



P U T U S A N

Nomor : 727 K/PDT/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RAIS, bertempat tinggal di Kayu Besar Rt.009/011, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Suripno, S.H., dk., Para Advokat/Konsultan Hukum pada Law Firm Johnny Wahab & Partners, berkantor di Wisma Inkopad Lt. III, Jalan Senen Raya No. 10, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Oktober 2011 ;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat Intervensi Terbanding/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **PT. BANGUN MARGA JAYA**, berkedudukan di Jalan Kamboja No. 106, Tomang Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Harris Sarana, S.H., dkk., Para Advokat/Pengacara pada Law Office H. Harris Sarana, S.H., & Partners, berkantor di Komplek Puri Deltamas Rukan Blok I/32, Jalan Bandengan Selatan No. 43 Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Desember 2011 ;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jakwan Hadinata, S.H., dkk., Para Pegawai Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, berkantor di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Desember 2011 ;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding /Para Tergugat Intervensi ;

Hal. 1 dari 12 hal. Put. No. 727 K/Pdt/2012



dan

PT. CAHAYA SEJATI INDONESIA, berkedudukan di Jalan Kamboja Ujung Nomor : 106, Tomang, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ernawati, S.H., M.H., dk., Para Pengacara pada Kantor Hukum Ernawati&Associates, berkantor di Jalan Kubis 1 Nomor 36 Blok A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12410, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juli 2009 ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat Intervensi/Terbanding/
Pembanding II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat selaku ahli waris H. Asim bin Gering berdasarkan Surat Keterangan Fatwa Nomor : 282/C/1984, tanggal Agustus 1984 yang telah dipertegas oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat melalui Surat Keterangan tertanggal 21 September 2007 dan Surat Pernyataan tanggal 10 September 2001 adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah milik adat atas nama alm. H. Asim bin Gering yang terletak di Kayu Besar Rt.014/011, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, seluas 1.480 M² (seribu empat ratus delapan puluh meter persegi) sesuai dengan Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan IPEDA Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.039898 atas nama H. Asim bin Gering No.C.391 S.II No.Kohir 31-05.04.05-09-049 Tanah Milik Adat Rt.09/05, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat ;

Bahwa dari sejak alm. H. Asim bin Gering hingga saat ini Penggugat menempati dan menguasai fisik tanah dan mendirikan gubuk di atas tanah tersebut dan memanfaatkan tanah tersebut dengan membuat empang pemeliharaan ikan tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga, serta tidak pernah dipersengketakan dengan siapapun juga sebagaimana Surat Pernyataan tidak sengketa yang dibuat Penggugat pada tanggal 24 Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2001 yang disaksikan oleh Sdr. Muat selaku Ketua Rt.014/011 dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Cengkareng Timur tanggal 5 Mei 2001 No.05.1.711.1 yang mengakui tanah tersebut berada di wilayahnya ;

Bahwa pada tanggal 30 Juli 2002 Kelurahan Cengkareng Barat menerbitkan surat No.242/1.711.1 perihal penjelasan Girik C.391 persil 31 S.II dikatakan sesuai dengan yang tertulis pada daftar C Kelurahan Cengkareng Barat Girik C.391 persil 31 S.II benar tertulis atas nama H. Asim bin Gering, adapun lokasi tanahnya sudah menjadi bagian dari wilayah Kelurahan Cengkareng Timur, keterangan tersebut diambil dari daftar data awal, surat tersebut ditembuskan ke Camat Cengkareng ;

Bahwa pada tanggal 17 Mei 2006 kembali Penggugat membuat Surat Pernyataan tidak sengketa yang disaksikan oleh Rt.014/011 H. Muat Ketua Rw.011 Zaini HS Kepala Lingkungan, H. Mali M. Sanan dan dicatat didalam buku register Kelurahan Cengkareng Timur, No. 1-10/1.711.1 tanggal 19 Mei 2006 ;

Bahwa tanah milik Penggugat tersebut belum pernah dialihkan, dijaminkan kepada siapapun juga dan sebagai warga negara yang baik, Penggugat juga membayar PBB sesuai dengan pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan bangunan tahun 2006 No.05/002/0945.0 nama dan alamat wajib pajak Asim bin Gering Jl. Kayu Besar Rt.014/011 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

