



PUTUSAN
Nomor 119 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HENDRA SAPUTRA, bertempat tinggal di Jalan Tanah Tinggi II Nomor 18, RT.007, RW.002, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Johar baru, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hariyanto, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Advokat pada kantor Advokat Hariyanto dan Rekan berkantor di Jalan Pluit Raya Kav.12 Blok A-5 Pluit Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2015;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pembanding;

L a w a n

RAMLI bin ASMAD, bertempat tinggal di Kampung Slipi Rt.009, Rw.003, Kelurahan Slipi Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding;

Dan

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF

JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Kembangan Raya Komplek Permata Buana Jakarta Barat;

2. TING, AURELIA YUWITA ELIKA, dahulu bernama TING,

TSUEN PU, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren Utara II/391 Rt.011. Rw.002, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Johannes Raharjo, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor pada "Johanes Raharjo, S.H., M.H. & Partners" beralamat di Jalan Cikini IV Nomor 20 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2015;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/ Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa antara Tergugat dengan Penggugat telah diadakan transaksi jual-beli tanah dan bangunan, sebagaimana Perjanjian dalam bentuk Akta Otentik, yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 21 September 2000, dibuat di hadapan H. Andi Amier Sharifuddin, SH, Notaris di Jakarta (Bukti P1), dengan nilai transaksi sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa obyek tanah dan bangunan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat tersebut yaitu :
 - Sebidang tanah Milik Adat girik C dahulu Nomor 872 tertulis atas nama Enong binti Suut (Almarhumah); sekarang Nomor 1699 persil 118 D.I luas 2870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), terletak dahulu dikenal dengan Kampung Pesanggrahan RT. 002/RW. 06, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, sekarang dikenal dengan Kampung Pasanggrahan RT. 005 RW. 09 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat; dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : tanah milik Haji Boyo;
Sebelah Timur : tanah milik Haji Nya'i dan tanah milik Bp. AH Nasan;
Sebelah Selatan : tanah milik Pabrik Roti Marizza;
Sebelah Barat : Tanah tanah milik Haji Sani;
 - Berikut segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atas tanah tersebut, terutama bangunan rumah tinggal berikut turutan-turutannya;
3. Bahwa akan tetapi Tergugat telah wanprestasi;
Dalam hal ini Tergugat tidak mampu melakukan tindakan-tindakan berupa permohonan penerbitan sertifikat tanah obyek perjanjian, menjadi atas nama Tergugat, untuk pembuatan Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Penggugat berdasarkan perjanjian sebagai sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 21 September 2000 tersebut ;
4. Bahwa atas wanprestasi Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan telah diputus, berupa Putusan Akta Perdamaian Nomor: 119/Pdt.G/ 2011/PN.JKT.BAR tanggal 2

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 119 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)



Mei 2011 (Bukti P-2);

Dengan salah satu amar putusannya berbunyi: "Menghukum kedua belah pihak untuk mentaati persetujuan yang disepakati tersebut";

5. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 1858 ayat (1) KUH Perdata, "perdamaian di antara para pihak, sama kekuatannya seperti putusan hakim yang penghabisan;" selanjutnya sebagaimana dimaksud Pasal 130 ayat (2) HIR, "putusan akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap";
6. Bahwa dengan adanya Putusan Akta Perdamaian Nomor: 119/Pdt.G/2011/PNJKT.BAR tanggal 2 Mei 2011, dengan amar "Menghukum" (Condemnatoir) tersebut, maka isi Kesepakatan Perdamaian antara Tergugat dan Penggugat, secara yuridis telah berkekuatan hukum tetap; Dalam hal ini telah sah menurut hukum;

Kesepakatan Perdamaian tentang :

- Testimoni dari Tergugat (Ramli Bin Asmad) tentang kebenaran pengikatan jual-beli tanah hak milik adat warisan Enong binti Suut *a quo*;
 - Testimoni tentang kesanggupan. Tergugat (Ramli Bin Asmad) selaku ahli waris yang sah dari Enong binti Suut untuk melaksanakan segala tindakan guna proses pensertifikatan hak milik atas tanah hak milik adat warisan Enong binti Suut *a quo* menjadi hak milik Penggugat ;
 - Kesepakatan antara Tergugat (Ramli Bin Asmad) dan Penggugat tentang adanya perubahan data pada bidang tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I. tersebut; Untuk dicatat pada Buku Tanah yang bersangkutan; dan agar Badan Pertanahan Nasional Kota Administratif Jakarta Barat (Turut Tergugat 1) memproses balik nama hak permohonan hak atau pensertifikatan bidang tanah tersebut atas permohonan yang bersangkutan;
7. Bahwa berdasarkan Putusan Akta Perdamaian Nomor 119/Pdt.G/2011/PNJKT. BAR tanggal 2 Mei 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut;

