidak dapat melibatkan Pemohon Peninjauan Kembali dan tidak boleh membawa kerugian bagi Pemohon Peninjauan Kembali sehingga segala persoalan yang menyangkut hubungan utang piutang antara Tergugat I dalam Konvensi (Budianto Tjahjoko) dengan Para Termohon Peninjauan Kembali adalah berada di luar tanggung jawab dari Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) sebagai pembeli yang beritikad baik.

Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1320, 1338 dan 1340 BW serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang telah mengatur tentang Akte Jual Beli sebagai dasar perolehan hak atas tanah maka Pemohon Peninjauan Kembali sebagai Pembeli yang telah membeli dan membayar lunas Tanah *a quo* hanya terikat hubungan hukum semata-mata dengan Tergugat I (Budianto Tjahoko) sebagai Penjual yang telah menjual Tanah *a quo* berdasarkan Akte Notariil Jual Beli Nomor 299 dan 300 /Pesanggrahan 1994 (*vide* Bukti T II-3 dan Bukti T II-4) sedangkan segala polemik yang terjadi sebelumnya antara Turut Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I) dengan Para Termohon Peninjauan Kembali tegas-tegas tidak ada hubungan dan tidak ada keterkaitannya sama sekali dengan Pemohon Peninjauan Kembali selaku pembeli beritikad yang wajib di lindungi menurut ketentuan hukum yang berlaku sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982 berbunyi sebagai berikut Pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum

Halaman 84 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

putusan. *Judex Facti* yang selalu mengkait-kaitkan jual beli antara Turut Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Tergugat I (Budianto Tjahoko) dan Pemohon Peninjauan Kembali (sebagai pembeli beritikad baik) yang selalu dikaitkan dengan masalah hutang piutang antara Para Termohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I, padahal jual beli yang dilakukan antara Turut Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I dalam Konvensi (Budianto Tjahjoko) dengan Pemohon Peninjauan Kembali telah dilakukan secara beritikad baik didepan Turut Termohon Peninjauan Kembali III dalam Kompensi ( Notaris /PPAT John Leonard Waworuntu) sebagai pejabat publik yang berwenang dan jual beli sudah didaftarkan di kantor Turut Termohon Peninjauan Kembali IV dalam Kompensi (Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Intansi Pemerintah yang berwenang berdasarkan pada ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Karena itu, akibat adanya kesalahan dalam menafsirkan/ menerapkan hukum yang berlaku, maka putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Aquod dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta serta Putusan Kasasi, ketiga (3) putusan itu patut dibatalkan oleh Mahkamah Agung di tingkat Peninjauan Kembali ini

- 4.3. BAHWA *JUDEX FACTI* DALAM PERKARA *A QUO* TELAH SECARA SALAH MEMBERIKAN PUTUSAN YANG SANGAT BERTENTANGAN DENGAN HUKUM DALAM PERKARA *A QUO*, DIMANA DALAM PUTUSANNYA TELAH SALAH BESAR DENGAN MEMBATALKAN SUATU SERTIFIKAT HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG TELAH SAH DIMILIKI DAN DIKUASAI LEBIH DARI LIMA (5) TAHUN OLEH PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI . DALAM HAL INI PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI (HARTOKO SARWONO) TELAH MEMILIKI SERTIPIKAT YANG SAH DAN TELAH MENGUASAI TANAH AQUO LEBIH 10 (SEPULUH) TAHUN, SEHINGGA SESUAI KETENTUAN YANG DIATUR DALAM PASAL 32 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH YANG MENYATAKAN BAHWA SERTIFIKAT ADALAH ALAT BUKTI YANG PALING KUAT DAN SEMPURNA ATAS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH, MAKA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH SUDAH TIDAK DAPAT DIGANGGU GUGAT LAGI APABILA SUDAH LEBIH DARI

Halaman 85 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Bagaimana mungkin dan sama sekali tidak masuk akal serta bertentangan dengan hukum yang berlaku jika Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli yang beritikad baik yang telah membeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mendaftarkan jual beli di kantor Turut Termohon Peninjauan Kembali IV (Badan Pertanahan Nasional) justru oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanpa alasan yang jelas mengatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali justru telah melakukan tindakan melawan hukum dan bahkan *Judex Facti* begitu gampangnya membatalkan sertifikat hak atas tanah Nomor 1878 dan 2071, padahal sertifikat hak atas tanah itu telah di buat secara sah dengan mengikuti seluruh prosedur hukum yang berlaku;

