



**PUTUSAN**  
**Nomor 2430 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**REMONO HULBERTIUS JORAMSA**, bertempat tinggal di Jl. Gereja Ayam Nomor 4 Kelurahan Pasar Baru Kecamatan Sawah besar Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada **C. SUHADI,SH.**, dan kawan-kawan, Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Grogol Permai Blok B Nomor 2 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2012 Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;  
melawan

- 1 **ATJANG SARODJI**, bertempat tinggal di Jl. Menteng Granit Kecil RT.004 Rw.009 Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan;
- 2 **SALAMAH**, bertempat tinggal di Jl. Menteng Granit Kecil RT.004 Rw.009 Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setia Budi Jakarta Selatan;
- 3 **NY. YUSNIAR**, bertempat tinggal di Perum Bukit Sawangan Indah Blok D 13 N0.18 Sawangan Kota Depok;
- 4 **MELIANA**, bertempat tinggal di Jaya Tunggal Rt.02/03 Bogor;
- 5 **MELIANTI**, bertempat tinggal di Jaya Tunggal Rt.02/03 Bogor;
- 6 **MEILIANI**, bertempat tinggal di Jaya Tunggal Rt.02/03 Bogor;
- 7 **MEILIANDA**, bertempat tinggal di Jaya Tunggal Rt.02/03 Bogor;
- 8 **ANDREAN**, bertempat tinggal di Jaya Tunggal Rt.02/03 Bogor;  
para Termohon Kasasi dahulu para Terlawan/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi

Hal. 1 dari 14 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu para Terlawan/para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Depok pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa Pelawan adalah pemilik sah atas bidang objek sengketa yaitu sebidang tanah hak milik adat sebagaimana ternyata dalam girik c Nomor 2935, persil 109, kelas 2, SPPT Nomor 018 Blok 014 seluas kurang lebih 2,890 M<sup>2</sup> yang terletak di Kabupaten Daerah tingkat II Bogor, Kecamatan Cimanggis, Desa Jatijajar, Rw.05, Rt.06, dengan batas-batas ;

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Jatijajar/Tanah Hubad
- Sebelah Timur : Pagar pabrik PT. ICI
- Sebelah Selatan : Pagar pabrik PT. ICI
- Sebelah Barat : Pagar Tanah Pak Tamit

Yang diperoleh dari hasil jual beli dengan pihak Terlawan I dan Terlawan II, berdasarkan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 44 di hadapan Notaris/PPAT Drs. H. ATRINO LESWARA, SH tertanggal 5 Mei 2000 (Lampiran bukti P-1);

Bahwa Terlawan I dan Terlawan II menjual objek sengketa hanya yang pertama kalinya dengan Pelawan yaitu dengan Akta pengikat jual beli Nomor 44 di Hadapan Notaris/PPAT Drs.H. ATRINO LESWARA, SH tertanggal 5 Mei 2000, dan dalam keadaan tidak sengketa serta tidak dalam keadaan sita jaminan oleh Pengadilan;

Bahwa dengan adanya Surat Pemberitahuan Isi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2194K/Pdt/2008 Jo Nomor 258/Pdt.G/2005/PN.Cbn. tertanggal 14 Januari 2009 diantaranya kepada Terlawan I;

Bahwa dengan adanya perkara perdata atas objek sengketa yang mana pelawan tidak pernah digugat sebagai pihak sedangkan Pelawan adalah pemilik satu-satunya atas objek sengketa, maka adanya perkara Nomor 2194K/Pdt/2008 Jo.258/Pdt.G/2005/PN.Cbn, Pelawan merasa dirugikan, tidak digugat sebagai pihak, karena Pelawan adalah pemilik sah atas objek sengketa. Oleh karena itu Pelawan mengajukan gugatan atas Perlawanan pihak ketiga (Derden verzet);