Kemudian Penggugat melalui Kuasa Hukum, mengajukan surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat (Turut Tergugat 1), yaitu surat Nomor 073/A. I/SH/XI/11, tertanggal 9 Nopember 2011. perihal : "Permohonan Proses Balik Nama Hak / Permohonan Hak atau Pensertifikatan atas bidang tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118



D.I./Kembangan Selatan" (Bukti P - 3); Akan tetapi permohonan Penggugat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Turut Tergugat 1 ;

8. Bahwa sekalipun Testimoni tentang kesanggupan Tergugat selaku ahli waris yang sah dari Enong binti Suut untuk melaksanakan segala tindakan guna proses pensertifikatan hak milik atas tanah hak milik adat warisan Enong binti Suut *a quo* menjadi hak milik Penggugat; Telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Akta Perdamaian Nomor: 119/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 ;

9. Bahwa akan tetapi Tergugat tetap tidak juga melakukan tindakan pengurusan proses pensertifikatan atas bidang tanah adat Girik Nomor C.1699, persil 118 D.I./Kembangan Selatan menjadi hak milik Penggugat;

Hal ini baru Penggugat ketahui kemudian, setelah adanya penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 45/2012 Eks. Jo.Nomor 379/PDT.G/2002/PNJKT.BAR. tanggal 28 Februari 2013 (Bukti P-4), atas permohonan eksekusi yang diajukan oleh pihak lain, yaitu : Ting, Aurelia Yuwita Erika, dahulu bernama Ting, Tsuen Pu (selaku Ahli Waris dari WEN CHIE SIANG (Almarhum), yang dalam perkara ini Penggugat dudukkan sebagai Turut Tergugat 2;

10. Bahwa penetapan eksekusi tersebut pada intinya memerintahkan untuk melaksanakan eksekusi atas tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat-sertifikat :

1. Hak Milik Nomor 3429, seluas 1.155 m², gambar situasi Nomor 2762/1990, tanggal 24 Juli 1990;
2. Hak Milik Nomor 3428, seluas 1.032 m², gambar situasi Nomor 2763/1990, tanggal 24 Juli 1990;
3. Hak Milik Nomor 6, seluas 526 m², gambar situasi Nomor 6051/1992, tanggal 24 September 1992;

Masing-masing tercatat atas nama Wen Chie Siang;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat: Pagar/Tanah Ibu Sani dan penduduk;
- Sebelah Timur: Pagar/Tanah Sahid dan penduduk;
- Sebelah Seiatan : Pagar/Tanah Mariza;
- Sebelah Utara: Pagar/Tanah H. Mansyur;

Terletak di Kelurahan Kembangan (sekarang Kelurahan Kembangan Seiatan Rt. 005/09), Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

11. Bahwa dalam hal ini letak bidang tanah yang tercantum dalam sertifikat-



sertifikat tersebut juga terletak pada bidang yang sama (tumpang tindih) dengan bidang tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I. /Kembangan yang secara nyata berada dalam penguasaan Penggugat, yaitu bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kembangan (sekarang Kelurahan Kembangan Selatan RT 005/09), Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat; Akan tetapi bidang tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I. / Kembangan, yang seluruhnya seluas 2.870 m^2 (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), lebih luas dari bidang tanah yang tercantum dalam sertifikat-sertifikat atas bidang tanah termohon eksekusi, yang seluas $(1.155 \text{ m}^2 + 1.032 \text{ m}^2 + 526 \text{ m}^2) = 2.711 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus sebelas meter persegi);

