



PUTUSAN

Nomor 389 PK/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

**TJIA ROBBY JANUAR**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Sereal VII Rt. 006 Rw. 013, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Meidi Kurniawan, SH., M.Hum. dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Semangka Raya No. 10 Tomang, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 April 2013,

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

melawan

**ARIES KRISNANDARI**, bertempat tinggal Jalan Tanah Sereal VII No. 9 Rt. 010 Rw. 012, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Febiyanty Tulungallo, SH. dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Guru Alip (Minyak I) No. 35 Duren Tiga, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2013,

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/  
Terbanding/Penggugat;

dan

1. **DARWAJI alias GUNAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Tavip VIII/23 Rt. 005 Rw. 013, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat,
2. **IBNU FADJAR alias LATIEF**, bertempat tinggal di Jalan Tavip VIII/21-C, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat,

Hal. 1 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



3. **LO JAN KENG alias A. YAM**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Sereal III No. 12-A Rt. 006 Rw. 013, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat,  
para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi I, II, Pemohon Kasasi I/Turut Terbanding I, II, Pemanding I/Turut Tergugat I, II, Tergugat I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi II/Pemanding II/Tergugat II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1025 K/PDT/2011 tanggal 4 November 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Turut Termohon Kasasi I, II, Pemohon Kasasi I/Turut Terbanding I, II, Pemanding I/Turut Tergugat I, II, Tergugat I dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1961, Ny. Atje bin Astakari bertempat tinggal di Tanah Sereal Rt. 21 Rk. 4, Kelurahan Krukut, Kecamatan Krukut, Djakarta Raja, yang saat ini berlokasi di Jl. Tanah Sereal III No. 12-A Rt. 006 Rw. 03 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, yang pada saat itu berukuran panjang 17 Meter dengan lebar 12 Meter, dengan berbatasan sebagai berikut:

Sebelah Utara Jalan Umum;

Sebelah Selatan rumah Sdr. Muhaimin Muhajar;

Sebelah Timur rumah Sdr. Atje bin Astakarie atau saat ini bersebelahan dengan Toko Makmur No. 16 Rt. 04 Rw. 13 Kelurahan Tanah Sereal;

Sebelah Barat saluran air/got atau tepatnya Jl. Tavip VIII Rt. 10 Rw. 13 Kelurahan Tanah Sereal. Ny. Atje Astakarie telah menjual rumahnya kepada Ny. Liauw Khoen Fong AL dan Liauw Khioen Foeng dengan harga Rp50.000,- (lima puluh ribu rupiah) dibayarkan secara tunai sebagai pembayaran sah dengan dilekatkan pada kwitansi pada tanggal 01 Januari 1961 di Jakarta, (Bukti P-1) sesuai dengan Surat Jual Beli Rumah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan pada Notaris Mas Soerojo Notaris di Jakarta dengan Nomor 1979/61 pada tanggal 03 November 1961;

2. Bahwa, pada tanggal 6 Agustus 1969 di hadapan Notaris Ridwan Suselo, SH., Tuan Liauw Miauw Tjong, dalam hal ini sebagai wakil dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama Ny. Liauw Khioen Foeng menjual rumah tersebut kepada Tn. Purwanto (dahulu bernama Tjian Chai Boen) dengan ukuran panjang 17 M lebar 12 M yang didirikan dengan izin bangunan dari Djawatan Pekerjaan Umum Kota Pradja Djakarta Raja, tanggal 12 November 1958 dengan Nomor Izin 2505 RB, (Bukti P-2) yang terletak di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, dahulu bernama atau dikenal dengan nama Jl. Tanah Sereal, Rt. 21 Rk. IV, Kelurahan dan Kecamatan Krukut Jakarta Barat, yang sekarang bernama Jl. Waspada Raya No. 14 Rt. 010 Rw. 13, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, dan selanjutnya jual beli rumah dengan penyerahan hak atas tanah pengoperan dan penyerahan hak telah diterima dengan harga Rp150,000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) jumlah uang mana telah diterima penuh oleh pihak pertama sebagai penjual (Liauw Miao Tjong) kepada pihak kedua sebagai Pembeli (Tn. Purwanto) dengan Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 9, (Bukti P-3) telah ditanda tangani dan berlaku juga sebagai tanda penerimaan kwitansi yang sah;
3. Bahwa, akan tetapi tiba-tiba pada tahun 1971 tanah dan bangunan milik Tuan Purwanto yang dahulu terletak di Jl. Besar (sekarang) di Jl. Tanah Sereal VII mengalami musibah kebakaran, sehingga surat-surat bukti atas kepemilikannya ikut terbakar atas nama Tuan Purwanto, yang tersisa hanya Surat Hak Kepemilikannya Atas Tanah yang terletak di Jl. Sereal VII, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, sedangkan Tanah milik Tuan Purwanto dengan luas 17 x 13 M<sup>2</sup>, telah diduduki oleh penduduk setempat dalam hal ini Tergugat-I dan Tergugat-II. Dengan adanya kejadian musibah kebakaran tersebut, dan dari akibat adanya kebakaran banyak penduduk yang tinggal di sekitar wilayah tersebut banyak yang mengaku-ngaku sebagai pemilik atas tanah tersebut;

Hal. 3 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



4. Bahwa setelah adanya kejadian kebakaran, maka pada tanggal 21 November 2002 akhirnya Tn. Purwanto dan Tn. Surya Gosal sesuai surat yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat mengoperkan berupa rumah tinggal berikut turutannya, yang dahulu didirikan dengan Izin Bangunan yang dikeluarkan oleh Jawatan Pekerjaan Umum Kotapraja Djakarta Raja Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat setempat dikenal Jl. Waspada Raya No. 14 Rt. 010 Rw. 013 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora Jakarta Barat: berdiri di atas Kavling No. 20, 19, 18, sebagaimana diuraikan dalam Surat Penempatan Kembali Bekas Korban Kebakaran di Kelurahan Tanah Sereal tertanggal 22 Desember 1971, Nomor: 563/Kav/75/XII/71 terdaftar atas nama Purwanto dan Gosal, bahwa Pihak Pertama (Penjual) yaitu Purwanto dan Gosal telah menjual, mengoperkan dan meyerahkan kepada Pihak Kedua (Pembeli) dalam hal ini Penggugat (Ny. Aries Krisnandari), berupa; sebuah bangunan rumah tinggal berikut turutannya, yang dahulu didirikan berdasarkan atas Izin Bangunan dari Jawatan Pekerjaan Umum Kota Pradja Djakarta Raja, tertanggal 19 November 1958 dengan Nomor: 2505 RB, dengan ukuran 4 x 16 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam surat Penempatan Kembali bekas korban Kebakaran di Kelurahan Tanah Sereal tertanggal 22 Desember 1971, Nomor 563/Kav/75/XII/71 yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat. Selanjutnya Jual Beli pengoperan dan penyerahan hak kedua belah pihak disepakati dengan harga Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), tertanggal 21 November 2002, di hadapan Notaris Drs. Wijanto Suwongso, SH. Notaris di Jakarta, (Bukti P-4);
5. Bahwa setelah Tn. Purwanto, menjual tanahnya kepada Penggugat, selanjutnya penduduk yang tinggal di wilayah tersebut mengaku-ngaku bahwa itu tanah milik kepunyaannya, yang terletak dan berlokasi di Jl. Sereal VII, No. 14 Rt. 005 Rw. 13 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora Jakarta Barat, akhirnya mengikuti Tn. Purwanto, menjual tanah miliknya kepada Penggugat, yakni:
  - a. Tn. Ibrahim dengan luas 4 x 8 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Akta Perjanjian Pengosongan, tanggal 21 Mei 2004 Nomor 666/P/2004/1(satu) Exp, kesemuanya dari kavling yang dimiliki Penggugat yaitu kavling Nomor:



- 20, 19, dan 18 sebagaimana diuraikan dalam Surat Penempatan Kembali Bebas Korban Kebakaran di Kelurahan Tanah Sereal, tertanggal 22 Desember 1971 Nomor 563/Kav/XII/71, yang setempat dikenal sebagai Jalan Tanah Sereal 21 C (sebagian) Jakarta Barat, (Bukti P-5);
- b. Tn. Ibnu Fajar (Turut Tergugat-I), dengan luas tanah 4 x 8 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Pengosongan, tanggal 24 Mei 2004 Nomor 667/P/ 2004/1 (satu) Exp Tn. Mariadi dan Tn. Suherman, dengan Luas 4 x 8 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 21 Mei 2004 Nomor 668/P/2004/1(satu) Exp, (Bukti P-6);
- c. Tn. Mariadi dan Tn. Suherman, dengan Luas 4 x 8 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Perjanjian Pengosongan tanggal 24 Mei 2004 Nomor 668/P/2004/1 (satu) Exp, (Bukti P-7);
- d. Tn. Mohamad Yusuf, dengan luas tanah 36 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Pelepasan Hak Tanah Garapan, tanggal 7 Januari 2005 yang telah ditanda tangani di hadapan Notaris Pengganti di Jakarta (Ien Zaenab Heru Partuti, SH.), berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tertanggal 7 Januari 2004 Nomor: 016/PDT.CN/2004/PN.JKT.BAR., (Bukti P-6);
6. Bahwa dengan demikian Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Sereal VII, No. 14 Rt. 005 Rw. 13 Kelurahan Tanah Sereal Kecamatan Tambora Jakarta Barat adalah jelas dan sah hak atas kepemilikan nama Penggugat. Sehingga jual beli di atas adalah sah karena telah sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1320 dan 1138 mengenai syarat dan sahnya suatu perjanjian dan juga diperkuat oleh; Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 27 Mei 1975 No. 952/K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa "Jual beli adalah sah, apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata";
7. Bahwa dikarenakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak dan berlokasi di Jl. Tanah Sereal VII No. 14 Rt. 005 Rw. 13 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dengan ukuran luas 4 x 17 M<sup>2</sup>, maka sebagai warga Negara yang baik Penggugat setiap tahun yang dimulai tahun 2003 hingga sekarang,

Hal. 5 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selalu taat membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), walaupun belum balik nama atas nama Penggugat, namun hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Surat Tanda Terima Setoran (STTS) pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat;

8. Bahwa Penggugat (*quod non*), telah menguasai hak kepemilikan tanah tersebut, namun ada satu jalan yang menuju gang yang telah dibatasi tembok, dan menurut keterangan Tergugat-I tanah dan bangunan tersebut adalah milik Tergugat-I dengan ukuran luas 4 x 4 M<sup>2</sup>;
9. Bahwa, pada awal mulanya Tergugat-I membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tanah Sereal VII, No. 14 Rt. 005 Rw. 013, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora dari Ny. Anisa kemudian Tanah tersebut oleh Tergugat-I dijual kepada Tn. Bertus dan Tn. Bertus menjual kembali kepada Tergugat-I;
10. Bahwa atas perbuatan Tergugat-I, yang dengan sengaja mengaku tanah dan bangunan miliknya jelas sangat merugikan Penggugat, perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II telah melanggar hukum dengan mengakui bahwa tanah dan bangunan yang terletak atau berlokasi Jl. Tanah Sereal VII, No. 14 Rt. 005 Rw. 013, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat adalah milik Tergugat-I, sehingga bersama dengan Tergugat-II dan Turut Tergugat-I dan Tergugat-II, membongkar tembok rumah milik Penggugat dengan palu berukuran besar dan membuat pintu masuk ke rumah Tergugat-I, sehingga mengakibatkan tembok rumah milik Penggugat mengalami kerusakan. Dengan demikian perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II dan para Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan tindak pidana memasuki pekarangan rumah tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHPidana, dan atas perbuatan para Tergugat dan para Turut Tergugat, sampai dengan saat ini Penggugat merasa terganggu dan tidak nyaman, juga tertekan dengan kondisi sekarang ini;
11. Bahwa untuk menindaklanjuti hal tersebut, maka Penggugat juga telah membuat laporan kepada pihak Kepolisian sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol: 1082/K/VIII/2005/Res.JB, tanggal 26 Agustus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005, dan pihak aparat Kepolisian telah menindak lanjuti dengan melakukan pemeriksaan terhadap saksi-saksi dalam kasus tersebut dan telah diproses secara hukum, oleh karena itu berdasar menurut hukum gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan;

12. Bahwa tindakan perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II yang mengaku-ngaku bahwa tanah dan bangunan rumah yang terletak dan berlokasi di Jl. Tanah Sereal VII, No. 14 Rt. 005 Rw. 013, Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora Jakarta Barat adalah miliknya jelas semata-mata hanya untuk kepentingan dan keuntungan pribadi dengan kelicikan dan itikad buruk dari Tergugat-I dan Tergugat-II dengan cara merampas hak dari pada Penggugat yang dibuat seakan-akan sah (padahal tidak sah) serta telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, padahal Tergugat-I dan Tergugat-II tidak dapat membuktikan secara hukum (fakta yang sebenarnya) tentang surat kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut;

13. Bahwa perlu juga Penggugat sampaikan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, mengenai tindakan dan perbuatan Tergugat-I, sesuai Kutipan No. 3627/Pid.B/2007/PN.JKT.BAR. mengadili: menyatakan Tergugat-I telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang telah diputuskan Pengadilan Negei Jakarta Barat, tanggal 03 september 2007, selanjutnya juga mengenai tindakan dan perbuatan Tergugat-II dan Tergugat-III, sesuai kutipan No. 3616/Pid.B/2007/PN.JKT.BAR. mengadili: Menyatakan Tergugat-II dan Turut Tergugat telah secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "kekerasan terhadap barang secara bersama-sama" sebagaimana Salinan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanggal 03 september 2007; (Bukti P-9) akibat tindakan perbuatan Tergugat-I, Tergugat-II dan Turut Tergugat, mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat, maka oleh sebab itu demi tegaknya kebenaran dan keadilan dapat kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq Majelis Hakim yang memimpin persidangan dalam perkara ini dapat mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

14. Bahwa perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II, yang telah melakukan pengrusakan atas tembok tanah dan bangunan rumah milik Penggugat

Hal. 7 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013

### 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)



tanpa ijin adalah jelas-jelas merupakan Perbuatan Melanggar Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KHUPerdata, yang jelas-jelas mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat, yang untuk lebih jelasnya akan disitir di bawah ini:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