Tindakan *Judex Facti* yang begitu mudahnya membatalkan sertifikat itu sangat memprihatinkan bagi perkembangan hukum dan masyarakat karena dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan tidak adanya hak serta perlindungan hukum bagi para pemilik yang secara sah sudah mempunyai sertifikat hak atas tanah yang di telah di punyai, padahal menciptakan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah adalah merupakan tujuan utama dari penyempurnaan hukum di bidang pertanahan saat ini;

Bahwa disamping itu tindakan dari Para Termohon Peninjauan Kembali yang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dilakukan setelah jauh melewati waktu lebih dari 5 tahun (sudah lebih 10 tahun) sejak terbitnya sertifikat atau sudah kurang lebih 17 tahun setelah dilakukan akta jual beli juga sangatlah kadaluwarsa karena berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997 telah mengatur "dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

Dalam perkara *A quo* Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 telah diterbitkan oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali IV (Badan

Halaman 86 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Desember 1999 sedangkan Gugatan perkara A quo baru didaftarkan/diajukan pada tanggal 26 Oktober 2009 sehingga karenanya sudah sangat melebihi jangka waktu 5 tahun bahkan sudah lebih dari 10 tahun untuk mengajukan gugatan yang berarti telah melanggar dari aturan waktu yang telah ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997 sehingga semestinya Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat lagi menuntut Tanah Aquo tersebut ke Pengadilan Negeri. Oleh karena itu seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama mengesampingkan dan menolak saja seluruh tuntutan gugatan daripada para Termohon Peninjauan Kembali pada perkara Nomor 1243 /Pdt.G/2009/PN Jakarta Selatan sejak dari awal akan tetapi hal ini tidak dilakukan oleh *Judex Facti* meskipun Pemohon Peninjauan Kembali sudah berkali-kali mendalilkan hal tersebut, sehingga hal ini membuktikan secara tegas adanya dugaan pelanggaran hukum yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim *Judex Facti* perkara A quo yakni dengan tetap mengabulkan gugatan dari para Termohon Peninjauan Kembali. Dan hal tersebut menunjukkan pula bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* perkara A quo kurang memahami berbagai peraturan yang ada dan tidak cukup memberikan pertimbangan hukumnya serta sangat minimnya penguasaan *Judex Facti* atas perkara ini yang hanya bersifat asal-asalan dalam memutuskan perkara ini tanpa mempertimbangkan seluruh bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada. Karena itu, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara A quo yang merupakan hasil kesalahan berat dari Majelis Hakim dan jelas-jelas menyimpang dari hukum yang berlaku dan Putusan Pengadilan Tinggi serta Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung di tingkat Kasasi terhadap perkara A quo yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, ketiganya harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung tingkat Peninjauan Kembali.

### 5. HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN SAMA SEKALI BUKTI-BUKTI ASLI DARI PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI.

- 5.1. Bahwa dalam acara persidangan pembuktian telah jelas-jelas bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah menyerahkan semua bukti-bukti yang asli terkait kepemilikan tanah yang sudah secara sah memenuhi ketentuan hukum berlaku antara lain Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 1871 serta 2071 dan Akte Jual Beli Notariil yang Otentik Nomor 299

