



PUTUSAN

Nomor 2791K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

LODWIK LOUIS, bertempat tinggal di Jalan Blok Singkuk RT.002/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding II;

L a w a n

SERKA RAHMAT EFENDI LUBIS, bertempat tinggal di Asrama Kopassus Cijantung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sudiro, S.H., M.Sc., M.H., dan kawan-kawan, Kepala Hukum Kopassus, Kasi Kumper Kum Kopassus dan Pasi Kumper Kum Kopassus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan

1. **BASUKI**, bertempat tinggal di Jalan Blok Singkuk Kavling 288 dahulu RT.006, RW.04, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok, sekarang RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Depok, Kota Depok, Jawa Barat;

2. **ALDRIN SAMUEL**, bertempat tinggal di Jalan Tiga Putra (Blok Singkuk) Kavling Nomor 73, RT.004/RW.11, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III/Pembanding I, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding II dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, III/Pembanding I, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Depok pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat telah menguasai tanah tersebut yaitu awalnya membeli sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda tanda batas patok besi berdiri di daerah

Halaman 1 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Blok Singkuk Kavling 288 RT.006/RW.04 Kelurahan Meruyung Kecamatan Limo, Kota Depok (sekarang akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok), Provinsi Jawa Barat dari Sdri. Nyonya Nola Karlina sebagai pemilik pemegang hak milik atas tanah yang sah yaitu awalnya berdasarkan hak milik atas tanah Sdr. H.H. Wissatya Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 496, Desa Meruyung, Kecamatan Sawangan, Surat Ukur GS Nomor 623/1972, Seb. Kepling Nomor 288, luas tanah 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan pengeluaran Sertifikat atas nama Bupati KDH Kota Bogor, Kepala Sub Direktorat Agraria U.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Sdr E. Wigandaatmadja tanggal 8-3-1974, Surat Akta Jual Beli Nomor 520/49/Limo/JP/1993, hari Jum'at tanggal 22 Oktober 1993 Sdr Tuan Raden Hadi Soeripto selaku penjual untuk selanjutnya disebut pihak pertama, telah menjual kepada Sdri Nyonya Nola Karlina selaku pembeli untuk selanjutnya disebut sebagai pihak kedua, dan pihak pertama dan pihak kedua atau keduanya telah menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Cibinong atas nama Ny. Djurnawati Soetarmono, S.H., Notaris di Cibinong, sebidang tanah Hak Milik Nomor 496/Jalan Kavelingan Nomor 288, Desa Meruyung, Kecamatan Limo, Kabupaten Bogor dan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 8 November 1979 Nomor 623/1972, seb luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi), dan Surat Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004, tanggal 05-8-2004 dan Pembukuan Depok tanggal 30-8-2004 yang ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan Gambar Denah Kavelingan Nomor 7411834 Singkuk/311 yang dikeluarkan pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, dan Surat sesuai dengan tanah tersebut (*vide* bukti P-1);

2. Bahwa pada sekitar bulan 28 Juni 2012 Sdri. Nyonya Nola Karlina menjual atau pembayaran jual beli sebidang tanah tersebut kepada Penggugat (Serka Rahmat Efendi Lubis, NRP 21020214210682, Bati Ops Yon Aksus Sat-81 Kopassus), Sdri. Nyonya Nola Karlina bersama Penggugat telah melakukan peninjauan lokasi tempat tanah tersebut dan juga telah menghadap pejabat Kelurahan dan pejabat Kecamatan Meruyung, Depok serta Pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok guna pengecekan kebenaran tanah tersebut dan benar tanah tersebut Hak Milik Sdri. Nyonya Nola Karlina (tidak ada orang lain sebagai pemilik sebidang tanah tersebut),

Halaman 2 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016



selanjutnya Sdri. Nyonya Nola Karlina dengan Penggugat melakukan transaksi jual beli sebidang tanah tersebut (*vide* bukti P-2);

3. Bahwa selanjutnya pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2013 Sdri. Nyonya Nola Karlina sebagai pemilik pemegang hak atas sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda tanda batas patok besi-besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk Kavling 288 RT.006/RW.04 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok (sekarang akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok), Jawa Barat sesuai Surat Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004, tanggal 05-8-2004 dan Pembukuan Depok tanggal 30-8-2004 yang ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (atas persetujuan suami satu-satunya atas nama Wahyono L Adisapoetra) selaku penjual untuk selanjutnya disebut pihak pertama, telah menjual kepada Penggugat selaku pembeli untuk selanjutnya disebut sebagai pihak kedua, dan pihak pertama dan pihak kedua atau keduanya telah menghadap Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) atas nama Like Siti Wulandari, S.H., Jalan Margonda Raya Nomor 305 Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 13/2013 tanggal 15 Mei 2013 (*vide* bukti P-3);
4. Bahwa sekitar awal tahun 2013 munculah Sdr. Lodwik Louis (Tergugat II) dan Sdr. Aldrin Davies Samuel (Tergugat III), melakukan perbuatan dengan cara telah merampas dan menguasai begitu saja tanah kosong milik Penggugat menjadi tanah garapan, yang dilakukan Tergugat II, Tergugat III tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah menurut hukum (*vide* bukti P-4);
5. Bahwa selanjutnya Penggugat pada sekitar bulan Januari 2013 pergi melihat tanah miliknya tersebut, ternyata sedang didirikan sebuah bangunan bentuk rumah;
6. Bahwa selanjutnya Penggugat menanya kepada orang yang membangun kenapa didirikan bangunan atau siapa orang yang membangun di atas tanah milik Penggugat dan dijawab yang mendirikan bangunan Sdr. Basuki Dwiawan (Tergugat I), selanjutnya Penggugat menemui Tergugat I dan Tergugat I menjawab tanah garap tersebut Sdr. Basuki Dwiawan beli (Tergugat I) dari Tergugat II dan Tergugat III (*vide* bukti P-5);
7. Bahwa selanjutnya Penggugat menemui Tergugat II dan Tergugat III dan