Bahwa gugatan Nomor 285/Pdt/G/2005/PN.Cbn. yang Penggugat adalah Terlawan III, IV, V, VI, VII, dan VIII adalah Penggugat yang beritikad buruk karena Penggugat mengetahui pemilik sah objek sengketa adalah Pelawan sejak tahun 2000. Karena Pelawan tidak turut di gugat sebagai pihak jelas-jelas tanah tersebut sudah diketahui oleh masyarakat sekitarnya. Tanah tersebut adalah milik Pelawan, sejak tahun 2000. Oleh karena itu Pelawan menggugat dengan cara gugatan Perlawanan pihak ketiga/ Derden verzet;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa timbulnya sertifikat atas nama NY. YUSNIAR yaitu Terlawan III sangat mengejutkan Terlawan I dan II karena Terlawan I dan II tidak pernah memberi hibah tanah yang disengketakan kepada siapapun kecuali telah menjualnya kepada pihak Pelawan. Lagi pula NY. YUSNIAR bukanlah sebagai bagian dari anak Terlawan I dan II yaitu tanah seluas 2.890 M<sup>2</sup> yang terletak di Kabupaten Daerah tingkat II Bogor, Kecamatan Cimanggis Desa Jatijajar Rw.05 Rt.06 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Jatijajar/Tanah Hubad
- Sebelah Timur : Pagar pabrik PT. ICI
- Sebelah Selatan : Pagar pabrik PT. ICI
- Sebelah Barat : Pagar Tanah Pak Tamit

Bahwa adanya sertifikat Hak Milik Nomor 56 atas nama NY. SUSANTI yang berasal dari Girik NY. YUSNIAR yang tidak terdaftar girik tersebut dikelurahan dahulu Kabupaten Daerah Tingkat II Bogor Kecamatan Cimanggis Desa Jatijajar Rw.05 Rt.06 dan tidak ada silsilah riwayat tanah kepemilikan sehingga sangat tidak masuk akal karena girik adalah tanah milik adat sebagaimana pun harus memiliki riwayat tanah dan silsilahnya;

Bahwa letak tanah NY. YUSNIAR bukan di Kabupaten Daerah tingkat II Bogor, Kecamatan Cimanggis Desa Jatijajar Rw. 05 Rt.06 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan Jatijajar/Tanah Hubad
- Sebelah Timur : Pagar pabrik PT. ICI
- Sebelah Selatan : Pagar pabrik PT. ICI
- Sebelah Barat : Pagar Tanah Pak Tamit

Bahwa tanah girik NY. YUSNIAR, Kohir C 2154 Persil 109 D II/Suka maju Baru atas nama YUSNIAR yang tidak jelas lokasi tanahnya dimana, karena girik C 2154 atas nama YUSNIAR girik tersebut tidak terdaftar di Kelurahan dan tidak terdaftar sebagai wajib pajak atas tanah tersebut;

Bahwa girik atas nama NY. YUSNIAR yang seolah-olah hilang tidak benar karena, laporan kehilangan pada 3 Januari 1982 yang kehilangannya adalah pada tahun 1960, sedangkan tahun 1960 NY. YUSNIAR baru memasuki usia 1 Tahun dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya, karena girik tersebut apakah diperoleh dengan cara jual beli, jika ya, maka siapa pihak penjual dan siapa pejabat PPAT yang mensahkan jual beli tersebut, bila didapatkan melalui hibah, maka siapakah pemberi hibah tersebut;

Semua itu tidak dapat dibuktikan secara otentik dengan secara tiba-tiba muncul girik C 2154 atas nama NY. YUSNIAR;

Hal. 3 dari 14 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2012



Bahwa adanya sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Cibinong pada saat itu adalah salah sita objek sengketa, karena sertifikat hak milik Nomor 56 letak tanah adalah yang telah diukur tanah milik Pelawan yang saat itu tidak di hadiri oleh Pemilik tanah yaitu Pelawan. Yang secara melawan hukum mengukur tanah bukan miliknya;

Sedangkan objek sengketa sampai saat sekarang secara YURIDIS adalah milik Pelawan secara de facto/fisik dikuasai oleh Pelawan dengan dijaga oleh pegawai Pelawan;

Bahwa tanah milik adat persil Nomor 109 D II Kohir/C Nomor 2154 tercatat Nama Yusniar (Terlawan III) seluas 500 M<sup>2</sup> yang tidak jelas asal-usulnya;