15. Bahwa, dari uraian di atas bahwa tindakan dari Tergugat-I dan Tergugat-II menguasai atas sebuah tanah dan bangunan dengan melawan hak milik Penggugat adalah merupakan tindakan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat, untuk meminta ganti rugi kepada Tergugat-I dan Tergugat-II, kerugian mana yang sampai saat ini Penggugat telah dirugikan baik secara materiel maupun secara Imateriel (moril) yaitu berupa:

15.1. Kerugian Materiel yaitu:

- Harga atas pembangunan pagar dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Penggugat bolak-balik pergi mengurus permasalahan ini dan telah mengeluarkan biaya serta ongkos-ongkos dan lain sebagainya sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- Dalam penanganan masalah ini Penggugat juga telah menggunakan jasa Advokat/Kepengacaraan dan untuk itu Penggugat juga telah membayar jasa tersebut sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

15.2. Kerugian Imateriel, karena akibat permasalahan Tergugat-I dan Tergugat-II yang telah melakukan tindakan pengerusakan dengan membongkar tembok tanah dan bangunan rumah Penggugat, sehingga Penggugat dan keluarga telah merasa tertekan, ketakutan, cemas dan merasa tidak nyaman, walaupun sebenarnya kerugian Penggugat tidak dapat dinilai dengan materi namun untuk mempermudah Pengadilan untuk dapat memutus perkara ini, untuk itu Penggugat menuntut kerugian Imateriel sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) sehingga total kerugian yang telah diderita Penggugat sebesar Rp360.000.000,-+Rp1.000.000.000,- Rp1.360.000.000,- (satu milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan harus dibayarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diputusnya perkara ini secara tunai seketika dan sekaligus;

16. Bahwa digugatnya para Turut Tergugat dalam perkara *a quo* adalah karena bersama-sama dan atas perintah Tergugat-I dan Tergugat-II, melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pengerusakan dan memagar rumah tanah dan bangunan milik Penggugat, sehingga atas perbuatan yang telah dilakukan para Turut Tergugat adalah jelas telah melanggar hak milik orang lain dalam hal ini hak milik Penggugat sehingga harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

17. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (ilusoir) agar Tergugat-I dan Tergugat-II melakukan pembayaran atas seluruh kerugian Penggugat akibat perbuatan Tergugat-I dan Tergugat-II dengan menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hak atas tanah dan bangunan, dan karena ada kekhawatiran bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II akan menduduki dan memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut maka berdasarkan Pasal 227 HIR beralasan menurut hukum apabila terhadap harta benda/asset milik Tergugat-I diletakkan Sita Jaminan yaitu berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jl. Tanah Sereal VII No.14 Rt. 005 Rw .13 Kel. Tanah Sereal Kec. Tambora, Jakarta Barat

dengan ukuran Luas 4 x 17 M<sup>2</sup>, yang saat ini terdaftar atas nama Penggugat (Ny. Aris Krisnandari) dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

Sebelah Barat Jl. Tavip 8 Rt. 010 Rw. 013;

Sebelah Timur Toko Jaya Makmur Rt. 04 Rw. 013;

Sebelah Selatan Tembok Rumah;

Sebelah Utara Jalan Umum;

18. Bahwa karena dikhawatirkan juga Tergugat-I dan Tergugat-II lalai dalam melaksanakan putusan ini, maka dengan sangat wajar jika Tergugat-I dan

Hal. 9 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013

#### 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)



Tergugat-II dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan isi dari putusan ini;

19. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat adalah didukung oleh bukti-bukti yang sah dan autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, berdasarkan ketentuan Pasal 180 H.I.R maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dahulu walaupun ada banding, verzet maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan tersebut;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah dan bangunan yang terletak dan berlokasi di Jl. Tanah Sereal VII, No. 14 Rt. 005 Rw. 013 Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora Jakarta Barat;
5. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk menyerahkan tanah milik Penggugat yang terletak dan berlokasi di Jl. Tanah Sereal VII, No. 14 Rt. 005 Rw. 013, Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora Jakarta Barat;
6. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat yaitu:

- Kerugian Materiel adalah sebesar	Rp 360.000.000,-
- <u>Kerugian Immateriel adalah sebesar</u>	<u>Rp1.000.000.000,-</u>
Total kerugian sebesar	Rp1.360.000.000,-

(satu milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dan harus dibayar selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diputusnya perkara *a quo* secara tunai seketika dan sekaligus;

7. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan isi putusan ini kepada Penggugat;



8. Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, perlawanan (verzet), banding atau upaya hukum lain sesuai dengan Pasal 180 H.I.R.;
10. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Tergugat I:

I. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa dalam angka 4 posita gugatan, Penggugat Konvensi mendalilkan: Penggugat membeli bangunan rumah tinggal yang terletak di Jl. Waspada Raya No. 14 Rt. 010 Rw. 013 Kel. Tanah Sereal Kec. Tambora yang berdiri di atas Kavling No. 20, 19, 18 dari Purwanto dan Surya Gosal berdasarkan Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 21 November 2002 yang dibuat di hadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH., Notaris di Jakarta;
2. Bahwa selanjutnya, Penggugat Konvensi mendalilkan dalam angka 5 positanya:  
“.....setelah Tn. Purwanto menjual tanahnya kepada Penggugat, selanjutnya penduduk yang tinggal di wilayah tersebut mengaku-ngaku bahwa itu tanah milik kepunyaannya, yang terletak dan berlokasi di Jl. Sereal VII No. 14 Rt. 005 Rw. 13, Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora, Jakarta Barat, akhirnya mengikuti Tn. Purwanto, menjual tanah miliknya kepada Penggugat, yakni .....”;
3. Bahwa dengan demikian, berdasarkan adanya Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 21 November 2002 yang dibuat di hadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH. Notaris di Jakarta, maka seharusnya Purwanto dan Surya Gosal harus ditarik juga sebagai pihak Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai pihak Turut Tergugat dalam

Hal. 11 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



perkara *a quo*. Oleh karena Purwanto dan Surya Gozal tidak ditarik sebagai Tergugat oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya, maka jelas gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak;

II. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* tidak jelas dan sangat kabur (*obscuur*), karena dalil-dalil yang disebutkan oleh Penggugat Konvensi tidak menguraikan secara jelas tentang fakta atau peristiwa yang berkaitan dengan Tergugat-I Konvensi;

1. Bahwa dalam angka 3 posita gugatan, Penggugat Konvensi mendalilkan:

"..... akan tetapi tiba-tiba pada tahun 1971 tanah dan bangunan milik Yuan Purwanto yang dahulu terletak di Jl. Besar (sekarang) di Jl. Tanah Sereal VII mengalami musibah kebakaran, sehingga surat-surat bukti atas kepemilikannya ikut terbakar atas nama Tuan Purwanto, yang tersisa hanya Surat Hak Kepemilikannya Atas Tanah yang terletak di Jl. Sereal VII, Kel. Tanah Sereal Kec. Tambora, sedangkan Tanah milik Tuan Purwanto dengan luas 17 x 13 M<sup>2</sup>, telah diduduki oleh penduduk setempat dalam hal ini Tergugat-I ...";