benar mereka yang menjual kepada Tergugat I, yaitu menurut Tergugat II, Tergugat III karena tanah garap tersebut sudah ada tanda patok besi-besi tanahnya kosong tidak ada bangunan atau sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda tanda batas patok besi-besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk Kavling 288 RT.006/RW.04 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok (sekarang akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok), Jawa Barat tidak tahu siapa pemiliknya, sehingga Tergugat II dan Tergugat III menggarap tanah tersebut, dan selanjutnya tanah kosong atau tanah garap tersebut tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah yang sah yaitu Penggugat. Selanjutnya Tergugat II dan Tergugat III sudah menggarap dan sudah jual kepada Tergugat I tanpa memiliki Surat Tanah Girik, tanpa memiliki Surat Akta Jual Beli maupun tanpa memiliki Surat Sertifikat Hak Kepemilikan atas tanah yang sah. Namun jual beli tanah garap tersebut dilakukan Tergugat II, Tergugat III kepada Tergugat I yaitu hanya dengan Tergugat II membuat sendiri Surat Keterangan Tanah Over Alih Garap Tergugat II bersama Tergugat I yang ditandatangani Tergugat II bersama Tergugat I, yang intinya dalam Surat Keterangan tersebut bahwa tanah garap tersebut hanya bisa untuk digarap dan tidak untuk didirikan sebuah bangunan rumah, selanjutnya Tergugat II meminta tanda tangan pejabat RT dan RW setempat, selanjutnya Surat Keterangan Tanah Over Alih Garap tersebut Tergugat II serahkan kepada Tergugat I. Sehingga sebidang tanah garap tersebut diambil alih Tergugat I, sehingga menurut Tergugat I merasa sudah menjadi pemilik hak atas tanah yang sah terhadap tanah garap tersebut tanpa memiliki Surat Tanah Girik, tanpa memiliki Surat Akta Jual Beli maupun tanpa memiliki Surat Sertifikat Hak Kepemilikan atas tanah yang sah. Kemudian Tergugat I mendirikan sebuah bangunan bentuk rumah dan juga membuat kolam ikan, menanam pohon-pohon keras di atas tanah garap tersebut dan Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat I agar tidak mendirikan bangunan bentuk rumah atau bentuk apapun di atas tanah hak milik yang sah secara undang-undang yaitu Penggugat. Kemudian Penggugat bersama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah pernah melakukan musyawarah di dalam rumah yang didirikan oleh Tergugat I dan dihadiri pejabat RT setempat, Anggota Polsek Limo, Anggota Babinsa Koramil Limo, dan Penggugat menyampaikan agar tanah yang sudah dibangun sebuah rumah, tanah tersebut ditarik lurus dan dibeli saja sama

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Tergugat I dari Penggugat sebagai pemilik hak tanah yang sah tersebut, namun Tergugat I tetap tidak mau membeli tanah Penggugat yang telah diambil alih oleh Tergugat I (*vide* bukti P-6);

8. Bahwa hal tersebut yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III merupakan pelanggaran hukum turut serta melakukan tindak pidana penggelapan hak atas barang-barang tidak bergerak dan penyerobotan tanah dan perkara perdata yang dilakukan/diambil alih oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atas tanah milik Penggugat. Sehingga Penggugat melakukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III (*vide* bukti P-7);
9. Bahwa selanjutnya pada tanggal 18 Juni 2013 Penggugat melaporkan atau membuat Laporan Polisi Penyidik Polres Kota Depok, sesuai Laporan Polisi Nomor LP/1388/K/VI/2013/PMJ/Resta Depok, tanggal 18 April 2013 dalam kasus diduga tindak pidana Penggelapan hak atas barang-barang tidak bergerak sebagaimana dalam Pasal 385 KUHP atas nama pelapor Serka Rahmat Efendi Lubis (Penggugat) dengan Tersangka Sdr. Lodwik Louis (Tergugat II) atau nama sesuai KTP Ledo Picus Pala alias Louis, Sdr. Aldrin Davies Samuel (Tergugat III), Sdr. Basuki Dwiawan (Tergugat I), dan dari Surat Penyidik SP2HP yang dijadikan sebagai Tersangka yaitu Tergugat II, Tergugat III. Sedangkan Tergugat I (Sdr. Basuki Dwiawan) sebagai saksi untuk dimintai keterangan tidak pernah mengindahkan panggilan penyidik Polisi Kota Depok atau Sdr. Basuki Dwiawan tidak pernah hadir, sehingga berkas dilimpahkan dari Penyidik Polisi ke Kejaksaan Kota Depok, selanjutnya dari Kejaksaan Kota Depok mengembalikan lagi berkas tersebut ke Penyidik Polisi Kota Depok untuk dilengkapi;
10. Bahwa selanjutnya Penggugat pada tanggal 30 September 2013 telah menghadap kepada pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok untuk melakukan pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya, dan dalam Surat Peralihan Hak Pembebanan dan catatan lainnya tersebut di dalam Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004, tanggal 05-8-2004 sudah menjadi Hak Milik Serka Rahmat Efendi Lubis (Penggugat) dan ditandatangani Pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Sdr. Amin Bunyamin. S.H., dan benar kepemilikan hak tanah tersebut yaitu hanya 1 (satu) Surat Tanah Hak Milik atas nama Serka Rahmat Efendi Lubis (Penggugat) dan (tidak ada orang lain sebagai pemegang hak milik yang sah selain atas