Bahwa berita acara sita jaminan Nomor 02/Pen.Pdt/Del.CB/ 2006/PN.Dpk, tertanggal 6 April 2006 Jo Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 02/ Pen.Pdt/Del.CB/2006/PN.Dpk tertanggal 22 maret 2006 Jo Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Neegri Cibinong Nomor 09/Pdt/CB/2006/PN.Cbn Jo Nomor 258/Pdt/ G/2005/PN.Cbn tertanggal 2 Pebruari 2006 adalah salah sita objek sengketa dan tidak diketahui oleh Lurah setempat, oleh karena itu sita jaminan tersebut adalah tidak sah dan tidak berharga terlihat dalam bukkti P-2 yang mana Lurah Jatijajar tidak mengetahui adanya peletakan Sita Jaminan atas objek sengketa;

Bahwa untuk melindungi tanah milik Pelawan maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menunda pelaksanaan eksekusi yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yaitu Nomor 2194 K/Pdt/2008 Jo Nomor 258/Pdt.G/2005/PN.Cbn sebelum putusan Perlawanan pihak ketiga/Derden verzet ini diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini. Dan dapat dikeluarkan sebuah surat penundaan tersendiri tentang hal tersebut diatas sebelum putusan oleh Majelis Hakim;

Bahwa guna menghindari kerugian Negara Pelawan mohon untuk menunda pelaksanaan pengosongan atas objek sengketa dalam Penetapan Pengadilan Cibinong Nomor 10/Pen.Pdt/Eks.Aan/2010/PN.Cbn Jo Nomor 258/Pdt.G/2005/ PN.Cbn tertanggal 4 Mei 2010 maupun AANMANING dari Pengadilan Negeri Cibinong Nomor W11.U.20/1554/HT.04.10/V/2010 tertanggal 6 Mei 2010;

**DALAM PROVISI**

- 1 Menyatakan sah permohonan provisi yang diajukan oleh Pelawan (*Derdenverzet*);
- 2 Menyatakan menunda Pelaksanaan pengosongan yang dimohon oleh Pelawan atas objek dalam Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 10/Pen.Pdt/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eks.Aan/2010/PN.Cbn Jo Nomor 258/Pdt.G/2005/PN.Cbn tertanggal 04 Mei 2010;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penetapan Pengadilan Cibinong Nomor 10/Pen.Pdt/Eks.Aan/ 2010/PN.Cbn Jo Nomor 258/Pdt.G/2005/PN.Cbn tertanggal 04 Mei 2010 maupun AANMANING dari Pengadilan Negeri Cibinong Nomor W11.U.20/1554/HT.04.10/V/2010 tertanggal 6 Mei 2010 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 3 Menyatakan sertifikat M-56 tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah;
- 4 Merintahkan BPN Depok untuk mencoret sertifikat M-56 dari buku tanah atas nama NY. SUSANTI gambar situasi Nomor 19162/1995 tertanggal 3 Nopember 1995, dengan batas-batas : Sebelah Utara : Jalan Perumahan Jatijajar ;Sebelah Timur : Pagar pabrik PT. ICI; Sebelah Selatan : Pagar pabrik PT. ICI; Sebelah Barat : Pagar Tanah Pak Tamit/Jalan setapak;
- 5 Memerintahkan BPN Depok untuk menerbitkan sertifikat atas nama Pelawan yaitu REMONO HULBERTIUS JORAMSA atau yang ditunjuk oleh Pelawan secara hukum tidak melanggar Undang-undang;
- 6 Menghukum Terlawan I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan atau siapa saja yang menyimpan sertifikat M-56 gambar situasi Nomor 19162/1995 untuk mengembalikan kepada BPN Depok;
- 7 Memerintahkan Terlawan I, II, III, IV, V, VI, VII, dan VIII tunduk terhadap putusan Perlawanan pihak ketiga/Derdenverzet;
- 8 Menyatakan jual beli antara NY. SUSANTI dengan YUSNIAR di hadapan Notaris NY. MULYANI SYAFEI dengan Nomor 1015/576/Cm/IX/JB/1993 adalah tidak sah dan tidak berharga dan BATAL demi hukum;
- 9 Memerintahkan Notaris MULYANI SYAFEI atau Notaries Pengganti NY. MULYANI SYAFEI untuk mengangkat dari minit akta jual beli antara NY. SUSANTI dan NY. YUSNIAR dan menyatakan batal akta jual beli tersebut dan menyatakan akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2012





10 Menghukum Terlawan III, IV, V, VI, VII, VIII dan atau siapa saja yang menyimpan akta Nomon 10115/576/Cm/IX/JB/1993 untuk mengembalikan kepada Noataris NY. MULYANI SYAFEI atau Notaries Pengganti NY. MULYANI SYAFEI;