Uraian Penggugat Konvensi tersebut sangat tidak jelas dan membingungkan, karena Penggugat Konvensi tidak menguraikan secara jelas mengenai perbuatan yang didalilkan yaitu Tergugat-I Konvensi menduduki tanah milik Tuan Purwanto seluas 17 x 13 M<sup>2</sup>. Penggugat Konvensi juga tidak dapat menjelaskan dan menguraikan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I Konvensi;

Dalam gugatannya, Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan satu per satu unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dijadikan dasar hukum oleh Penggugat Konvensi, yaitu:

- i) adanya suatu perbuatan;
- ii) unsur melawan hukum;
- iii) adanya kesalahan;
- iv) kerugian;
- v) hubungan sebab akibat;



Faktanya, Tergugat-I Konvensi tidak pernah menduduki tanah milik Tuan Purwanto seluas 17 x 13 M<sup>2</sup> sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi;

Apabila dihubungkan dengan dalil Penggugat Konvensi bahwa Penggugat Konvensi membeli bangunan rumah tinggal milik Purwanto dan Surya Gozal yang berdiri di atas tanah Kavling No. 20, 19 dan 18;

Maka, kenyataannya Tergugat-I Konvensi tidak pernah menduduki tanah Kavling No. 20, 19, 18 milik Penggugat Konvensi/dahulu milik Purwanto dan Surya Gozal. Karena faktanya, sampai dengan saat ini tanah Kavling No. 20, 19 dan 18 diduduki dan dikuasai sendiri oleh Penggugat Konvensi;

Oleh karenanya, Tergugat-I Konvensi men-somir Penggugat Konvensi untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Sebagaimana telah diuraikan di atas, telah ditegaskan bahwa Tergugat-I Konvensi tidak pernah menduduki tanah milik Tuan Purwanto seluas 17 x 13 M<sup>2</sup>, dan Penggugat Konvensi juga tidak dapat menjelaskan dan menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan. Selain itu, Penggugat Konvensi juga tidak dapat menjelaskan alasan-alasan hukum maupun menguatkan dalilnya dengan bukti-bukti yang dapat diterima oleh hukum;

Oleh karena dalam dalil-dalil gugatan tidak dapat membuktikan satu unsur pun maupun menguraikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat-I Konvensi yang dianggap sebagai melawan hukum serta hubungan sebab dan akibat dari perbuatan tersebut yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Konvensi, maka dengan demikian telah terbukti menurut hukum bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

2. Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat Konvensi mendalilkan sbb:

- Pada angka 1 berbunyi:

“..... di Jl. Tanah Sereal III No. 12-A Rt. 006 Rw. 03 Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora Jakarta Barat, yang pada saat itu berukuran panjang 17 Meter dengan lebar 12 Meter, .....”;

Hal. 13 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



- Pada angka 2 berbunyi:  
“....., Liauw Miauw Tjong menjual rumah tersebut kepada Tn. Purwanto (dahulu bernama Tjian Chai Boen) dengan ukuran panjang 17 M lebar 12 M ..... dahulu bernama Jl. Tanah Sereal, Rt. 21 Rk. IV, Kelurahan dan Kecamatan Krukut Jakarta Barat, yang sekarang bernama Jl. Waspada Raya No. 14 Rt. 010 Rw. 13, Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora Jakarta Barat, .....”;
- Pada angka 3 berbunyi:  
“..... akan tetapi pada tahun 1971 tanah dan bangunan milik Tuan Purwanto yang dahulu terletak di Jl. Besar (sekarang) di Jl. Tanah Sereal VII, yang tersisa hanya Surat Hak Kepemilikannya Atas Tanah yang terletak di Jl. Sereal VII, Kel. Tanah Sereal Kec. Tambora, sedangkan Tanah milik Tuan Purwanto dengan luas 17 x 13 M<sup>2</sup>, telah diduduki .....”;
- Pada angka 4 berbunyi:  
“.... setempat dikenal Jl. Waspada Raya No. 14 Rt. 010 Rw. 013 Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora Jakarta Barat, berdiri di atas Kavling No. 20,19,18, Bahwa Pihak Pertama (Penjual) yaitu Purwanto dan Gosal telah menjual, mengoperkan dan menyerahkan kepada Pihak Kedua (Pembeli) dalam hal ini Penggugat (Ny. Aries Krisnandari) berupa; sebuah bangunan rumah tinggal ..... dengan ukuran 4 x 16 M<sup>2</sup> .....”;

Bahwa dalil-dalil Penggugat Konvensi tersebut di atas telah bertentangan satu dengan yang lain, karena letak/lokasi tanah yang dipersengketakan maupun luas tanahnya sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi sendiri tidak jelas dan kabur serta saling bertentangan;

Dengan demikian, telah terbukti menurut hukum bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

3. Bahwa dalam angka 8 posita gugatan, Penggugat Konvensi mendalilkan:



“..... Penggugat (*quod non*), telah menguasai hak kepemilikan tanah tersebut, namun ada satu jalan yang menuju gang yang telah dibatasi tembok, dan menurut keterangan Tergugat-I tanah dan bangunan tersebut adalah milik Tergugat-I dengan ukuran luas 4 x 4 M<sup>2</sup>”;

Bahwa dalil Penggugat Konvensi tersebut juga sangat kabur dan tidak jelas, karena Penggugat Konvensi tidak menguraikan secara jelas apa yang didalilkan yaitu letak jalan di mana? yang menuju gang apa? serta tembok yang dimaksud berdiri di atas tanah milik siapa?;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, telah terbukti apa yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), maka patutlah kiranya gugatan Penggugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

I. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa dalam angka 4 posita gugatan, Penggugat Konvensi mendalilkan: Penggugat membeli bangunan rumah tinggal yang terletak di Jl. Waspada Raya No. 14 Rt. 010 Rw. 013 Kel. Tanah Sereal Kec. Tambora yang berdiri di atas Kavling No. 20, 19, 18 dari Purwanto dan Surya Gosal berdasarkan Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 21 November 2002 yang dibuat di hadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH., Notaris di Jakarta;

2. Bahwa selanjutnya, Penggugat Konvensi mendalilkan dalam angka 5 positanya:

“..... setelah Tn. Purwanto menjual tanahnya kepada Penggugat, selanjutnya penduduk yang tinggal di wilayah tersebut mengaku-ngaku bahwa itu tanah milik kepunyaannya, yang terletak dan berlokasi di Jl. Sereal VII No. 14 Rt. 005 Rw. 13, Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora, Jakarta Barat, akhirnya mengikuti Tn. Purwanto, menjual tanah miliknya kepada Penggugat, yakni .....”;

3. Bahwa dengan demikian, berdasarkan adanya Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 21 November 2002 yang dibuat di hadapan Drs. Wijanto Suwongso, SH. Notaris di Jakarta, maka seharusnya Purwanto dan Surya Gosal harus ditarik juga sebagai pihak

Hal. 15 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo*. Oleh karena Purwanto dan Surya Gozal tidak ditarik sebagai Tergugat oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya, maka jelas gugatan Penggugat Konvensi kurang pihak;