Halaman 5 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016



nama Penggugat) (*vide* bukti P-8);

11. Bahwa pada tanggal 4 Juni 2014 Penggugat bersama Penerima Kuasa Hukum Kapten Chk. Amintas Marpaung, S.H, mengantar/menyerahkan Surat Somasi pertama kepada Tergugat I (yang diterima isteri Tergugat I), Tergugat II (langsung diterima Tergugat II) dan Tergugat III (yang diterima anak Tergugat III), selanjutnya Penggugat dibantu oleh Tergugat II membuat patok plang di atas tanah hak milik yang sah atas nama Serka Rahmat Efendi Lubis (Penggugat). Selanjutnya pada tanggal 8 Juni 2014 Penggugat mengecek patok plang tersebut telah dirobokkan orang lain yang Penggugat tidak tahu siapa orang yang mencabut/menghilangkan patok plang tersebut (*vide* bukti P-9);
12. Bahwa Tergugat II bersama Tergugat III telah melakukan garapan tanah terhadap sebidang tanah kosong yang telah dikavling dan telah diberi tanda-tanda patok besi, dimana Tergugat II bersama Tergugat III tidak tahu siapa yang memiliki sebidang tanah tersebut sehingga Tergugat II bersama Tergugat III mendalihkan merasa menjadi memiliki hak atas tanah tersebut tanpa memiliki Surat Tanah Girik, tanpa memiliki Surat Akta Jual Beli, maupun tanpa memiliki Surat Sertifikat Hak Kepemilikan atas tanah yang sah, selanjutnya Tergugat II bersama Tergugat III menjual sebidang tanah garap tersebut tanpa memiliki Surat Tanah Girik, tanpa memiliki Surat Akta Jual Beli, maupun tanpa memiliki Surat Sertifikat Hak Kepemilikan atas tanah yang sah kepada Tergugat I. Namun jual beli tanah garap tersebut dilakukan Tergugat II, Tergugat III kepada Tergugat I yaitu hanya dengan Tergugat II membuat sendiri Surat Keterangan Tanah Over Alih Garap Tergugat II bersama Tergugat I yang ditanda tangani Tergugat II, Tergugat I, yang intinya dalam Surat Keterangan tersebut bahwa tanah garap tersebut hanya bisa untuk digarap dan tidak untuk didirikan sebuah bangunan rumah, selanjutnya Tergugat II meminta tanda tangan pejabat RT dan RW setempat, selanjutnya Surat Keterangan Tanah Over Alih Garap tersebut Tergugat II serahkan kepada Tergugat I. Sehingga sebidang tanah garap tersebut diambil alih Tergugat I, sehingga menurut Tergugat I dengan mendalihkan merasa sudah menjadi pemilik hak atas tanah yang sah terhadap tanah garap tersebut tanpa memiliki Surat Tanah Girik, tanpa memiliki Surat Akta Jual Beli maupun tanpa memiliki Surat Sertifikat hak kepemilikan atas tanah yang sah. Sehingga Tergugat I langsung mendirikan sebuah bangunan rumah permanen tanpa diketahui siapa yang sebenarnya orang yang memiliki hak atas tanah yang sah atau yang memiliki Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat hak atas tanah yang sah dan atau yang memiliki Surat Girik atas tanah yang telah dikavling tersebut. Dan dalam hal ini Penggugat adalah seseorang yang satu-satunya sebagai pemilik yang sah hak atas tanah sesuai Surat Sertifikat tersebut di atas (*vide* bukti P-10);

13. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III agar memasang atau mendirikan kembali patok plang yang ada di atas tanah hak milik yang sah Penggugat (Sdr. Serka Rahmat Efendi Lubis), atau mengembalikan tanah tersebut dalam bentuk semula dalam keadaan sebidang tanah kosong serta menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah secara undang-undang. Karena secara Undang-Undang Agraria seseorang yang memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah yaitu dalam hal ini hak atas tanah milik hanya satu-satunya Penggugat dan bukan orang yang menggarap tanah garap tersebut menjadi hak milik atas tanah si penggarap (dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III dan juga bukan orang sebagai pembeli tanah garap tersebut menjadi hak milik atas tanah si pembeli tanah garap tersebut (dalam hal ini Tergugat I). Hal tersebut sesuai berdasarkan Pasal 4 *juncto* Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak mengatur tentang Hak Garap (Surat Keterangan Tanah Garapan) dan Hak Garap (Surat Keterangan Tanah Garapan) bukanlah sebagai salah satu hak milik atas tanah yang sah secara undang-undang yang dapat diajukan oleh seseorang (*vide* bukti P-11);
14. Bahwa Penggugat telah 3 (tiga) kali membuat atau mengirimkan somasi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, yaitu somasi pertama Nomor B/36/VI/2014 tanggal 3 Juni 2014, somasi kedua Nomor B/40/VI/2014 tanggal 11 Juni 2014 dan somasi ketiga Nomor B/41/VI/2014 tanggal 18 Juni 2014. Namun dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak pernah memberikan jawaban somasi atau tidak pernah mengindahkan somasi dari Penggugat, atau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak pernah membuat iktikad baik kepada Penggugat (*vide* bukti. P-12);
15. Bahwa hal tersebut yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III sudah merupakan perbuatan pelanggaran hukum turut serta melakukan tindak pidana tindakan memasuki pekarangan tanpa ijin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP atas tanah pelapor Sdr. Rahmat Effendi Lubis (Penggugat) yang terjadi di wilayah hukum Polres Kota Depok yang diduga dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III atas tanah milik Serka Rahmat Efendi Lubis, dan selanjutnya pada tanggal 18 Juni 2014 Serka Rahmat Efendi Lubis melaporkan atau membuat Laporan Polisi Penyidik

Halaman 7 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polres Kota Depok sesuai Laporan Polisi Nomor LP/1320/K/VI/2014/PMJ/Resta Depok, tanggal 18 April 2014, dalam kasus diduga turut serta melakukan tindak pidana tindakan memasuki pekarangan tanpa ijin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dengan Tersangka Sdr. Lodwik Louis, Sdr. Aldrin Davies Samuel, Sdr. Basuki, dan dari penyidik Polres Kota Depok pada Laporan Polisi tersebut Sdr. Lodwik Louis, Sdr. Aldrin Davies Samuel, Sdr. Basuki sementara dijadikan sebagai saksi, selanjutnya masih menunggu perkembangan penyidikan dari Polres Depok (*vide* bukti P-13);

16. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tersebut maka Penggugat telah mengalami kerugian, dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III harus mengganti atau/membeli/membayar ganti rugi semua harga tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik hak tanah yang sah dan harga tanah tersebut sebesar Rp675.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah) (*vide* bukti P-14). Dan Apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak dapat menyanggupi kerugian keinginan Penggugat, maka mohon agar Pengadilan Negeri Kota Depok agar menyatakan bangunan rumah tersebut merupakan bangunan liar karena tidak memiliki hak guna bangun, dinyatakan tidak sah menurut hukum yang berada di atas tanah milik Penggugat, dan selanjutnya menghukum kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya/harus mengembalikan tanah hak milik Penggugat seperti tanah kosong/daratan semula atau Tergugat I harus membongkar sendiri bangunan rumah tersebut yang telah dibangun berada di atas tanah hak milik Penggugat sebagai hak milik yang sah yaitu kepada Penggugat (*vide* bukti P-15);
17. Bahwa untuk menjamin gugatan ini, mohon agar tanah terperkara dapat diletakkan sita penjagaan (*revindicatoir beslaag*) (*vide* bukti P-16);
18. Bahwa gugatan ini didasarkan alasan-alasan yang uraian tersebut di atas dengan bukti-bukti yang otentik, maka adalah beralasan bila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan sita penjagaan (*revindicatoir beslaag*) atas tanah terperkara

Halaman 8 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016



milik Penggugat yang sah dan harta benda beserta 1 (satu) unit rumah milik Tergugat yaitu secara sah menurut hukum;

3. Menyatakan Penggugat adalah yang berhak atas tanah atau sebagai pemilik hak atas tanah yang sah secara hukum, yang diperkarakan sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda tanda batas patok besi-besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk Kavling 288 RT.006/RW.04 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok (sekarang akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok), Jawa Barat kepada pemilik hak milik atas tanah yaitu Penggugat sesuai Surat Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004 tanggal 05-8-2004 dan Pembukuan Depok tanggal 30-8-2004 yang ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III harus mengganti rugi atau membeli/membayar ganti rugi semua harga tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik hak tanah yang sah dan harga tanah tersebut sebesar Rp.675.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tidak dapat menyanggupi kerugian Penggugat, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III harus mengembalikan tanah hak milik Penggugat seperti tanah kosong/daratan semula atau Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III menyerahkan tanah garap yang dimaksud sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda tanda batas patok besi-besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk Kavling 288 RT.006/RW.04 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok (sekarang akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok), Jawa Barat kepada pemilik hak milik atas tanah yaitu Penggugat sesuai Surat Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004 tanggal 05-8-2004 dan Pembukuan Depok tanggal 30-8-2004 yang ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Dan Tergugat I harus membongkar sendiri bangunan rumah tersebut yang telah dibangun Tergugat I yang berada di atas tanah