Bahwa pada tanggal 22 Maret 2007 Penggugat melalui kuasanya Togar Parulian Sinaga, S.H., mengajukan surat tertulis kepada Lurah Cengkareng Timur perihal permohonan Keterangan Riwayat Tanah Girik C.391 persil S.II a.n. H. Asim bin Gering seluas 1.480 M² yang terletak di Kp. Kayu Besar Rt.014/011, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat ;

Bahwa atas surat Penggugat seperti tersebut pada angka 6 di atas Kelurahan Cengkareng Timur, menerbitkan surat pada tanggal 09 April 2007 No : 125/1.71143 perihal Penjelasan permohonan Surat Keterangan Riwayat Tanah di jelaskan tentang 2 hal :

- Bahwa Kelurahan Cengkareng Timur tidak memiliki buku letter C ;
- Berdasarkan hasil penelitian yang telah kita laksanakan melalui rapat musyawarah yang dihadiri oleh para ahli waris H. Asim bin Gering. BMJ

Hal. 3 dari 12 hal. Put. No. 727 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan pihak terkait pada tanggal 19 dan 26 Februari 2007 yang dilanjutkan dengan pengecekan langsung dilapangan, ternyata pada kenyataannya bahwa lokasi tanah tersebut (tanah milik adat Girik C No.391 persil 31 S.II seluas 1.480 M² atas nama H. Asim bin Gering terletak di Kayu Besar Rt.014/011 Kelurahan Cengkareng Timur ada 2 pihak yang mengakui secara fisik tanah tersebut pada lokasi yang sama yaitu pihak ahli waris atas nama bapak RAIS dan pihak BMJ (Tergugat I) ;

- Karena pada lokasi yang sama ada 2 pihak yang mengaku sebagai pemilik maka pihak kelurahan tidak bisa memberikan keterangan riwayat tanah bagi Penggugat ;

Bahwa dengan tidak diberikannya penjelasan riwayat tanah tersebut pihak Penggugat melakukan pemeriksaan selanjutnya ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan diketahui bahwa Kantor Pertanahan Jakarta Barat selaku Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat HGB No. B 1633 dengan luas \pm 10 Ha atas nama PT. Bangun Marga Jaya (BMJ)/Tergugat I yang lokasinya meliputi tanah milik Penggugat ;

Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat HGB No.B. 1633 atas nama PT.BMJ tersebut, maka pihak Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah girik C.391 persil 31 S II atas nama H. Asim Bin Gering seluas 1.480 M² saat ini menjadi tidak dapat mengajukan permohonan haknya agar dicatatkan dalam buku tanah untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah yang mana sangat merugikan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah a quo ;

Bahwa Penggugat belum pernah mengalihkan haknya kepada Pihak Tergugat I (BMJ) dan belum pernah membicarakan apapun juga kepada Tergugat I (BMJ) dan belum pernah menerima pembayaran apapun juga dari pihak Tergugat I, namun Tergugat I telah mensertifikatkan tanah milik Penggugat kedalam sertifikat HGB No : 1633 atas nama Tergugat I ;

Bahwa tindakan Tergugat I yang telah mensertifikatkan tanah milik Penggugat tanpa alas hak dan alas hukum seperti tersebut pada angka 10 di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan pihak Penggugat, demikian pula Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang menerbitkan Sertifikat HGB No. 1633 atas nama Tergugat I yang tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu tindakan Tergugat I yang mengajukan permohonan sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meliputi tanah milik Penggugat yang belum pernah dialihkan, haknya kepada Tergugat I dan tindakan Tergugat II yang menerbitkan sertifikat atas permohonan Tergugat I adalah merupakan tindakan melawan hukum yang diderita oleh Penggugat ;