Halaman 87 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Putusan No. 300/Pesanggrahan/1994 tentang bukti asal bagi Pemohon Peninjauan Kembali PBB, namun dalam putusannya Majelis Hakim secara mengejutkan malahan telah mengabulkan gugatan dari Para Termohon Peninjauan Kembali yang secara oportunistik merekaayasa dan mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah girik Nomor C 675 dan C 1229 tanpa dilengkapi alat bukti penting yang asli tentang kepemilikan melainkan hanya bermodalkan alat bukti foto copy surat girik bukan asli yang tidak berkualitas menurut hukum dan malahan Majelis Hakim telah melalaikan dan mengabaikan serta tidak memberikan penilaian yang objektif atas bukti-bukti asli yang di miliki oleh Pemohon Peninjauan Kembali seperti:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 Kecamatan Pesanggrahan Kelurahan Petukangan Utara (Bukti bertanda TII-1=P2R-1) sesuai asli;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 2071 Kecamatan Pesanggrahan Kelurahan Petukangan Utara (Bukti bertanda TII-2=P2R-2) sesuai asli;
3. Akta Jual Beli Nomor 299/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15 April 1994 (Bukti tertanda TII-4= P2R-4) sesuai asli;
4. Akta Jual beli Nomor 300/Pesanggrahan/1994 tertanggal 15-04-1994 (Bukti tertanda TII-3= P2R-3) sesuai asli;
5. Bukti surat girik Nomor C 1229 atas Tanah di Kelurahan Petukangan Utara (Bukti tertanda TII-5= P2R-5) sesuai asli;
6. Akte Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11 (Bukti tertanda TII-5= P2R-5) sesuai asli
7. Perjanjian Pinjam Pakai Lahan antara Kelurahan Pertukangan Utara dan Pemohon Peninjauan Kembali (Hartoko Sarwono) Nomor 05/1.711. tertanggal 09 Januari 2006, yang ditanda tangani oleh Lurah yaitu Drs Aroman, M.si (Bukti tertanda TII-6= P2R-6) sesuai asli;
8. Surat Kuasa dari Tergugat ke II kepada Haji Namin untuk melakukan pengosongan atas pemilik bengkel dan bangunan nya yang telah habis masa kontrak mendiami tanah SHM Nomor 1878 dan Nomor 2071 milik Tergugat II (Bukti tertanda TII-7=P2R-7) sesuai asli.
9. Bukti-bukti berupa foto-foto lokasi Tanah di di SHM 1878 dan SHM 2071 sebanyak 8 (delapan) lembar (Bukti tertanda TII-8=P2R-8) sesuai asli;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang diatur menurut Pasal 165 HIR, 285 RBg, 1870

BW:

“.... Terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis, Hakim terikat dalam penilaiannya”;

5.2. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 09 Desember 1987 dan juga Putusan MARI Nomor 3901 K/Pdt/1985 tanggal 12 Nopember 1998 yang telah berkuatan hukum tetap telah mengatur kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada Akte/Dokumen aslinya. Bila akte/dokumen aslinya ada maka salinan serta foto copy atau kutipannya hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan dan kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk di tunjukkan sedangkan bila tidak ada aslinya maka dokumen /alat bukti itu tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian hal ini berarti mengatur mengenai alat-alat bukti yang dapat diterima adalah alat-alat bukti yang asli sedangkan Majelis hakim mengabulkan gugatan berdasarkan alat bukti berupa foto copy surat (bukan asli) yang sangat tidak dapat diterima menurut hukum;

6. HAKIM PENGADILAN TINGKAT PERTAMA TELAH KELIRU DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN GANTI RUGI TERHADAP PEMOHON PENINJAUAN KEMBALI KARENA TIDAK ADA SAMA SEKALI PERBUATAAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PARA TERMOHON PENINJAUAN KEMBALI.

6.1. Bahwa dalam putusan perkara *a quo* dari Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 64 dalam pertimbangannya Majelis Hakim secara keliru dan tidak berdasarkan atas hati nurani serta tidak bersumber pada asas berkeadilan yang hakiki yakni *Judex Facti* telah memberikan putusan ganti rugi yang sangat memberatkan dan merugikan Pemohon Peninjauan Kembali baik secara moril maupun materiil dan untuk itu Pemohon Peninjauan Kembali sangat tidak sependapat dan menolak secara tegas pertimbangan Majelis Hakim, adapun untuk lebih jelasnya kami kutip pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyebutkan:

“Menimbang, .....maka Majelis memandang patut dan adil bilamana Tergugat I dan Tergugat II (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat tersebut sebesar Rp2.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)” (catatan angka Rp2.000.000,00 ini juga keliru dan