hak milik yang sah Penggugat. Dan termasuk siapa saja orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong. Selanjutnya apabila Tergugat I tidak mau membongkar sendiri bangunan rumah tersebut maka putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang akan dilakukan dengan cara pembongkaran paksa;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III agar memasang atau mendirikan kembali patok plang yang ada di atas tanah hak milik yang sah atas nama Penggugat. Karena secara Undang-Undang Agraria seseorang yang memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah yaitu dalam hal ini hak atas tanah milik hanya satu-satunya pemilik atas nama Penggugat. Dan bukan orang yang menggarap tanah garap tersebut menjadi hak milik atas tanah si penggarap (dalam hal ini Tergugat II, Tergugat III) atau Tergugat II, Tergugat III telah menjual tanah garap kepada Tergugat I, juga bukan orang sebagai pembeli tanah garap tersebut menjadi hak milik atas tanah sipembeli tanah garap tersebut (dalam hal ini Tergugat I);
8. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;
10. Menyatakan perkara ini dapat diputus dengan putusan serta merta (*uitvoorbij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi;

Subsidiar:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, Penggugat mohon putusan dengan seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Kabur (*exceptio obscur libel*);
Bahwa objek gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:
Bahwa Penggugat dalam halaman 3 angka 1 surat gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat telah menguasai tanah yaitu awalnya membeli sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda batas patok besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk, Kavling 288, RT.006/RW.04, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok



(akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok), Provinsi Jawa Barat dari Sdri. Nyonya Nola Karlina sebagai pemilik pemegang hak milik atas tanah Sdr. H.H. Wissatya, Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 496, Desa Meruyung, Kecamatan Sawangan, Surat Ukur GS Nomor 623/1972, Seb Kavling Nomor 288, luas tanah 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dengan pengeluaran Sertifikat atas nama Bupati KDH Kota Bogor Kepala Sub Direktorat Agraria U.b. Kepala Seksi Pendaftaran Sdr E. Wigandaatmadja tanggal 8-3-1974...dst”;

Dari dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut jelaslah gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur, dimana Penggugat tidak mengetahui dengan jelas sejarah atau riwayat atas tanah yang diklaimnya sebagai miliknya;

2. Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat Tidak Jelas

2.1. Penggugat dalam gugatannya pada *posita* atau *fundamentum petendi*, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Penggugat, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil;

2.2. Bahwa Penggugat dalam *posita* gugatannya halaman ketiga menyebutkan, bahwa Pengugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang menurut pengakuan Penggugat diperoleh dari Sdri. Nyonya Nola Karlina seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) pada bulan 28 Juni 2012 dan melakukan peninjauan lokasi tanah tersebut dan juga menghadap Pejabat Kelurahan dan Pejabat Kecamatan Meruyung, Depok serta pejabat Kantor Pertanahan Kota Depok sebagaimana dikemukakan pada angka 2 pada gugatannya;

2.3. Bahwa Penggugat dalam *posita* gugatannya halaman empat menyebutkan tanggal 15 Mei 2013 Sdri. Nyonya Nola Karlina memberi tanda patok besi-besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk Kavling 288 RT.006/RW.04, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok (akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok, sesuai Surat Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004 dan Pembukuan Depok tanggal 30-8-2004 yang di tandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, Kepala seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.....dst” sebagaimana dikemukakan pada angka 3 pada gugatannya;



- 2.4. Bahwa luas tanah yang didalilkan Penggugat 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak Jalan Damai Raya RT.004/RW. 11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok tidak sesuai luas tanah yang didalilkan oleh Penggugat. Karena luas tanah yang ditempatkan oleh Tergugat I yang terletak Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok berdasarkan SK. KINAG Nomor 205.D/VIII-54/1964, seluas 360 m² (tiga ratus enam puluh meter persegi), jadi tidak jelas dalil Penggugat dalam surat gugatan Tergugat mengenai luas tanah yang di sengkatakan Penggugat;
- 2.5. Bahwa yang dijadikan objek gugatan Penggugat hanyalah Penggugat memiliki Surat Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung 2004, tetapi dalam peninjauan lokasi Penggugat tidak mencantumkan Berita Acara Peninjauan Lokasi Tanah untuk melakukan pengukuran dan tidak mencantumkan nama pejabat Kelurahan yang ditemui dan pejabat Kecamatan yang ditemui dan tidak melibatkan RT dan RW setempat dalam peninjauan lokasi tanah yang akan diukur. Karena itu tidak jelas dasar hukum dalil gugatan Penggugat dan objek gugatannya;
- 2.6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga terkesan dalil Penggugat dalam gugatannya hanya asal-asalan saja, dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari gugatan Penggugat;
3. Tidak Jelas Objek Gugatan Penggugat
 - 3.1. Dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah tanah seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi);
 - 3.2. Adalah keliru apabila Penggugat mendalilkan bahwa objek perkara adalah tanah seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi), karena tanah yang menjadi objek sengketa seluas 360 m² (tiga ratus enam puluh meter persegi);
 - 3.3. Berdasarkan uraian tersebut nyata sekali objek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas. Karena itu gugatan Penggugat adalah batal demi hukum atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak diterima;
4. Gugatan Penggugat Salah Alamat
 - 4.1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara *a quo* maka gugatan Penggugat salah alamat, dalam