12. Bahwa atas penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 45/2012 Eks. Jo. Nomor 379/PDT.G/2002/PNJKT.BAR. tanggal 28 Februari 2013 tersebut; Penggugat (selaku Pelawan) telah mengajukan perlawanan terhadap Turut Terlawan 2 (selaku Terlawan) dalam perkara terpisah, yang telah terlebih dahulu terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara Nomor 235/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR. tanggal 15 April 2013 dan pada saat ini pemeriksaannya masih berjalan;
13. Bahwa dengan itikad baik sejak tahun 2001 dan atau tahun berjalan sejak kesepakatan transaksi jual-beli antara Tergugat dengan Penggugat, sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 21 September 2000 tersebut;
Penggugat telah menguasai secara nyata, merawat dan secara rutin tiap tahun, selama 10 (sepuluh) tahun; tetap melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah adat warisan Enong binti Suut seluas lebih kurang 2.870 m^2 (duaribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut (Bukti P - 5 sampai dengan P-14);
14. Bahwa akan tetapi dengan adanya pihak lain yaitu Wen Che Siang (Almarhum) yang namanya tercantum dalam sertifikat-sertifikat di atas bidang tanah yang sama dengan bidang tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I. / Kembangan; menunjukkan Tergugat ternyata tidak dapat melaksanakan Testimoninya untuk : melaksanakan segala tindakan guna proses pensertifikatan hak milik atas tanah hak milik adat warisan Enong binti Suut a quo menjadi hak milik Penggugat) Dan oleh karena Testimoni Tergugat tersebut telah diperkuat dengan Putusan Akta Perdamaian Nomor: 119/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 yang



berkekuatan hukum tetap; Sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat yang tidak mematuhi putusan tersebut, merupakan tindakan melanggar Putusan Pengadilan; bertentangan dengan ketentuan Pasal 1858 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 130 ayat (2) HIR; Hal ini nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

15. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA); Penggugat selaku pihak yang secara sah dan berkekuatan hukum tetap, telah menerima pengalihan hak penguasaan dan atau selaku pihak yang secara nyata menguasai atas bidang tanah milik adat, yang terletak di Kelurahan Kembangan (sekarang Kelurahan Kembangan Selatan RT 005/09) Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat seluruhnya seluas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) tersebut; sesungguhnya merupakan pihak yang memiliki hak prioritas untuk mendapatkan Sertifikat hak atas tanah ;

16. Bahwa akan tetapi sikap Turut Tergugat 1 yang sama sekali tidak menanggapi permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk Proses Balik Nama Hak/ Permohonan Hak atau Pensertifikatan atas bidang tanah adat Girik Nomor C.1699, persil 118 D.I./ Kembangan Selatan menjadi atas nama Penggugat;

Disamping bertentangan dengan UUPA yang telah menjamin hak Penggugat, juga merupakan sikap yang bertentangan dengan Putusan Akta Perdamaian Nomor : 119/Pdt.G/2011/PNJKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 yang merupakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa permohonan Penggugat kepada Turut Tergugat 1 untuk Proses Balik Nama Hak/ Permohonan Hak atau Pensertifikatan atas bidang tanah adat Girik Nomor C.1699, persil 118 D.I./Kembangan Selatan tersebut; Penggugat ajukan pada tanggal 9 *Nopember 2011*: Jauh sebelum adanya penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 45/2012 Eks. Jo. Nomor 379/PDT.G/ 2002/ PNJKT.BAR. tanggal 28 Februari 2013; Dalam hal ini sertifikat-sertifikat yang tercantum dalam penetapan eksekusi tersebut, yaitu:

1. Hak Milik Nomor 3429, seluas 1.155 m², gambar situasi Nomor 2762/1990, tanggal 24 Mei 1990;
2. Hak Milik Nomor 3428, seluas 1.032 m², gambar situasi Nomor 2763/1990, tanggal 24 Juli 1990;
3. Hak Milik Nomor 6, seluas 526 m², gambar situasi Nomor 6051/1992 tanggal 24 September 1992;



Masing-masing tercatat atas nama Wen Chie Siang;

Pada saat diajukannya permohonan Penggugat kepada Turut Tergugat 1 tersebut (tanggal 9 Nopember 2011); keabsahan dan kekuatan hukumnya Belum Berkekuatan Hukum Tetap atau setidaknya atas bidang-bidang tanah yang tercantum dan atau terpecah dalam ketiga sertifikat tersebut secara nyata masih dalam sengketa;

18. Bahwa oleh karena permohonan Penggugat kepada Turut Tergugat 1 untuk Proses Balik Nama Hak/ Permohonan Hak atau Pensertifikatan atas bidang tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I./ Kembangan Selatan pada tanggal 9 Nopember 2011 tersebut;

didasarkan dan atau diperkuat oleh "Putusan Akta Perdamaian Nomor : 119/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 yang merupakan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