Halaman 89 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

Salah satu alasan pembatalan putusan yang dinyatakan sebagai tidak sah adalah dengan nilai jumlah uang yang dituliskan secara kalimat dalam putusan perkara aquo Nomor 1243/Pdt.G/ 2009/PN.JKT Sel. Hal ini membuktikan secara tegas adanya kekeliruan, kecerobohan, tidak profesional dan ketidak telitian dari *Judex Facti* dalam Perkara *A quo*); Bahwa dalam pertimbangannya tersebut di atas, *Judex Facti* telah salah dan sangat tidak adil membebani Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar ganti rugi baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng untuk membayar sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) atau Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang jelas – jelas patut di tolak secara tegas pertimbangan Majelis Hakim yang sedemikian; Padahal justru dalam perkara *Aquo* ini Pemohon Peninjauan Kembali adalah sebagai korban yang dirugikan akibat dari perbuatan Para Termohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I dalam Konpensasi), dan Pemohon Peninjauan Kembali sebagai Pembeli beritikad baik telah membayar secara lunas seluruh harga tanah itu kepada Turut Termohon Peninjauan Kembali I (dahulu Tergugat I dalam Konpensasi) sesuai harga yang tercantum berdasarkan Akte Jual Beli Notariil Nomor 299/300 Pesanggarahan/ 1994. Disamping itu, Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) juga telah membayar lunas harga Tanah Aquo kepada Termohon Peninjauan kembali ke II (John Ernest Toding). Dalam hal ini, Pemohon Peninjauan Kembali secara jujur dan seperti terbukti dipersidangan pengadilan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak tahu apapun permasalahan yang timbul terkait tanah Aquo antara Turut Termohon Peninjauan kembali I dengan Termohon Peninjauan Kembali mengapa Pemohon Peninjauan Kembali masih di persalahkan untuk membayar ganti rugi padahal jelas-jelas Pemohon Peninjauan Kembali tidak salah dalam perkara *A quo* ini selaku Pembeli beritikad baik, Pemohon Peninjauan Kembali telah membayar secara lunas harga Tanah Aquo. Jadi, kerugian yang menimpa Pemohon Peninjauan Kembali akibat putusan *Judex Facti* yang salah tersebut telah bertubi-tubi. Sudah harga tanah telah dibayar lunas (uangnya hilang). Sudah Tanahnya di ambil kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali. Dan harus lagi membayar ganti rugi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) atau Rp200.000,000,00 (dua ratus juta rupiah). Sungguh putusan yang sangat tidak adil, tidak berdasar hati nurani, dan tidak professional bahkan sangat kejam, dengan sama sekali tidak

Halaman 90 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

Disamping itu Pemohon Peninjauan Kembali telah secara hati-hati melakukan pemeriksaan atas surat-surat tanah melalui Turut Termohon Peninjauan Kembali IV (Badan Pertanahan Nasional) yang berwenang dan melaksanakan prosedur pembuatan sertifikat secara benar memenuhi ketentuan hukum yang berlaku yang ternyata selama 17 tahun tidak ada sama sekali permasalahan/tuntutan/sanggahan dari pihak manapun, termasuk tidak ada sama sekali tuntutan/ tidak ada sanggahan dari Para Termohon Peninjauan Kembali dan almarhum Abraham Toding pada waktu proses pengumuman sertifikat hingga sampai dengan terbitnya sertifikatnya hak atas Tanah Nomor 1878 dan 2071 yang telah secara sah terdaftar atas nama Pemohon Peninjauan Kembali. Kalau Badan Pertanahan Nasional sebagai pejabat yang sah dan berwenang di negeri ini tidak boleh dipercaya, siapa lagi yang harus dipercaya oleh rakyat ini. Kemana lagi Pemohon Peninjauan Kembali harus mengadu;

Atas dasar hal tersebut di atas membuat putusan dari Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *A quo* yang mengharuskan Pemohon Peninjauan Kembali membayar kewajiban sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) atau Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) menjadi sangat tidak logis. Hal tersebut sangat mencerminkan adanya suatu ketidakadilan dan ketidakseimbangan yang sifatnya memihak tanpa mempertimbangkan sama sekali sisi kepentingan Pemohon Peninjauan Kembali yang sudah berkorban waktu, mengeluarkan biaya dan tenaga serta telah melakukan proses jual beli yang benar selaku Pembeli beritikad baik dan telah menempuh proses pensertipikatan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sedangkan Para Termohon Peninjauan Kembali sendiri sudah menikmati keuntungan yang berlipat ganda, yakni memperoleh kembali tanah bersertipikat yang sudah dijualnya tanpa perlu lagi mengurus sertipikat, menerima ganti rugi dan dahulunya telah memperoleh hasil pelunasan pembayaran harga tanah dari Turut Termohon Peninjauan Kembali I (Budianto Tjahjoko) sesuai isi Akta Pernyataan Bersama dan Perikatan Nomor 11. Tidak bisa terbayangkan kenapa Majelis Hakim harus mengabulkan gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali yang hanya merupakan coba-coba, rekayasa, tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum tanpa adanya alat bukti asli tentang kepemilikan hak atas Tanah *A quo*;