hal ini Penggugat telah menyebutkan Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan dengan cara telah merampas dan menguasai begitu saja tanah kosong milik Penggugat tanpa seijin Penggugat, dan Tergugat I telah mendirikan bangunan di atas tanah Penggugat. Dalam perkara *a quo* Tergugat II hanya diberi kuasa pemilik tanah atas nama Amin Radjiman berdasarkan SK. KINAG 205.D/VIII-54/1964, tanggal 31 Desember 1964 dalam Oper Garap/Pelepasan Hak atas tanah SK. KINAG 205 D/VIII-54/1964 yang terletas di Blok Singkut Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok kepada Tergugat I sebagai Oper Garap ke tiga (3), sedangkan Tergugat III hanya membantu dan menyaksikan Oper Garap ke dua (2) yaitu L. A Malaihollo yang berumur 82 tahun untuk menyerahkan Oper Garap kepada Tergugat I, karena Tergugat III masih ada hubungan saudara dengan Oper Garap ke dua (2);

4.2. Bahwa gugatan Penggugat seharusnya ditunjukkan kepada pemilik tanah berdasarkan SK. KINAG 205-D/VIII-54/1964, tanggal 31 Desember 1964 atas nama Amin Radjiman dan gugatan Penggugat seharusnya ditujukan Turut Tergugat yang mengeluarkan SK KINAG 205-D/VII-54/1964, tanggal 31 Desember 1964 secara hukum dapat dijadikan pihak dalam perkara *a quo*;

4.3. Dengan telah salah dan kelirunya Penggugat dalam menentukan subjek Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maka berakibatkan gugatan Penggugat salah alamat;

5. *Petitum* Penggugat Tidak Jelas

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana di atas, bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Penggugat dalam perkara *a quo*, dengan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), maka dengan demikian gugatan Penggugat telah tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan Nomor 167/Pdt.G/2014/PN.Dpk., tanggal 13 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sebidang tanah luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) di Jalan Blok Singkuk Kavling 288, RT.006/RW.04, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok (sekarang akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11 Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok), Jawa Barat sesuai Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004, tanggal 5 Agustus 2004;
Adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III untuk menyerahkan tanah milik Penggugat tanpa beban apapun;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sejumlah Rp1.836.000,00 (satu juta delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 404/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 17 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 23 Maret 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding II diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 April 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 04/AKTA.PDT.P/K/2016/PN.Dpk., *juncto* Nomor 404/PDT/2015/PT.BDG., *juncto* Nomor 167/Pdt.G/2014/PN.Dpk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 18 April 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 25 April 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Halaman 14 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016



tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscurus libel*), sehingga tidak memenuhi syarat formil, karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung;

i. Nomor 556 K/Sip/1976, tanggal 21 Agustus 1974 *juncto*

ii. Nomor 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 *juncto*

iii. Nomor 1159 K/Pdt/1983, tanggal 23 Oktober 1984 *juncto*

iv. Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973;

"Bahwa suatu gugatan terhadap sengketa lahan/tanah haruslah disertai letak, luas dan batas-batasnya";

Bahwa gugatan Termohon Kasasi/Penggugat sebagaimana dalil gugatannya pada halaman 3 angka 1 hanya mendalilkan:

Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat "Telah menguasai tanah yaitu awalnya membeli sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda batas patok besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk Kavling 288, RT.006/RW.04, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok (akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok), Provinsi Jawa Barat dari Sdr. Nyonya Nola Karlina sebagai pemilik pemegang hak milik atas tanah Sdr. H.H. Wissatya, Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 496 Desa Meruyung, Kecamatan Sawangan, Surat Ukur GS Nomor 623/1972, Seb Kavling Nomor 288, luas tanah 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi), dengan pengeluaran Sertifikat atas nama Bupati KDH Kota Bogor Kepala Sub Direktorat Agraria U.b. Kepala Seksi Pendaftaran Sdr E. Wigandaatmadja tanggal 8-3-1974...dst";

Bahwa terhadap gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tersebut, berdasarkan bukti saksi dan bukti tertulis secara yuridis dan relevan terungkap fakta di persidangan sebagai berikut:

- a. Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menyebutkan dan menjelaskan batas-batasnya;
- b. Bahwa ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat tidak temukan batas-batasnya dengan jelas;
- c. Bahwa pada kenyataannya ditemukan fakta:
 - Tanah yang Pemohon Kasasi/Tergugat I kuasai adalah seluas ± 360



m² (tiga ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Damai Raya RT.04 RW.11, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat : Tanah Robinson;
- Sebelah Timur : Jalan;
- Sebelah Selatan : Jalan;
- Sebelah Utara : Tanah Nursahari;

Dengan demikian, maka gugatan Termohon Kasasi/Penggugat berdasarkan Yurisprudensi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak dapat menyebutkan atau menjelaskan batas-batas tanah objek sengketa;

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan/atau tidak menerapkan hukum dengan sebagaimana mestinya, dimana seharusnya gugatan Termohon Kasasi/Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan Termohon Kasasi/Penggugat kekurangan pihak;

Bahwa dalam gugatannya telah menyatakan:

- ".....membeli sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda batas patok besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk, Kavling 288 RT.006/RW.04, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok (akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok) Provinsi Jawa Barat dari Sdri. Nyonya Nola Karlina sebagai pemilik pemegang hak tanah seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi), Surat Sertifikat Hak Milik Nomor 496, Surat Ukur GS Nomor 430/Meruyung/2004, tanggal 5 Agustus 2004 yang ditandatangani atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok..... dst";
- Bahwa selanjutnya sebagaimana keterangan saksi Wahyono L. Adisaputro/suami Nola Karlina selaku penjual menerangkan dibawah sumpah, bahwa tanah objek sengketa dibeli berdasarkan jual beli yang difasilitasi oleh Bank DKI dan tanah tersebut dikenal dengan nama kavling AURI;

Bahwa dengan demikian berdasarkan perihal tersebut di atas, seharusnya Termohon Kasasi/Penggugat menarik:

1. Nola Karlina selaku penjual/pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 496, Surat Ukur, Gambar Situasi Nomor 430/Meruyung/2004;
2. Kepala Pertanahan Kota Depok selaku penerbit Sertifikat Hak Milik;



3. Serta Bank DKI selaku perantara jual beli;
4. Jika dimungkinkan badan atau wadah yang menamai dirinya Kavling AURI untuk dimintai keterangan sebagai saksi;

Dengan demikian sangat jelas bahwa gugatan Termohon Kasasi/Penggugat kekurangan pihak, sehingga bertentangan dengan yurisprudensi dan hukum pembuktian, oleh karenanya gugatan Termohon Kasasi/Penggugat harus ditolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (NO);

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan tidak menerapkan hukum dengan sebagaimana mestinya, sehingga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* dalam perkara *a quo* pada halaman 43 alinea 2, 3 dan 5 menyatakan:

Bahwa inti pokok gugatan adalah:

- Apakah benar Penggugat adalah pemilik objek sengketa dalam perkara ini?
- Apakah perbuatan Para Tergugat menguasai objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk menjawab inti pokok gugatan poin ke-1 di atas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.5 berupa fotocopy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 496 Kecamatan Limo, Kelurahan Meruyung, Kota Depok, yang terletak di Blok Singkuk Kavling 288, RT.006/04 dan Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004, tanggal 5 Agustus 2004 bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah/objek sengketa adalah milik Penggugat sebagai pemegang Hak Milik”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P.7 berupa fotocopy sesuai dengan asli Akta Jual Beli Nomor 13/2013 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Like Siti Wulandari, S.H., Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemegang hak milik tanah/objek sengketa *a quo* adalah berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Nola Karlina selaku penjual, dimana objek jual beli dalam Akta Jual Beli tersebut telah memiliki sertifikat, yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 496/Meruyung, dengan Surat Ukur Nomor 430/Meruyung 2004, yang terletak di Jalan Blok Singkuk, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat”;

Selanjutnya pada halaman 45 alinea 2, 3, 4 dan 5 menyatakan:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.1 berupa fotocopy



sesuai asli Kutipan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria (SK KINAG 205D/VIII-54/1964) yang diberikan kepada Amin Radjiman, Para Tergugat menyatakan bahwa alas hak dari tanah yang menjadi sengketa perkara *a quo* adalah SK KINAG 205D/VI11-54/1964, dimana tanah/objek sengketa merupakan sebagian dari tanah yang tercantum dalam SK KINAG 205D/VIII-54/1964;

Menimbang, bahwa pada kenyataannya di atas tanah/objek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 496/Meruyung, dengan Surat Ukur Nomor 430/Meruyung 2004 yang terletak di Jalan Blok Singkuk, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat, yang mana berdasarkan sertifikat tersebut Penggugat adalah pemegang hak atas tanah/objek sengketa;

Menimbang, bahwa sampai dengan saat putusan perkara ini diucapkan, belum atau tidak ada dibuktikan bahwa sertifikat tersebut mengandung data yang tidak benar, karena itu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan;

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut telah berat sebelah dan *Judex Facti* terlalu memaksakan kehendak, karena bukti P.5 telah dipertimbangkan dengan dasar bukti P.7, bahwa memang Sertifikat Hak Milik adalah merupakan bukti kepemilikan yang paling kuat, akan tetapi bukti tersebut dapat dipatahkan sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya;
- Bahwa dalam perkara *a quo* Para Pemohon Kasasi mengajukan bukti T.1 namun tidak dipertimbangkan dengan benar, padahal bukti T.1 didasarkan/diperkuat dengan bukti T.9 yang berupa putusan Mahkamah Agung yang sudah *inkracht* Nomor 1637 K/Pdt/2008 *juncto* Nomor 106/Pdt.G/2005/PN.Cbn., yang menyatakan: "Bahwa para pemilik Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh BPN berdasarkan SK Gubernur adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat";
- Bahwa mohon dapat diperiksa kembali oleh Mahkamah Agung selaku *Judex Juris* keterangan saksi dari BPN, juga telah memberikan keterangannya dibawah sumpah dengan menyatakan bahwa tanah dengan SK KINAG tersebut masih bersih, belum pernah dibalik nama dan masih tertera atas nama Amin Radjiman;

Untuk diketahui pula, bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 496/Meruyung, dengan Surat Ukur Nomor 430/Meruyung 2004 yang terletak di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Singkuk, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok, Jawa Barat tersebut terbit didasarkan SK Gubernur, sementara SK Gubernur tersebut telah dinyatakan cacat hukum oleh putusan Mahkamah Agung yang sudah *inkracht* Nomor 1637 K/Pdt/2008 *juncto* Nomor 106/Pdt.G/2005/PN.Cbn.