Bahwa setelah Penggugat mengetahui dengan pasti bahwa di atas tanahnya telah terbit sertifikat atas nama Tergugat I, maka melalui Kuasa Hukumnya yaitu Togar Parulian Sinaga, S.H., dan Poltak Siagian, S.H., telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yaitu gugatan pembatalan sertifikat HGB No.B 1633 atas nama Tergugat I sepanjang menyangkut tanah Penggugat seluas 1.480 M², gugatan mana terdaftar dengan Register No.78/G/2007/PTUN.JKT., dengan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat selaku Tergugat ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut di atas Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dalam Putusannya No.78/G/2007/PTUN.JKT., menyatakan gugatan ini lebih menyangkut soal kepemilikan maka Pengadilan Tata Usaha Jakarta tidak berwenang untuk mengadilinya dan hal itu merupakan wewenang dari Pengadilan Umum ;

Bahwa akibat dari tindakan Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut :

- Kerugian karena tanah miliknya tidak dapat dialihkan, dijaminakan jika pada saat ini dijual, maka harga pasaran dilokasi yang sama Rp.2.000.000,-/M² sehingga kerugian Penggugat Rp.2.000.000,- x Rp. 1.480 M² = Rp.2.960.000.000,- (dua miliar sembilan ratus enam puluh juta rupiah) ;
- Bahwa kerugian atas keuntungan yang akan diperoleh jika tanah tersebut terjual pada saat ini, maka jika disimpan saja di Bank bunga perbulan 1% (satu persen), namun karena perkara maka penikmatan atas bunga tersebut tertunda selama masa berproses dalam perkara, berdasarkan pengalaman dalam 4 tingkat perkara bisa selesai dalam waktu 4 tahun maka bunga yang tertunda untuk dinikmati selama 4 tahun (48 bulan) menjadi 48% dikali Rp. 2.960.000.000,- = Rp. 1.420.800.000,- (satu miliar empat ratus dua puluh juta delapan ratus ribu rupiah) ;

Hal. 5 dari 12 hal. Put. No. 727 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya operasional pengacara untuk gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan biaya pemeriksaan setempat sebesar Rp. 50.000.000,- sehingga total kerugian Penggugat adalah sejumlah Rp. 4.430.800.000,- (empat miliar empat ratus tiga puluh juta delapan ratus ribu rupiah) ;

Mengingat Tergugat I dan II sejak awal telah menunjukkan adanya itikad buruk karena memohon dan menerbitkan sertifikat atas pihak yang tidak berwenang, maka dikhawatirkan Tergugat I dan II tidak bersedia melaksanakan putusan ini secara sukarela oleh karena itu agar Tergugat I dan II lebih bertanggung jawab atas perbuatannya, maka perlu dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan pada angka 14 di atas terhitung sejak Tergugat I dan II harus melaksanakan kewajibannya untuk membayar ganti rugi bagi Penggugat ;

Bahwa gugatan ini diajukan sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan didukung oleh bukti-bukti yang sah dan otentik sehingga guna menghindari agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia atau ilusioner maka sudah seharusnya diletakkan sita jaminan atas Sertifikat HGB No.1633 atas nama BMJ dan dinyatakan sah serta mempunyai kekuatan hukum ;

Mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini memerintahkan Badan Pertanahan Nasional melalui Tergugat II agar memblokir sertifikat No. 1633 atas nama BMJ sampai perkara ini terselesaikan secara tuntas atau setelah Tergugat I menyelesaikan kewajibannya terhadap Penggugat atau sampai Tergugat I memenuhi semua amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Karena penerbitan sertifikat No. 1633 atas nama PT. BMJ tersebut diterbitkan secara melawan hukum dan tanpa alas hak dan alas hukum yang sah, maka sudah selayaknya Majelis Hakim menyatakan sertifikat No. 1633 atas nama PT. BMJ tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat untuk mencoret sertifikat No. 1633 atas nama PT.BMJ ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami selaku Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II baik secara bersama-sama atau sendiri-sendiri telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ;
 3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dan satu-satunya tanah seluas 1.480 M² di Kayu Besar Rt.014/011 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, girik No.C.391 S.II No.Kohir 31-05-09-049 ;
 4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat No. 1633 atas nama PT. BMJ ;
 5. Memerintahkan Tergugat II mencoret sertifikat HGB No. 1633 atas nama PT. BMJ dari daftar buku tanah Kelurahan Cengkareng Timur ;
 6. Menghukum, memerintahkan Tergugat I dan II secara bersama-sama membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 4.430.800.000,- (empat miliar empat ratus tiga puluh juta delapan ratus ribu rupiah) seminggu setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
 7. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
 8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertifikat HGB No. 1633 atas nama PT.BMJ ;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi atau perlawanan maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaard bij voorraad) ;
 10. Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Gugatan Kurang Pihak :

1. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1633/Cengkareng Timur atas nama PT. Bangun Marga Jaya diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.138/HGB/ BPN/97 tanggal 24 Maret 1997 sebagai tindak lanjut atas surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tanggal 6 Juni 1996 No. 1.711.2/1.442/31-03/F/B/1996 atas usulan permohonan

Hal. 7 dari 12 hal. Put. No. 727 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan PT. Bangun Marga Jaya yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagaimana suratnya No.597/ 1.711.2/03/HGB/B/1994, tanggal 19 April 1996 ;

2. Bahwa dari uraian di atas sepatutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta ditarik sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara a quo, agar pemeriksaan objek perkara menjadi runtut dan utuh ;
3. Bahwa PT. Bangun Marga Jaya memperoleh bidang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1633/Cengkareng Timur berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah yang diketahui dan didaftar dalam register Kecamatan Cengkareng ;
4. Bahwa untuk menguji keberadaan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah sebagaimana tersebut di atas sepatutnya Camat Cengkareng ditarik selaku pihak ;
5. Bahwa karena Penggugat hanya menggugat PT. Bangun Marga Jaya dan kantor Pertanahan Jakarta Barat, maka gugatan menjadi kurang pihak ;

Gugatan Kabur (Obscur Libel) :

1. Bahwa dalam posita angka 1 jo. Petitum angka 3, Penggugat mengklaim selaku pemilik atas tanah milik adat atas nama H. Asim bin Gering C No.391 S.II (tanpa No.persil) No.Kohir 31-05.04.05.09-049 seluas 1.480 M², namun dalam posita angka 9 Penggugat mengklaim sebagai pemilik atas tanah Girik C.391 persil 31 S.II atas nama H.Asim bin Gering seluas 1.480 M² ;
2. Bahwa adanya perbedaan antara C No.391 S.II (tanpa No.Persil) No.Kohir 31-05.04.05-09-049 dengan C No.391 Persil 31 S.II, maka gugatan menjadi kabur ;

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

1. Gugatan Penggugat pada dasarnya adalah menuntut agar Pengadilan memerintahkan Tergugat II (Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat) mencoret Sertifikat HGB No. 1633 atas nama PT. BMJ (Bangun Marga Jaya) dari daftar buku tanah Kelurahan Cengkareng Timur (vide petitum ke-5 gugatan Penggugat asal) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa penerbitan Sertifikat HGB No. 1633 aquo adalah merupakan produk administrasi oleh Lembaga atau Instansi Ketata Negara, oleh karena jika benar yang bersangkutan telah melakukan perbuatan melawan hukum hingga produknya harus dicoret atau dibatalkan, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara ;
3. Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Barat harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dengan dasar alasan melanggar kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa walaupun Penggugat pernah mengajukan gugatannya melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dan terdaftar di bawah Register Perkara No.78/G/2007/PTUN.JKT, namun karena Penggugat tidak cermat didalam mengajukan permasalahan gugatannya, i.e. Penggugat mengajukan gugatan kepemilikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, maka gugatannya kandas di Pengadilan Tata Usaha Negara ;
5. Bahwa Penggugat Intervensi menolak dan menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat yang mengklaim dirinya selaku pemilik atas bidang tanah berdasarkan Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan IPEDA atas nama H. Asim bin Gering, No.391 S.II sebagai tanah milik adat yang terletak di Rt.009/05 Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat seluas 1.480 M², namun pada posita angka-1 gugatannya, Penggugat justru menyebutkan bahwa tanah miliknya terletak di Kayu Besar Rt.014/011 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang sekarang telah termasuk dalam Sertifikat HGB 1633 Cengkareng Timur sebagai miliknya ;
6. Bahwa dari posita angka-1 tersebut, Penggugat sudah tidak konsisten mengemukakan dalil tentang letak dan lokasi bidang tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut, hal mana menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, tidak terang dan kabur (obscuur libel) terhadap gugatan yang demikian sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal. 9 dari 12 hal. Put. No. 727 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 080/Pdt.G/2008/PN.JKT.BAR., tanggal 16 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepesi Tergugat II dan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM INTERVENSI :