Halaman 91 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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 Tanah A quo milik Pemohon Peninjauan Kembali, dan

para Termohon Peninjauan Kembali begitu mudahnya mendapatkan tanah bersertipikat yang sebenarnya sudah bukan miliknya dan menerima uang ganti rugi, disamping harga tanah yang telah penuh diterimanya sewaktu dilakukan pengikatan jual beli dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I sejak 17 tahun yang lalu, dan ke semua hal tersebut diperoleh oleh Para Termohon Peninjauan Kembali tanpa dapat menunjukkan bukti kepemilikan hak asli atas Tanah dalam bentuk apapun, Yang diperoleh Para Termohon Peninjauan Kembali dengan suatu putusan *Judex Facti* yang sangat absurd, yang sama sekali tidak mencerminkan asas keadilan yang sifatnya berat sebelah dan berdasarkan putusan secara tidak adil bertentangan dengan hukum itu telah timbul adanya dugaan suatu tindakan yang secara serakah hendak memperkaya diri sendiri (*Onrechmatige Vrijklaring*) yang sangat tidak diperkenankan menurut hukum yang berlaku;

Dengan demikian putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah memberikan keuntungan yang berlipat ganda secara tidak layak, tidak adil, dan melawan hukum dan bertentangan dengan hati nurani, dengan memberikan kepada Para termohon Peninjauan Kembali tanah-tanah *a quo* yang sebenarnya sudah bukan haknya lagi. Dalam hal ini kepada Para Termohon Peninjauan Kembali (Keluarga Toding), tanpa dapat menunjukkan bukti asli apapun tentang kepemilikan hak, secara tanpa hak dan sangat dramatis oleh Pengadilan *Judex Facti* secara tidak masuk akal telah diberikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Uang sebagai harga Tanah *a quo* yang sudah dibayar lunas pada tahun 1992 kepada Para Termohon Peninjauan Kembali.
- b) Keharusan menyerahkan dan mengakui Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1878 dan 2071 atas nama Pemohon Peninjauan Kembali yang dipaksa oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara *a quo* juga untuk menjadi milik dari para Termohon Peninjauan Kembali;
- c) Kemudian, Pemohon Peninjauan Kembali dipaksa untuk menyerahkan uang ganti rugi kepada Para Termohon Peninjauan Kembali karena tindakan perbuatan melawan hukum yang sebenarnya tidak benar dan tidak pernah dilakukan sama sekali;
- d) Para Termohon Peninjauan kembali tidak perlu lagi mengurus sertifikat baru, memagari tanah, membayar PBB, membayar

Halaman 92 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

Oleh karena itu suatu kesalahan besar dari Majelis Hakim *Judex Facti* dalam perkara *A quo* yakni telah membuat pertimbangan yang sangat tidak masuk akal dengan mengembalikan tanah sengketa kepada Para Termohon Peninjauan Kembali, padahal Para Termohon Peninjauan Kembali telah menjual tanah tersebut secara sah dan harganya pun sudah dibayar lunas, serta *Judex Facti* memutuskan juga mengenai ganti rugi yang tidak berdasar, yang tidak berdasarkan pertimbangan hukum yang cukup;

Dengan demikian melalui Memori Peninjauan Kembali ini haruslah diputuskan bahwa selain mengakui bahwa tanah objek sengketa *a quo* tersebut (dengan Sertifikat Nomor 1878 dan Nomor 2071 atas nama Pemohon Peninjauan kembali) sebagai tanah milik Pemohon Peninjauan kembali (Hartoko Sarwono), dan tidak ada penyerahan tanah kembali kepada Para Termohon Peninjauan kembali (karena tanah tersebut sudah dijualnya secara sah dan harga sudah diterimanya secara lunas), dan tidak ada pula uang ganti rugi yang harus dibayarkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali;

### DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori peninjauan kembali menyampaikan salah satu alasannya keberatan karena *Judex Facti* Hakim Agung di tingkat kasasi dalam pertimbangan tidak sama sekali/ tidak ada memberikan pertimbangan tentang permintaan Pemohon Peninjauan atas tuntutan Rekonsensi nya, oleh sebab itu mohon segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Konvensi dianggap dikemukakan pula dalam Rekonsensi di tingkat Peninjauan Kembali;
2. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang memberikan pertimbangan hanya sepotong-potong tidak secara utuh yang dimaksud dan *Judex Facti* hanya memberikan pertimbangan karena Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat Rekonsensi adalah Pihak Tergugat dalam Konvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum maka tuntutan Pemohon Peninjauan Kembali dalam Rekonsensi tidak perlu dipertimbangkan kembali, padahal Pemohon Peninjauan Kembali telah jelas-jelas dalam Gugatan Rekonsensi nya menguraikan secara jelas dan tegas bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah kekurangan luas tanah seluas 880 m<sup>2</sup> yang semestinya didapat oleh Pemohon Peninjauan Kembali dan tidak sesuai dengan janji-

Halaman 93 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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

Para Termohon Peninjauan Kembali mendapatkan luas tanah yang berbeda dari luas tanah yang terdapat dalam 2 (dua) surat girik tanah dalam perkara *a quo* dan *Judex Facti* sangat kurang lengkap sekali dalam pertimbangannya (*ONVOLDONDE GEMOTIVERED*) dengan tidak mempertimbangkan kembali seluruh alat bukti asli dan fakta tak terbantah yang sudah disampaikan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dalam surat gugatan Rekonsensinya, hanya dengan alasan karena telah dikabulkannya gugatan Kompensi dari Para Termohon Peninjauan Kembali;

3. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan bukti-bukti yang disampaikan dalam persidangan pada Pengadilan Tingkat Pertama/ Pengadilan Negeri Jakarta Selatan nyata-nyata dan secara tegas Para Termohon Peninjauan Kembali, telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana Para Termohon Peninjauan Kembali jelas-jelas telah melanggar dan mengabaikan peraturan-peraturan:

- Pasal 1365 KUHPdata tentang Perbuatan Melawan Hukum karena adanya tuntutan dan gugatan tidak benar terhadap Pemohon Peninjauan Kembali untuk membatalkan dua (2) Tanah *A quo* yang telah bersertipikat hak milik yang telah terdaftar dan menjadi milik sah atas nama Pemohon Peninjauan Kembali, padahal Pemohon Peninjauan Kembali telah membeli dengan membayar secara lunas, tunai dan seketika terhadap dua (2) persil Tanah *Aquo*, dan dengan tuntutan/gugatan tersebut membuat reputasi dan nama baik dari Pemohon Peninjauan Kembali menjadi buruk;
- Pasal 1238 KUHPdata tentang *wanprestasi* karena Para Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan luas tanah sesuai dengan luas tanah yang terdapat dalam dua (2) surat girik atas tanah *a quo* sehingga masih terdapat kekurangan luas tanah 880 m<sup>2</sup> yang belum diterima oleh Pemohon Peninjauan kembali
- Pasal 310 – Pasal 315 KUHPidana Perbuatan Pencemaran Nama Baik

4. Bahwa jelas-jelas dan tegas berdasarkan bukti- bukti yang dilampirkan berupa surat girik atas tanah masih terdapat kekurangan luas tanah seluas 880 m<sup>2</sup> yang sebenarnya layak diperoleh Pemohon Peninjauan Kembali sebagai pembeli yang beritikad baik namun Para Termohon Peninjauan Kembali sebagai penjual tidak memberikan layanan dan mengingkari janjinya tidak menyerahkan luas tanah sesuai dengan luas tanah yang tercantum dalam surat girik tersebut dan selayaknya tuntutan atas pencemaran nama baik yang dilakukan oleh Para Termohon Peninjauan

Halaman 94 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

### 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

putusan.mahkamahagung.go.id untuk dipertimbangkan, akan tetapi hal ini telah diabaikan semuanya dan tidak diberikan pertimbangan hukum yang cukup oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo*;