Bahwa dengan demikian putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Depok haruslah dibatalkan dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

4. Bahwa putusan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya telah tidak mempertimbangkan dengan sebagaimana mestinya dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 sehingga haruslah dibatalkan, karena dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan hasil yang diperoleh pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat (sidang di lapangan);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang dihubungkan dengan bukti-bukti yang relevan secara yuridis ditemukan fakta:

- Bahwa tanah yang Pemohon Kasasi/Tergugat I kuasai adalah seluas \pm 360 m² (tiga ratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Damai Raya RT.04 RW.11, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, dengan batas-batas:

Sebelah Barat : Tanah Robinson;

Sebelah Timur : Jalan;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Utara : Tanah Nursahari;

Bahwa dalil gugatan Termohon Kasasi/Penggugat adalah mengenai tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda batas patok besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk Kavling 288 RT.006/RW.04, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok (akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok), Provinsi Jawa Barat dari Sdri. Nyonya Nola Karlina;

Bahwa dengan demikian maka pantas dan patut gugatan Termohon Kasasi/Penggugat oleh Mahkamah Agung selaku *Judex Juris* membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 404/PDT/2015/PT.Bdg., tertanggal 17 Februari 2016 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 167/Pdt.G/2014/PN.Dpk., tanggal 13 Mei 2015 dengan menolak gugatan Penggugat untuk

Halaman 19 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016



seluruhnya karena tidak sesuai dengan fakta di lapangan atau Pemeriksaan Setempat (*vide* SEMA Nomor 7 Tahun 2001);

5. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* kurang jeli dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya, yakni:

- Dalil gugatan Termohon Kasasi/Penggugat telah membeli sebidang tanah kosong/darat seluas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) dan telah diberi tanda batas patok besi berdiri di daerah Jalan Blok Singkuk Kavling 288 RT.006/RW.04, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok (akibat pemekaran wilayah menjadi Jalan Damai Raya RT.004/RW.11, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Depok), Provinsi Jawa Barat dari Sdri. Nyonya Nola Karlina;
- Dikuatkan keterangan saksi Wahyono L. Adisaputro (suami Nola Karlina/Penjual) yang menerangkan di bawah sumpah: "Bahwa sebelum dilakukan jual beli, saksi, penjual dan pembeli pada tahun 2013 pergi dan melihat tanah kavling dalam keadaan masih kosong hanya ada tanaman liar;

Bahwa namun demikian, seharusnya Majelis Hakim menilai dalil gugatan dan bukti saksi tersebut dengan benar, karena Pemohon Kasasi/Tergugat I menempati dengan mendirikan bangunan rumah sejak tahun 2010 yang dikuatkan oleh saksi Sainih yang menerangkan bahwa para penggarap telah menduduki secara fisik, jadi adalah tidak benar jika Termohon Kasasi/Penggugat telah melihat objek sengketa berupa tanah kosong ketika itu dan itu adalah bohong belaka;

Bahwa dengan demikian sangat jelas, bahwa gugatan Termohon kasasi/Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* sebagaimana tersebut pada halaman 46 alinea 5 dan 6 yang menyatakan: "Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan inti pokok gugatan dalam poin ke-2 yaitu "Apakah perbuatan Para Tergugat menguasai objek sengketa *a quo* adalah perbuatan melawan hukum???"

"Menimbang, bahwa karena objek sengketa dalam perkara ini pada saat ini dikuasai oleh Tergugat I yang diperoleh dari Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan pada pembuktian inti pokok gugatan poin ke-1 dinyatakan telah terbukti dan objek sengketa dalam perkara ini ada adalah milik Penggugat, maka penguasaan objek oleh Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum";

Bahwa putusan Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum dan

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amar putusannya dengan menyatakan bahwa Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasar hukum karena:

- Tergugat II selaku kuasa dan pemegang Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat (SK KINAG) Nomor 205 D/VIII-54/1964;
- Antara pemilik tanah berdasarkan SK KINAG dan para pemegang Sertifikat Hak Milik dimenangkan pemegang SK KINAG (*vide* putusannya Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 106/Pdt.G/2005/PN.Cbn., *juncto* Putusan Nomor 1637 K/Pdt/2008);

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 13 April 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 25 April 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dari fakta-fakta persidangan ternyata Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai kepemilikannya atas tanah objek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 496, Surat Ukur Nomor 430/Meruyung/2004, tanggal 5 Agustus 2004, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;
- Bahwa oleh karena atas objek sengketa dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 496/Meruyung/2004 atas nama Penggugat, maka penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang

Halaman 21 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LODWIK LOUIS**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Halaman 22 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd/.Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 23 dari 23 hal. Put. Nomor 2791 K/Pdt./2016

Disclaimer

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