II. Gugatan Tidak Jelas/Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat Konvensi dalam perkara *a quo* tidak jelas dan sangat kabur (*obscuur*), karena dalil-dalil yang disebutkan oleh Penggugat tidak menguraikan secara jelas tentang fakta atau peristiwa yang berkaitan dengan Tergugat-II;

1. Bahwa dalam angka 3 posita gugatan, Penggugat mendalilkan:

"..... akan tetapi tiba-tiba pada tahun 1971 tanah dan bangunan milik Tuan Purwanto yang dahulu terletak di Jl. Besar (sekarang) di Jl. Tanah Sereal VII mengalami musibah kebakaran, sehingga surat-surat bukti atas kepemilikannya ikut terbakar atas nama Tuan Purwanto, yang tersisa hanya Surat Hak Kepemilikannya Atas Tanah yang terletak di Jl. Sereal VII, Kel. Tanah Sereal Kec. Tambora, sedangkan Tanah milik Tuan Purwanto dengan luas 17 x 13 M<sup>2</sup>, telah diduduki oleh penduduk setempat dalam hal ini Tergugat-II ....."

Uraian Penggugat tersebut sangat tidak jelas dan membingungkan, karena Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai perbuatan yang didalilkan yaitu Tergugat-II menduduki tanah milik Tuan Purwanto seluas 17 x 13 M<sup>2</sup>. Penggugat juga tidak dapat menjelaskan dan menguraikan unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-II;

Dalam gugatannya, Penggugat tidak dapat membuktikan satu per satu unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dijadikan dasar hukum oleh Penggugat Konvensi, yaitu:

- i) adanya suatu perbuatan;
- ii) unsur melawan hukum;
- iii) adanya kesalahan;
- (iv) kerugian;
- iv) hubungan sebab akibat;



Faktanya, Tergugat-II tidak pernah menduduki tanah milik Tuan Purwanto seluas 17 x 13 M<sup>2</sup> sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Apabila dihubungkan dengan dalil Penggugat Konvensi bahwa Penggugat membeli bangunan rumah tinggal milik Purwanto dan Surya Gozal yang berdiri di atas tanah Kavling No. 20, 19 dan 18;

Maka, kenyataannya Tergugat-II tidak pernah menduduki tanah Kavling No. 20, 19, 18 milik Penggugat Konvensi/dahulu milik Purwanto dan Surya Gozal. Karena faktanya, sampai dengan saat ini tanah Kavling No. 20, 19 dan 18 diduduki dan dikuasai sendiri oleh Penggugat;

Oleh karenanya, Tergugat-II men-somir Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut;

Sebagaimana telah diuraikan di atas, telah ditegaskan bahwa Tergugat-II tidak pernah menduduki tanah milik Tuan Purwanto seluas 17 x 13 M<sup>2</sup>, dan Penggugat juga tidak dapat menjelaskan dan menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan. Selain itu, Penggugat juga tidak dapat menjelaskan alasan-alasan hukum maupun menguatkan dalilnya dengan bukti-bukti yang dapat diterima oleh hukum;

Oleh karena dalam dalil-dalil gugatan tidak dapat membuktikan satu unsur pun maupun menguraikan perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat-II yang dianggap sebagai melawan hukum serta hubungan sebab dan akibat dari perbuatan tersebut yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka dengan demikian telah terbukti menurut hukum bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

2. Bahwa dalam posita gugatan, Penggugat mendalilkan sbb:

- Pada angka 1 berbunyi:

“..... di Jl. Tanah Sereal III No. 12-A Rt. 006 Rw. 03 Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora Jakarta Barat, yang pada saat itu berukuran panjang 17 Meter dengan lebar 12 Meter, .....”;

- Pada angka 2 berbunyi:

“....., Liauw Miauw Tjong menjual rumah tersebut kepada Tn. Purwanto (dahulu bernama Tjian Chai Boen) dengan ukuran

Hal. 17 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



panjang 17 M lebar 12 M ..... dahulu bernama Jl. Tanah Sereal, Rt. 21 Rk. IV, Kelurahan dan Kecamatan Krukut Jakarta Barat, yang sekarang bernama Jl. Waspada Raya No. 14 Rt. 010 Rw. 13, Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora Jakarta Barat, .....”;

- Pada angka 3 berbunyi:

“..... akan tetapi pada tahun 1971 tanah dan bangunan milik Tuan Purwanto yang dahulu terletak di Jl. Besar (sekarang) di Jl. Tanah Sereal VII , yang tersisa hanya Surat Hak Kepemilikannya Atas Tanah yang terletak di Jl. Sereal VII, Kel. Tanah Sereal Kec. Tambora, sedangkan Tanah milik Tuan Purwanto dengan luas 17 x 13 M<sup>2</sup>, telah diduduki .....”;

- Pada angka 4 berbunyi:

“.... setempat dikenal Jl. Waspada Raya No. 14 Rt. 010 Rw. 013 Kel. Tanah Sereal, Kec, Tambora Jakarta Barat, berdiri di atas Kavling No. 20,19,18 ....., Bahwa Pihak Pertama (Penjual) yaitu Purwanto dan Gosal telah menjual, mengoperkan dan menyerahkan kepada Pihak Kedua (Pembeli) dalam hal ini Penggugat (Ny. Aries Krisnandari) berupa; sebuah bangunan rumah tinggal ..... dengan ukuran 4 x 16 M<sup>2</sup> .....”;

Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut di atas telah bertentangan satu dengan yang lain, karena letak/lokasi tanah yang dipersengketakan maupun luas tanahnya sebagaimana didalilkan oleh Penggugat sendiri tidak jelas dan kabur serta saling bertentangan;

Dengan demikian, telah terbukti menurut hukum bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Dalam Rekonvensi:

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Konvensi di atas dianggap termasuk pula pada bagian Rekonvensi di bawah ini secara mutatis mutandis;

1. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;



2. Bahwa berdasarkan angka 3 posita gugatan, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendalilkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi telah menduduki tanah dan bangunan di atas Kavling No. 20, 19, 18 yang dibeli Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dari Tuan Purwanto;

Faktanya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi tidak pernah menduduki tanah dan bangunan di atas Kavling 20, 19, 18 tersebut milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Dengan demikian, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menarik Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi dalam gugatan yang tanpa dasar hukum sarna sekali serta telah melakukan perbuatan berupa tuduhan tentang Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi telah menduduki tanah dan bangunan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, yang kenyataannya adalah suatu kesalahan;

3. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana dimaksud dalam angka 2 tersebut di atas adalah perbuatan yang melawan hukum karena bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatscha pelijk verkeer betaamt ten aanzien van andere persoon of goed*);

4. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dengan salah menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi menduduki tanah Kavling No. 20, 19, 18, nyata-nyata tidak memiliki landasan hukum serta fakta yang jelas, sehingga merupakan suatu kesalahan. Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut jelas telah memenuhi unsur-unsur tentang perbuatan melawan hukum, karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut telah bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain yang merupakan salah satu unsur dari Perbuatan Melawan Hukum dalam Yurisprudensi, yang menyebutkan 3 (tiga) unsur lainnya, yaitu:

a. Melanggar hak subyektif orang lain, atau

Hal. 19 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat, atau
  - c. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik.
5. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah dengan salah menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi menduduki tanah dan bangunan yang terletak di atas Kavling No. 20, 19, 18 telah menimbulkan kerugian secara nyata bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi, karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut menimbulkan tekanan yang secara psikis sangat berat bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi selaku warga masyarakat selalu berusaha untuk bersikap baik dan rukun dengan tetangga dan lingkungan sekitarnya, sehingga tekanan secara psikis tersebut menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi menderita gangguan kesehatan yang sangat serius, yaitu penyakit jantung;
6. Bahwa akibat penyakit jantung yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi menjalani operasi jantung dan serangkaian tindakan medis lainnya dalam rangka perawatan pasca operasi jantung, serta tidak dapat melaksanakan pekerjaan yang selama ini ditekuni secara maksimal sebagai pengusaha di bidang perdagangan, yang selama ini menjadi mata pencarian pokok Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi;
- Bahwa disamping itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi telah mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk perawatan kesehatan, yang meliputi biaya perawatan termasuk biaya operasi jantung, biaya perawatan dokter, biaya obat-obatan dan penanganan medis lainnya yang berkaitan dengan perawatan pasca operasi jantung di Penang, Malaysia. Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi juga harus mengeluarkan biaya transportasi pesawat Jakarta-Penang pulang pergi setiap beberapa bulan untuk kontrol medis dan perawatan pasca operasi jantung;
- Bahwa dengan demikian, telah terbukti secara nyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan yang menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi mengalami kerugian baik secara moral maupun materiil;



7. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menyebabkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi ditarik dalam gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tanpa dasar hukum sama sekali sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi menderita kerugian baik secara moril maupun materiil, dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Biaya perawatan kesehatan berupa tindakan medis penanganan penyakit jantung yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi, yang meliputi biaya operasi jantung, biaya perawatan dokter, biaya obat-obatan dan penanganan medis lainnya di kota Penang, Malaysia Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Biaya transportasi pesawat Jakarta-Penang minimal 2 (dua) orang pulang-pergi setiap 3 (tiga) bulan, untuk penanganan medis penyakit jantung Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Biaya kontrol medis dan perawatan pasca operasi jantung Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

Kerugian berupa tekanan batin yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi yang timbul dalam menempuh upaya hukum serta akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengakibatkan kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi sebagai seorang pengusaha yang cukup terpercaya dibidang perdagangan tidaklah dapat dinilai secara materiil, namun apabila jumlah kerugian ini diwujudkan dalam bentuk nilai uang adalah sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Bahwa dengan demikian, jumlah keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi adalah sebesar Rp13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah);

8. Permohonan Sita Jaminan;

Bahwa agar Gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi sia-sia, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi mohon diletakkan sita jaminan



(*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa:

- Tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Tanah Sereal VII No. 9 RT. 010 RW. 012 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

9. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi mohon adanya putusan serta merta atau putusan dapat dijalankan terlebih dulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

10. Apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah perkara *a quo* diputus dan putusan mana telah memperoleh kekuatan hukum tetap, namun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan isi putusan dalam Rekonvensi ini, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memutus perkara *a quo* menghukum kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari, jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai atau tidak melaksanakan seluruh amar putusan dalam Rekonvensi dalam perkara *a quo*, terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materiil;
    - Biaya perawatan kesehatan berupa tindakan medis penanganan penyakit jantung yang diderita Penggugat Rekonvensi/



Tergugat-I Konvensi, yang meliputi biaya operasi jantung, biaya perawatan dokter, biaya obat-obatan dan penanganan medis lainnya di Kota Penang, Malaysia Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

- Biaya transportasi pesawat Jakarta-Penang minimal 2 (dua) orang pulang-pergi setiap 3 (tiga) bulan, untuk penanganan medis penyakit jantung Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Biaya kontrol medis dan perawatan pasca operasi jantung Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil;

Kerugian berupa tekanan batin yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi yang timbul dalam menempuh upaya hukum serta akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengakibatkan kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat-I Konvensi sebagai seorang pengusaha yang cukup terpercaya dibidang perdagangan tidaklah dapat dinilai secara materiil, namun apabila jumlah kerugian ini diwujudkan dalam bentuk nilai uang adalah sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah), untuk tiap-tiap keterlambatan pelaksanaan isi putusan ini;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi berupa:
  - Tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jl. Tanah Sereal VII No. 9 RT. 010 RW. 012 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Hal. 23 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 476/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. tanggal 16 Juni 2009 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOKPERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan terhadap tanah objek sengketa, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penyitaan tertanggal 10 Juni 2009;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah terhadap tanah sengketa dan tembok bekas bangunan yang dirusak, luas 4 x 4 M<sup>2</sup> yang terletak di  
Jl. Waspada Raya/Jl. Tanah Sereal VII No. 14 RT.  
005 RW. 013 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan  
Tambora, Jakarta Barat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah sengketa dan tembok bekas bangunan yang dirusak, luas 4 x 4 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Waspada Raya/Jl. Tanah Sereal VII No. 14 RT. 005 RW. 013 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil secara tanggung



renteng sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari dalam hal lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.824.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh empat ribu rupiah);

**II. DALAM REKONVENSI:**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I untuk seluruhnya;

**III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi I untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.824.000,- (satu juta delapan ratus dua puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 672/PDT/2009/PT.DKI. tanggal 30 Juni 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 476/PDT.G/ 2008/PN.JKT.BAR. tanggal 16 Juni 2009 yang dimohonkan banding, dengan perbaikan amar putusan No. 4 dan No. 5 sehingga selengkapnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Hal. 25 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Eksepsi;

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga terhadap sita jaminan terhadap tanah objek sengketa, sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penyitaan tertanggal 10 Juni 2009;
4. Menyatakan Terbanding semula Penggugat adalah pemilik sah dari tanah sengketa bangunan yang dirusak, terletak dan berlokasi di Tanah Sereal VII No. 14 RT. 005 RW. 013 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
5. Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah milik Penggugat yang terletak dan berlokasi di Tanah Sereal VII No. 14 RT. 005 RW. 013 Kelurahan Tanah Sereal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil secara bersama-sama sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat;
7. Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama membayar uang paksa sebesar Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari dalam hal lalai melaksanakan isi putusan yang berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

#### DALAM REKONVENSI:

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Rekonvensi;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam



tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1025 K/Pdt/2011 tanggal 4 November 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II: LO JAN KENG alias A YAM dan TJIA ROBBY JANUAR tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1025 K/Pdt/2011 tanggal 4 November 2011 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada para Pemohon Kasasi/Pembanding I, II/Tergugat I, II pada tanggal 29 Oktober 2012 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2013 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 24 April 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Penerimaan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 476/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR. jo. Nomor 1025 K/Pdt/2011 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, 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 II/Pembanding II/Tergugat II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada tanggal 30 April 2013, kemudian Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 30 Mei 2013;

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;

#### **ALASAN-ALASAN PENINJAUAN KEMBALI**

Hal. 27 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Permohonan Peninjauan Kembali (PK) ini diajukan atas dasar adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata (Vide: Pasal 67 huruf f Undang-Undang Mahkamah Agung);
2. Adapun kekhilafan-kekhilafan hakim atau kekeliruan-kekeliruan yang nyata pada Putusan Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