11 Menghukum Terlawan I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan atau siapa saja yang menempati objek sengketa secara tidak sah untuk dapat segera meninggalkan objek sengketa dan mengembalikannya kepada Pelawan jika perlu meminta bantuan pihak yang berwajib untuk dapat melaksanakan putusan yang telah memiliki hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Atau;

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1 *Absolute Competentie* (Kewenangan Mengadili)

Bahwa gugatan Pelawan angka (7) menyebutkan adanya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 56 atas nama NY. SUSANTI yang adalah ibu kandung Terlawan IV sampai dengan Terlawan VIII. Dalil ini merupakan pengakuan Pelawan bahwa tanah sengketa seluas 2820 M<sup>2</sup> telah terbit Sertifikat Hak Milik oleh kantor Pertanahan Kota Depok, dahulu Kabupaten Bogor Penerbitan Sertifikat tersebut tentu didasari oleh Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1) menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan seterusnya. Atas dasar pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, maka Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 serta surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara (TUN) tanggal 14 Oktober 1993 Nomor : 224/TD.TUN/X/1993 Perihal petunjuk pelaksanaan yang dirumuskan dalam pelatihan keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi dan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanah. Apabila prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak. Sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum. Dengan demikian jelas, terang dan nyata bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara perdata Nomor: 45/Pdt.G/2010/PN.Dpk karena sudah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor: 56 atas nama NY. SUSANTI oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok;

## 2 *NEBIS IN IDEM*;

Bahwa Pelawan dalam gugatan angka (3) menyebutkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2194/K.Pdt/2008 Jo Nomor 258/Pdt.G/ 2005/PN.Cbn, tanggal 14 Januari 2009. Dalil ini membuktikan Pelawan mengetahui bahwa tanah sengketa ini telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia yang merupakan benteng terakhir mencari keadilan dan kebenaran. Apabila dihubungkan dengan asas *litis finiri oportet* yang berprinsip bahwa apa yang pada suatu telah diselesaikan oleh Hakim tidak boleh diajukan lagi kepada Hakim (pasal 1917 KUHPerdata Jo Pasal 134 RV). Asas ini dalam praktek Peradilan di Indonesia secara tegas diakomodasikan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 647K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang menyebutkan ada tidaknya asas Nebis ni idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Karena Perkara ini sudah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dan telah mempunyai kekuatan Hukum tetap, maka gugatan Pelawan ini dikualifisir sebagai *Nebis in idem*;

## 3 *OBSCUUR LIBEL* (Gugatan Pelawan Kabur);

Bahwa dalam petitum disebutkan, menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 56 tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah dan menghukum Badan Pertanahan Nasional Kota Depok untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 56 dari buku Tanah atas nama NY. SUSANTI dan seterusnya. Petitum ini kabur sebab didalam gugatan tidak ada posita. Ironisnya Badan Pertanahan Nasional Kota Depok tidak ditarik sebagai pihak, tetapi dalam petitum diwajibkan untuk mencoret Sertifikat tersebut dari buku Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Depok. Dengan demikian, maka Terlawan IV sampai dengan Terlawan VIII mohon agar dinyatakan gugatan kabur dan tidak jelas;

## 4 *Exeptie Plurioun Litis Concoertium* (Terlawan tidak lengkap);

Bahwa dalam putusan Nomor 2194 K/Pdt/2008 Jo Nomor 258/Pdt.G/ 2005/PN.Cbn terdapat 14 (empat belas) orang yang digugat. Karena itu Gugatan Pelawan

Hal. 7 dari 14 hal. Put. Nomor 2430 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)



seharusnya menarik 14 (empat belas) orang ini sebagai Terlawan termasuk juga kepala Kantor Pertanahan Kota Depok. Oleh sebab itu, Gugatan Pelawan dinyatakan kurang pihak atau tidak lengkap;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.Dpk tanggal 20 Januari 2011 dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Terlawan IV s/d Terlawan VIII ;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2,921.000,- (dua juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 12/Pdt/2012/PT.Bdg Tanggal 15 Maret 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/ Pembanding pada tanggal 23 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.Dpk Jo Nomor 12/Pdt/2012/PT.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Juni 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 6 Juli 2012
- 2 Terlawan II/Terbanding II pada tanggal 6 Juli 2012
- 3 Terlawan III/Terbanding III pada tanggal 21 Juni 2012
- 4 Terlawan IV/Terbanding IV pada tanggal 25 Juni 2012
- 5 Terlawan V/Terbanding V pada tanggal 25 Juni 2012
- 6 Terlawan VI/Terbanding VI pada tanggal 25 Juni 2012
- 7 Terlawan VII/Terbanding VII pada tanggal 25 Juni 2012
- 8 Terlawan VIII/Terbanding VIII pada tanggal 25 Juni 2012





Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Terlawan/Para Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

#### **ALASAN-ALASAN KASASI**

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

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi berkeberatan terhadap Putusan Hakim Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Depok yang di dalam mengadili dan memutus perkara Perlawanan dari Pemohon Kasasi menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) Pemohon Kasasi berpendapat Hakim Tingkat Banding kurang seksama dalam mengadili sehingga tidak dapat melihat kekeliruan Hakim Tingkat Pertama dalam menerapkan ketentuan hukum mengenai sengketa perlawanan pihak ketiga  
(*derden verzet*) Akibatnya Putusan *Judex Factie* tingkat Banding diberikan berdasarkan pertimbangan hukum yang keliru dan salah dalam penerapan hukumnya.
- 2 Bahwa gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) diajukan Pemohon Kasasi terhadap eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 01/Pen.Pdt.Del./Eks.Peng/2010/PN. Dpk. Tanggal 20 Juli 2010 jo. Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 10/ Pen.Pdt/Eks.Peng/2010/PN. Cbn. Jo. Nomor 258/Pdt.G/2005/ PN.Cbn.
- 3 Bahwa mengingat dalam perkara perdata sesuai Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 258/Pdt.G/2005/PN. Cbn. Tanggal 2 Pebruari 2006 tersebut Pemohon Kasasi bukanlah sebagai pihak maka dengan merujuk kepada ketentuan Pasal 208 jo. Pasal 207 ayat (3) HIR, Pemohon Kasasi berhak melakukan mengajukan perlawanan/*derden verzet*.

Pasal 207 ayat (3) HIR menentukan :

Jawab bantahan atau perlawanan itu tidak dapat mencegah permulaan atau penerusan hal menjalankan putusan itu, kecuali jika ketua sudah memberi perintah, supaya hal itu diundurkan dengan menantikan keputusan pengadilan negeri.

Hal. 9 dari 14 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2012



- 4 Bahwa surat Perlawanan diajukan Pemohon Kasasi pada tanggal 09 April 2010 dan terdaftar di bawah register Nomor 45/Pdt.G/2010/PN. Dpk, sementara pelaksanaan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 01/Pen.Pdt.Del./ Eks.Peng/2010/PN.Dpk. Tanggal 20 Juli 2010 jo. Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 10/Pen.Pdt/Eks.Peng/2010/PN.Cbn. Jo. Nomor 258/Pdt.G/2005/PN.Cbn. adalah pada tanggal 23 September 2010, berarti perlawanan dari Pelawan/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi diajukannya jauh sebelum pelaksanaan eksekusi.
- 5 Bahwa dengan demikian jelaslah kiranya bahwa *Judex facti* Pengadilan Tinggi tidak menerapkan hukum dengan benar dalam mempertimbangkan perlawanan dari Pemohon Kasasi terhadap eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 01/Pen.Pdt.Del./ Eks.Peng/2010/PN.Dpk. Tanggal 20 Juli 2010 jo. Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 10/Pen.Pdt/Eks.Peng/ 2010/PN.Cbn. Jo. Nomor 258/Pdt.G/2005/PN.Cbn. Dengan perkataan lain pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Tinggi yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Negeri tidak tepat dan salah dalam penerapan hukumnya.
- 6 Bahwa selain dari hal-hal di atas, eksekusi pengosongan yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Depok adalah untuk melaksanakan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong Nomor Nomor 10/Pen.Pdt/Eks.Peng/2010/PN. Cbn. Jo. Nomor 258/Pdt.G/2005/PN.Cbn. terhadap obyek sengketa berupa tanah Sertifikat M. 56/Jatijajar atas nama Ny. Susanti.
- 7 Bahwa Sertifikat M. 56/Jatijajar atas nama Ny. Susanti merupakan sertifikat pengganti dari Sertifikat M. 1032/Jatijajar atas nama Ny. Susanty. Dan tanah Hak Milik Nomor 1032/Jatijajar semula adalah tanah hak Milik Nomor 9/ Sukamaju Baru atas nama NY. Yusniar, dengan luas tanah 2. 820 M<sup>2</sup>.
- 8 Bahwa dari data yuridis Sertifikat diketahui bahwa M. 56/Jatijajar atas nama Ny. Susanty berasal Girik C Nomor 2154.
- 9 Bahwa sementara objek tanah hak Pemohon Kasasi adalah sebidang tanah Hak Milik Adat sebagaimana ternyata dalam Girik C Nomor 2935, Persil 109 kelas 2 SPPT Nomor 018 Blok 104 seluas + M<sup>2</sup>, terletak di Kabupaten Daerah tingkat II Bogor, Kecamatan Cimanggis Desa Jatijajar RW. 05 RT. 06 dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Jalan Perumahan Jatijajar/Tanah Hubad  
Sebelah Timur : Pagar pabrik PT. ICI  
Sebelah Selatan : Pagar pabrik PT. ICI