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN INTERVENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 4.641.000,- (empat juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan No. 335/PDT/2010/PT.DKI., tanggal 30 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 080/PDT.G/2008/PN.JKT.BAR., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 November 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 15 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 Desember 2011 ;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa Judex Facti telah salah menerapkan hukum dalam perkara a quo, dimana Majelis Hakim Judex Facti yang memeriksa dan memutus perkara a quo tidak memeriksa secara keseluruhan dasar kepemilikan Termohon Kasasi I yang semula Terbanding I/Tergugat Intervensi II, sehingga terbit sertifikat HGB No. 1633/Cengkareng Timur a.n. Terbanding I/Tergugat Intervensi II yang diterbitkan oleh Termohon II semula Terbanding II/Tergugat Intervensi III, padahal nyata jika Sertifikat HGB 1633/Cengkareng Timur yang diterbitkan Termohon II semula Terbanding II/Tergugat Intervensi III tumpangtindih dengan tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat/Tergugat Intervensi I dan patut diduga berasal dari warkah yang direkayasa/palsu ;

Bahwa Hakim Judex Facti telah salah dalam memberikan pertimbangan hukum terhadap dasar kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat/Tergugat Intervensi I tanah seluas 1.480 M² Girik C No. 391 P 31 S II, bukannya C 391 P 4b S II seluas 5.020 M² ;

Bahwa hakim Judex Factie telah salah mengartikan/mendefinisikan/menterjemahkan ketentuan dalam UU No. 05 Tahun 1960, PP No. 10 Tahun 1961, Permendagri No. 06 Tahun 1972, Permendagri No. 05 Tahun 1973, Permendagri No. 01 tahun 1975, dan peraturan BPN No. 02 Tahun 1992, tentang tata cara perolehan hak atas tanah karena fakta dalam pembebasannya Termohon Kasasi I tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan sebagaimana tersebut diatas ;

Bahwa Hakim Judex Facti salah menterjemahkan dan mentafsirkan tentang bukti kepemilikan Pemohon Kasasi berupa girik, karena fakta hukumnya terhadap objek a quo, Pemohon Kasasi telah mengetahui persis letak objek, mengetahui batas-batasnya, menguasai objeknya (fisik) dan memanfaatkan objek (fisik) ;

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

- Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara formil dapat di terima.

Hal. 11 dari 12 hal. Put. No. 727 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat di benarkan ;
- Menimbang, bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah dalam menerapkan hukum dan sudah benar dalam pertimbangannya terkait dengan hal-hal sebagai berikut :
- Bahwa permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat II (T II-1 s.d T.II-53) terbukti bahwa pengajuan permohonan hak yang diajukan oleh Tergugat I (PT. Bangun Marga Jaya) telah memenuhi syarat yuridis dan fisik atas suatu bidang tanah a quo ;
- Bahwa Penggugat Intervensi adalah pembeli dengan itikad baik (berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 36 dan Akta Kuasa Jual No. 37 tanggal 31 Agustus 2005 dihadapan Notaris Titik Irawati Sugianto, S.H.) ;
- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa obyek sengketa adalah hak milik Penggugat, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **RAIS** tersebut harus ditolak ;

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



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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **RAIS** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin tanggal 17 September 2012** oleh **I MADE TARA, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. HABIBURRAHMAN, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. NURUL ELMIYAH, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ **Dr. H. HABIBURRAHMAN, S.H., M.Hum.**
ttd./ **Dr. NURUL ELMIYAH, S.H., M.H.**

K e t u a ,

ttd./ **I MADE TARA, S.H.**

Panitera Pengganti ,

ttd./ **LILIEK PRISBAWONO ADI, S.H.**

Biaya Kasasi :

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp.489.000,-</u> |
| J u m l a h ... | Rp.500.000,- |

Hal. 13 dari 12 hal. Put. No. 727 K/Pdt/2012



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

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH S.H. M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003