- a. Putusan tersebut telah melakukan kekhilafan nyata karena telah keliru dan salah dalam mempertimbangkan dan memutus subjek hukum dalam perkara *a quo*;

Salah satu amar putusan *a quo* adalah Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dihukum untuk menyerahkan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat tanah sengketa seluas 4 x 4 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Waspada Raya/Jl. Tanah Sereal VII No. 14 RT. 005 RW. 013 Kel. Tanah Sereal Kec. Tabora Jakarta Barat yang dijadikan pokok persengketaan dalam gugatan *a quo* --- sama sekali tidak tepat, karena:

- Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tidak ada kaitannya dan bukanlah pemilik tanah luas 4 x 4 M<sup>2</sup> yang dijadikan pokok persengketaan dalam perkara *a quo*;
- Secara *de jure* dan *de facto* tanah 4 x 4 M<sup>2</sup> tersebut adalah milik dan dikuasai oleh Tjia Fui Fun, yang tidak dijadikan pihak dalam perkara *a quo* oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat;

- b. Majelis Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* telah melakukan kekhilafan nyata karena keliru dalam menerapkan kriteria obyektif Perbuatan Melawan Hukum dalam memutus perkara *a quo*. Kriteria obyektif yang diterapkan dalam Putusan perkara *a quo* yakni "menguasai tanah sengketa dan bangunan yang dirusak terletak dan berlokasi di Tanah Sereal VII No.



14 RT. 005 RW. 013 Kel. Tanah Sereal, Kec. Tambora, Jakarta Barat;

- c. Perbuatan tersebut dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat tanpa mempertimbangkan apakah ada kaitan atau tidak antara tanah *a quo* dengan Peninjauan Kembali/Tergugat;
- d. Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam perkara *a quo* telah melakukan kekhilafan nyata karena mencampuradukkan dasar putusan *a quo* dengan putusan pidana yang belum berkekuatan hukum tetap --- Perkara No. 3627/PID.B/2006/PN.JKT.BAR. yang sampai dengan saat ini masih dalam tahap pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

Tentang Dasar Hukum Dan Alasan Pengajuan Peninjauan Kembali;

1. Upaya hukum Peninjauan Kembali diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, Pasal 66 sampai dengan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ("UUMA");
2. Berdasarkan Pasal 67 huruf (a) sampai dengan huruf (f) UU MA, permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan berdasarkan salah satu atau beberapa alasan di bawah ini:
  - a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh Pengadilan Pidana dinyatakan palsu;
  - b. Apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan

Hal. 29 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;

- c. Apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut;
- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa pertimbangan sebab-sebabnya;
- e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;
- f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

3. Dalam perkara *a quo*, Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan Peninjauan Kembali berdasarkan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata (Vide: Pasal 67 huruf f UU MA);
4. Berdasarkan ketentuan Pasal 69 huruf (c) UUMA, diatur bahwa pengajuan Peninjauan Kembali dengan adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata (Vide: Pasal 67 huruf (f) UUMA) dapat diajukan dalam tenggang waktu 180 (seratus delapan puluh) hari setelah Putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap dan diberitahukan kepada pihak yang berperkara;

Tentang kekhilafan Hakim atau kekeliruan nyata *Judex Juris* dalam Putusan Mahkamah Agung dalam Perkara *a quo*;

1. Menurut hemat Pemohon Peninjauan Kembali, Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memutus perkara *a quo* pada tingkat kasasi telah mengeluarkan putusan yang mengandung sejumlah kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf f UUMA;



2. Adapun kekhilafan-kekhilafan hakim atau kekeliruan-kekeliruan yang nyata adalah sebagai berikut:

Putusan mengandung kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata karena keliru dalam menerapkan kriteria obyektif perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo*;

a. Judex Juris Mahkamah Agung Republik Indonesia pada alinea 3 halaman 30 pertimbangan hukum Putusan Kasasi telah menyatakan hal sebagai berikut:

“...bahwa tanah dan bangunan terperkara adalah milik Penggugat, yang telah dirusak Tergugat-tergugat dan Tergugat-tergugat telah dihukum karena melakukan tindak pidana kekerasan terhadap barang secara bersama-sama oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan putusannya No. 3616/Pid.B/2007/PN.JKT.BAR. dan putusan No. 3627/Pid.B/2007/PN.JKT.BAR.”;

b. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Putusan Judex Juris tersebut di atas karena Putusan *a quo* telah mencampuradukkan kriteria-kriteria mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*);

Kriteria yang diterapkan dalam Putusan perkara *a quo* yang mendasarkan perbuatan melawan hukum pada “tindak pidana kekerasan terhadap barang secara bersama-sama”, tanpa mempermasalahkan ada tidaknya unsur-unsur perbuatan melawan hukum secara fakta di persidangan sama sekali tidak tepat, karena Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tidak terbukti menduduki, menyerobot tanah milik Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat;

c. Selanjutnya Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat tidak dapat membuktikan, menguraikan secara terperinci satu per satu unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata yang dijadikan dasar dalam perkara *a quo* oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat, yaitu:

- i) adanya suatu perbuatan;
- ii) unsur melawan hukum;
- iii) adanya kesalahan;

Hal. 31 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



- iv) kerugian;
  - v) hubungan sebab akibat;
- d. Sekalipun bila --Quad Non-- Perbuatan melawan hukum yang dijadikan dasar gugatan, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yakni melanggar kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati dalam pergaulan masyarakat tidak terpenuhi, karena obyek barang berupa batu yang diuraikan putusan pidana yang menjadi pertimbangan putusan *a quo* tidaklah sama dengan objek tanah (tanah 4 x 4 M<sup>2</sup> yang dipersengketakan kepemilikannya) dalam perkara *a quo*;
- Disamping itu, telah menjadi fakta pula kavling No. 20, 19, 18 dikuasai sendiri secara fisik oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat. Dengan demikian, maka Pemohon Peninjauan Kembali terbukti tidak memenuhi unsur melanggar kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati dalam pergaulan masyarakat;
- e. Sebagaimana diuraikan di atas, maka Majelis Mahkamah Agung RI dalam Putusan perkara *a quo* tidaklah dapat menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat untuk menyerahkan tanah milik orang lain, in casu Tjia Fui Fun kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat. Oleh karena tanah terperkara luas 4 x 4 M<sup>2</sup> adalah bagian dari bidang tanah seluas 4 x 13 M<sup>2</sup> yang dimiliki Tjia Fui Fun berdasarkan:
- Surat Izin Penempatan Kembali Bekas Korban Kebakaran di Kelurahan Tanah Sereal Nomor 553/KAV/FS/XII/71 tanggal 22 Desember 1971 yang diterbitkan oleh Wali Kota Jakarta Barat c.q. Kepala Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat, yang diberikan kepada Liaw Djin Fat atas tanah Kavling No. 21 Blok. CC dengan luas 4 x 13 M<sup>2</sup> (Bukti T-1);
  - Surat Perjanjian Bersama tertanggal 22 Oktober 1986 yang ditandatangani Lurah Tanah Sereal dan Camat Tambora, antara Surya Gozal, Purwanto dan Liaw Djin Fat sebagai para pihak (Bukti T-3);
  - Gambar Situasi Tanah Ex Korban Kebakaran di Tanah Sereal diterbitkan oleh Bagian Pengukuran dan Pemetaan Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, yang dibagikan kepada para