Sebelah Barat : Pagar tanah Bapak Tamit.

Dan obyek tanah tersebut diperoleh Pemohon Kasasi dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 44 di hadapan Notaris/PPAT Drs. H. Atrino Leswara, SH tertanggal 5 Mei 2000.

10 Bahwa tanah milik Atjang Sarodji/Termohon Kasasi I dengan Girik C Nomor 2935 Persil 109 S II diperolehnya dari jual beli dengan Sidik Kusen dan sampai saat ini masih tercatat atas nama Atjang Sarodji/Termohon Kasasi I pada buku tanah Kelurahan Jatijajar dahulu Kelurahan Sukamaju Baru.

11 Bahwa oleh karena itu sita jaminan sesuai Berita Acara Sita jaminan Nomor 02/ Pen.Pdt/Del.CB/2006/PN.Dpk tanggal 6 April 2006 jo. Penetapan Ketua pengadilan Negeri Depok Nomor 02/Pen.Pdt/Del. CB/2006/PN.Dpk tanggal 22 Maret 2006 jo. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 09/Pdt/CB/2006/PN.Cbn jo. Nomor 258/Pdt/G/2005/PN.Cbn. tanggal 2 Pebruari 2006 dan juga eksekusi pengosongan yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Depok untuk melaksanakan Penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 10/Pen.Pdt/Eks.Peng/2010/PN.Cbn. Jo. Nomor 258/Pdt.G/2005/ PN.Cbn. dilaksanakan secara keliru karena diletakkan di atas obyek tanah milik Pemohon Kasasi semula Pembanding/Pelawan dimana obyek tanah C. 2935 milik Pemohon Kasasi dianggap sebagai obyek tanah Sertifikat M. 56/Jatijajar.

12 Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding karena dalam Putusan halaman 31, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Depok mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang bahwa oleh karena ternyata perlawanan yang diajukan oleh Pelawan terhadap Putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan telah dieksekusi, maka menurut Majelis apabila Pelawan berkeberatan terhadap Putusan tersebut, keberatan Pelawan harus diajukan dalam bentuk gugatan bukan dalam bentuk perlawanan. Pendapat majelis ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 293 K/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1980, yang kaidah hukumnya sebagai berikut :

“Bantahan/*verzet* yang diajukan pihak ketiga, di luar pihak dalam perkara yang putusannya telah berkekuatan pasti, dan sedang/sudah dieksekusi, menurut hukum acara perdata, pada dasarnya pihak ketiga tersebut harus mengajukan dalam bentuk gugatan, dan bukan dalam bentuk bantahan”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 393 K/Sip/1975 tanggal 2 Februari 1980, yang kaidah hukumnya berbunyi :

Hal. 11 dari 14 hal. Put. Nomor 2430 K/Pdt/2012



“Bantahan atau perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga di luar para pihak yang bersengketa, setelah putusan hakim tersebut telah selesai dieksekusi, menurut praktek hukum acara perdata, harus dinyatakan tidak dapat diterima, Pihak ketiga tersebut seharusnya mengajukan suatu gugatan dan bukan mengajukan bantahan”.