5. Bahwa disamping itu ada salah dalam menerapkan hukum dan keanehan lainnya pada pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menyangkut Rekonvensi di halaman 66 dalam putusan perkara *a quo* Nomor 1243 / Pdt . G/ 2009 / PN Jakarta Selatan yang menyebutkan:  
"Menimbang, bahwa mencermati surat gugatan Para Penggugat Rekonvensi, Majelis Hakim melihat dan menilai bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah secara jelas menguraikan surat gugatannya, termasuk perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi. *Posita* mana kemudian dipertegas dalam *petitum* yang saling berhubungan dan saling mendukung";
6. Bahwa jika dalam pertimbangan Majelis Hakim perkara *a quo* sebagaimana tersebut di atas telah menyatakan tuntutan rekonvensi dari Pemohon Peninjauan Kembali itu sudah tepat dan benar serta saling berhubungan satu sama lain dengan *petitum*-nya, maka seharusnya *Judex Facti* mengabulkan tuntutan Rekonvensi dari Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Penggugat Rekonvensi, selanjutnya yang perlu dipertanyakan mengapa *Judex Facti* tidak membahas secara mendalam – fakta fakta hukum (*Fundamentum Petendi*) yang dijadikan kronologis dasar dari tuntutan *petitum* dalam Gugatan Rekonvensi dari Pemohon Peninjauan Kembali bahkan *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan hukum yang cukup (*ONVOLDONDE GEMOTIVERED*) dan malahan *Judex Facti* secara keliru dan begitu mudahnya menggampangkan Pemohon Peninjauan Kembali adalah pihak yang sama yang kalah dalam Konvensi maka dalam paragraf berikutnya pada halaman 66 dan 67 dalam putusan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jak.Sel,. secara kontradiktif *Judex Facti* menolak gugatan Rekonvensi Pemohon Peninjauan Kembali dengan pertimbangannya yang menyatakan:  
"Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian Konvensi bahwa Para Penggugat Rekonvensi (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengalihkan tanah milik Tergugat Rekonvensi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) secara melawan hukum dan karenanya Penggugat Rekonvensi I (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) telah di hukum sehingga gugatan Penggugat Rekonvensi harus di tolak";

Halaman 95 dari 98 Hal. Put. Nomor 594 PK/Pdt/2016

#### 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 yang tidak mengadopsi sifatnya diskriminasi dari Majelis Hakim yang sangat tidak memberikan pertimbangan hukum yang lebih jauh dan cukup terhadap gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali – dan bertolak belakang dengan pertimbangan Majelis Hakim pada paragraf sebelumnya;

8. Karena itu, putusan *Judex factie* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap perkara *A quo* yang merupakan hasil dari kesalahan berat dari Majelis Hakim dan jelas-jelas menyimpang dari hukum yang berlaku dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, serta Putusan Mahkamah Agung tingkat Kasasi terhadap perkara *a quo* yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut sehingga dalam hal ini ke tiga (3) putusan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi ini;
9. Bahwa keseluruhan pertimbangan Majelis Hakim yang tanpa mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan nurani yang hakiki akan mengakibatkan putusan yang jauh dari rasa keadilan dan kebenaran yang didambakan pencari keadilan, serta mengakibatkan semakin memburuknya kepastian hukum;
10. Bahwa karena para Turut Termohon Peninjauan Kembali ada sangkut pautnya juga dengan perkara *a quo*, sudah sepatutnya Para Turut Termohon Peninjauan Kembali itu menghormati seluruh putusan Mahkamah Agung ini.

Bahwa mengingat begitu banyaknya kejanggalan, ketidakadilan, ketidakpastian hukum dan ketidaksesuaian dengan hukum atau salah dalam menerapkan/menafsirkan hukum dalam putusan *Judex Facti* yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1243/Pdt.G/2009/PN.Jkt. Sel, yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 268/PDT/2012/PT.DKI serta Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Reg Nomor 198 K/Pdt/2014 tertanggal 17 Juli 2014, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim Agung di tingkat Peninjauan Kembali membatalkan ke tiga (3) putusan *Judex Facti* tersebut;

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

Bahwa *Judex Facti* dan *Judex Juris* sudah tepat dan benar. Bahwa novum yang dijadikan alasan pengajuan Peninjauan Kembali tidak bersifat menentukan, tidak ada relevan dengan Pokok Perkara dan bukan bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa. *Novum* tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 67 (b) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan perkara yang sudah dipertimbangkan sesuai dengan hukum yang berlaku;

Berdasarkan fakta hukum dapat diketahui bahwa obyek sengketa belum pernah dialihkan oleh pemilik lama Alm. Abraham Toding, S.H., obyek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat I dan belum pernah dialihkan kepada orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Hartoko Sarwono tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **HARTOKO SARWONO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 29 November 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Ttd.

Ketua Majelis,

Ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.,



Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH., M.H.,  
NIP.19630325 198803 1 001