- korban kebakaran Tanah Sereal untuk mengetahui letak tanah sesuai dengan Kavling yang diberikan oleh Wali Kota Djakarta Barat pada tahun 1971 (Bukti T-4);
- Surat Keterangan Nomor: 2129/1.755.05/86 tertanggal 23 Oktober 1986 yang diterbitkan oleh Lurah Tanah Sereal D. Satari BRA dan diketahui Camat Tambora Drs. Satibi Darwis Wk, yang menerangkan bahwa Liauw Djin Fat diberikan izin untuk membangun rumahnya yang terletak di Jl. Waspada Raya RT. 010 RW. 013 Kel. Tanah Sereal (ex korban kebakaran tahun 1971) di atas tanah *a quo* (Bukti T-5);
  - Akta Jual Beli Rumah dan Pindahan Hak Nomor 114 tertanggal 27 Februari 1988 di hadapan Haji Abdul Kadir Usman, Notaris di Jakarta atas sebidang tanah Kavling Nomor 21 Blok CC dengan ukuran 4 M x 13 M yang terletak di Jl. Tanah Sereal VII (dahulu Jl. Waspada Raya) Kelurahan Tanah Sereal Kecamatan Tambora Jakarta Barat antara Lauw Djin Fat/Liauw Djin Fat (Penjual) dengan Tjia Fui Fun (Pembeli) vide Bukti T-6;
  - Surat Keterangan Nomor: 082/-1.775. tertanggal 3 Oktober 2006 yang diterbitkan oleh Lurah Tanah Sereal Drs. H.A. Syamsudin S. dan diketahui Camat Tambora Drs. Rudi Ikhwan, yang menerangkan bahwa Tjia Fui Fun memiliki surat ijin penempatan kembali bekas korban kebakaran di Kelurahan Tanah Sereal No. 553/Kav/TS/XII/71 tanggal 22 Desember 1971 yang terletak di Kav. No. 21 Blok CC dengan ukuran 4 X 13 M tercatat an. Lauw Djin Fat dan Surat Jual Beli Rumah dan Pindahan Hak No. 114 tanggal 29-2-1988 di hadapan Notaris H.A. Kadir Usman. Hal ini juga diperkuat oleh Surat Pengantar RT/RW No. 41/09-5-X/2006 tanggal 3 Oktober 2006 (Bukti T-7);
- f. Seharusnya Majelis Putusan *a quo* sesuai dengan Pasal 163 HIR membebaskan bukti-bukti mengenai kepemilikan dan luas tanah yang dituntut, karena bukti P-1 yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali/ Penggugat tidak membuktikan mengenai luas dan batas tanah. Oleh

Hal. 33 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



karena tidak dapat dibuktikan, maka putusan *a quo* menjadi kabur mengenai batas-batas tanah dan fakta luas tanah antara:

- Kavling tanah 20, 19, 18 milik Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat (Vide: Bukti T-2, T-4, T-9);
- Kavling 21 tanah milik Tjia Fui Fun (Vide: Bukti T-1);
- g. Bahwa Akta Notaris bukanlah bukti hak atas tanah seperti ditentukan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi hanya membuktikan peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli (Vide: Bukti P-1);
- h. Tanah terperkara luas 4 x 4 M<sup>2</sup> yang termasuk dalam bidang tanah luas keseluruhan 4 x 13 M<sup>2</sup> milik Tjia Fui Fun semula Liauw Djin Fat adalah dimiliki dan dikuasai sejak tahun 1971, jadi jauh sebelum Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat membeli tanah pada tanggal 21 November 2002 dari Purwanto;
- i. Demikian pula halnya pedoman yang telah dilahirkan Mahkamah Agung RI mengenai masalah bangunan milik Purwanto yang terletak di atas sebagian (4 x 4 M<sup>2</sup>) dari tanah Tjia Fui Fun d/h Liauw Djin Fat seluas 4 x 13 M<sup>2</sup> (Vide Surat Perjanjian Bersama tanggal 22 Oktober 1986, ditandai Bukti T-3) lalu Purwanto menjual kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat;

Sebagai Yurisprudensi, Pengadilan Negeri Bandung dengan Putusan No. 69/76/Bdg. tanggal 2 November 1976 menyatakan perbuatan Tergugat melakukan pemakaian atas tanah Penggugat tanpa hak merupakan tindakan melawan hukum dan menghukum Tergugat untuk membongkar bangunan yang telah didirikannya serta mengosongkan tanah tersebut serta menghukum Tergugat untuk membayar denda (uang paksa) sebesar Rp2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) tiap-tiap harinya bila Tergugat tidak membongkar bangunan fisik dan mengosongkan tanah tersebut sejak putusan mempunyai kekuatan hukum yang pasti; Putusan tersebut dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan No. 152/1977/Prd./PTB tanggal 28 Maret 1978. Pengadilan Tinggi Bandung



memutuskan gugatan Penggugat asli tidak dapat diterima. Bahkan dalam rekonsvansi mengabulkan gugatan dalam rekonsvansi/Tergugat asli;

Mahkamah Agung RI dengan Putusan No. 1397 K/Sip/1978 memutuskan bahwa tanah sengketa menjadi milik Penggugat asli jauh sebelum Tergugat asli menggunakan/mendiaminya maka pertimbangan bahwa Tergugat asli tidak melakukan penyerobotan atas tanah sengketa adalah telah tepat dan benar;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-19:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali tertanggal 24 April 2013 dan kontra memori peninjauan kembali tertanggal 30 Mei 2013, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan hakim maupun kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris*, oleh karena alasan Pemohon ternyata berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris* sehingga alasan Pemohon pada dasarnya berisi perbedaan pendapat antara Pemohon dengan *Judex Juris* mengenai penilaian terhadap bukti-bukti persidangan sehingga bukan merupakan kekhilafan hakim sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali **TJIA ROBBY JANUAR** 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;

Memerhatikan 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

Hal. 35 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **TJIA ROBBY JANUAR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/ Pemanding II/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 30 Oktober 2013 oleh Prof. Dr. Valerine J.L.K., SH., MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D., dan Dr. H. Hamdan, SH., MH., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH., MH. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,  
ttd./  
Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D.  
ttd./  
Dr. H. Hamdan, SH., MH.

Ketua Majelis,  
ttd./  
Prof. Dr. Valerine J.L.K., SH., MA.

### Biaya-biaya:

- |                         |                       |              |
|-------------------------|-----------------------|--------------|
| 1. Meterai .....        | Rp                    | 6.000,00     |
| 2. Redaksi .....        | Rp                    | 5.000,00     |
| 3. Administrasi PK..... | <u>Rp2.489.000.00</u> |              |
| Jumlah .....            | Rp                    | 2.500.000,00 |

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Endang Wahyu Utami, SH.,  
MH.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata



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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.  
Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 37 dari 37 Hal. Putusan Nomor 389 PK/Pdt/2013