13 Bahwa terhadap Penetapan Eksekusi, Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan penundaan eksekusi di Mahkamah Agung RI disertai dengan menyampaikan tembusan kepada Pengadilan Negeri Depok, sebagai pengadilan yang melaksanakan sita jaminan dan eksekusi pengosongan. Mengenai adanya permintaan penundaan dari Pemohon Kasasi tersebut ditunjukkan Surat Pemohon Kasasi tertanggal 6 September 2010 maupun melalui Surat Gugatan Perlawanan yang di dalamnya memuat permohonan provisi. Dengan demikian jelas bahwa perlawanan yang diajukan Pemohon Kasasi diajukannya sebelum pelaksanaan eksekusi.

Oleh karena itu dan juga sehubungan dalam persidangan sengketa perlawanan terungkap bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 56/Jatijajar, Gambar Situasi Nomor 19162/1995 tanggal 3 Nopember 1995, luas 2. 820 M<sup>2</sup>, atas nama Ny. Susanty tersebut berasal Girik C Nomor 2154, sementara tanah milik Pemohon Kasasi yang menjadi obyek sita jaminan dan eksekusi pengosongan tersebut merupakan bagian dari tanah Girik C. Nomor 2935, Persil 109, Kelas II dengan luas  $\pm$  3. 150 M<sup>2</sup>, terletak di Rt. 06/Rw. 05, Desa Jatijajar, Kecamatan Cimanggis, Kabupaten Bogor. Dan Girik C. 2935 Persil 109, luas 3. 150 M<sup>2</sup>, atas nama Atjang Sarodji/Termohon Kasasi I semula Terbanding I/Terlawan I dan masih tercatat dalam Buku Letter C Kelurahan Jatijajar (dahulu dikenal sebagai Desa Sukamaju Baru), maka eksekusi pengosongan dilaksanakannya secara keliru.

14 Bahwa dengan demikian jelaslah kiranya bahwa Pemohon Kasasi adalah Pelawan yang benar. Dan karena perlawanan diajukan sebelum pelaksanaan eksekusi maka Putusan *Judex Facti* terhadap gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) yang diajukan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Pelawan diberikan tidak berdasarkan pertimbangan hukum yang benar karena telah keliru dalam penerapan hukumnya. Oleh karena itu Putusan *a quo* patut untuk dibatalkan.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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



**mengenai alasan ke 1 s/d 14 :**

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah memeriksa dan mempertimbangkan secara seksama dan seadil-adilnya, alasan-alasan/dalil-dalil yang diajukan Pemohon Kasasi.

Bahwa Penggugat (asal) mengajukan perlawanan terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah di eksekusi;

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) mempertimbangkan bahwa perlawanan pihak ketiga (*deden verzet*) seharusnya diajukan dalam bentuk gugatan tersendiri bukan dalam bentuk bantahan (yurisprudensi MARI) Nomor 193 k/Sip/1975 tanggal 24 Januari 1983 sehingga bantahan Penggugat dinyatakan ditolak;

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) memperkuat (menguatkan) putusan Pengadilan Negeri;

Bahwa dalil Pemohon Kasasi merupakan pengulangan terhadap hasil atau dalil yang telah dipertimbangkan *Judex facti* bersifat penilaian terhadap hasil pemeriksaan;

Bahwa *Judex facti* tidak salah dalam penerapan hukum;

Bahwa alasan selainnya 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 Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 **Remono Hulbertius Joramsa** 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;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah 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 **Remono Hulbertius Joramsa** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **22 Desember 2014** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, SH., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Abdurrahman, SH., MH.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.**, 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 **Hj. Widia Irfani, SH., MH.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd

**Dr. H. Abdurrahman, SH., MH.**

ttd

**H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.**

Ketua Majelis,

ttd

**Dr. H. Ahmad Kamil, SH., M.Hum.**

Biaya-biaya :

1	Meterai .....	Rp	6.000,00
2	Redaksi .....	Rp	5.000,00
3	Administrasi kasasi ...	Rp	<u>489.000,00</u>
	Jumlah	Rp	500.000,00
			=====

Panitera Pengganti,

ttd

**Hj. Widia Irfani, SH., MH.**

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG-RI  
a.n 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. 15 dari 14 hal. Put. Nomor 2430 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)