19. Bahwa seharusnya Turut Tergugat 1 menanggapi permohonan Penggugat tersebut dan bukan sebaliknya, sama sekali bersikap tidak menanggapi. Hal ini merupakan tindakan yang nyata-nyata bertentangan dengan UUPA dan ketentuan Pasal 130 ayat (2) HIR;

20. Bahwa terlebih dengan adanya keadaan tumpang tindih pada luas bidang tanah yang sama; antara Ketiga Sertifikat atas nama Wen Chie Siang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat 1 tersebut, dengan penguasaan secara nyata atas bidang tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I./ Kembangan Selatan oleh Penggugat;

Telah menyerang hak-hak Penggugat selaku pihak yang dengan itikad baik sejak tahun 2001 telah menguasai secara nyata, merawat dan telah membayarkan pajak bumi dan bangunan secara rutin tiap tahunnya atas bidang tanah adat yang (baru Penggugat ketahui kemudian saat ini, setidaknya pada tanggal 28 Februari 2013, tanggal penetapan eksekusi dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 45/2012 Eks. Jo. Nomor 379/PDT.G/2002/PNJKT.BAR.) ternyata masih mengandung sengketa;

21. Bahwa oleh karena ketiga Sertifikat atas nama Wen Chie Siang tersebut ternyata masih mengandung sengketa tentang siapa yang paling berhak atas bidang-bidang tanah yang tercantum di dalamnya, maka secara hukum telah dapat dibatalkan (vernietigbaar) ;

Dalam hal ini selaku pihak yang secara SAH telah menerima pengalihan hak penguasaan atas tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I. / Kembangan Selatan seluas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 21 September 2000, dibuat di hadapan H. Andi Amier Sharifuddin, SH, Notaris di Jakarta yang diperkuat juga dengan PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN Nomor 119/Pdt.G/2011/PNJKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 yang berkekuatan hukum tetap ;

Penggugat Telah memiliki sangka yang cukup beralasan, ketiga sertifikat atas nama Wen Chie Siang tersebut, dalam proses permohonannya mengandung tindakan manipulasi oleh Wen Chie Siang (Almarhum) semasa hidupnya, terhadap baik data fisik maupun data yuridis atas bidang-bidang tanah yang berasal dari tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I./Kembangan Selatan tersebut; Sehingga dalam perkara ini Turut Tergugat 2 selaku ahli waris dari Wen Chie Siang (Almarhum) tersebut harus ditarik sebagai pihak Turut Tergugat;

Sedangkan Turut Tergugat 1 tanpa meneliti lebih jauh tentang kebenaran data fisik dan data yuridis atas bidang-bidang tanah adat yang diklaim oleh Wen Chie Siang (Almarhum) sebagai telah beralih kepadanya; menerbitkan sertifikat-sertifikat yang terpecah menjadi ketiga sertifikat atas nama Wen Chie Siang pada bidang tanah yang sama dengan bidang tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I. / Kembangan Selatan; akan tetapi dengan luas seluruh bidang yang *menyusut*, yaitu menjadi seluas $(1.155 \text{ m}^2 + 1.032 \text{ m}^2 + 526 \text{ m}^2) = 2.711 \text{ m}^2$ (duaribu tujuh ratus sebelas meter persegi) saja, dari luas semula seluas 2.870 m^2 (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi);

22. Bahwa dengan demikian telah jelas; perbuatan Tergugat yang tidak mematuhi Putusan Akta Perdamaian Nomor 119/Pdt.G/ 2011/PNJKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 yang berkekuatan hukum tetap, untuk mengurus pengalihan hak dan atau permohonan pensertif ikatan kepada Turut Tergugat 1 atas tanah adat Girik Nomor C. 1699, persil 118 D.I. / Kembangan Selatan seluruhnya seluas 2.870 m^2 (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) menjadi milik Penggugat;

Perbuatan Turut Tergugat 1 yang tidak menanggapi permohonan Penggugat untuk pengalihan hak dan atau persertifikatan tanah adat tersebut, permohonan mana telah didasarkan atas putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ;

Serta adanya keadaan tumpang tindih atas bidang tanah adat tersebut dengan bidang-bidang tanah pecahan sebagaimana tercantum dalam sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat 1 dan saat ini

Halaman 8 dari 28 hal. Put. Nomor 119 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

dipegang oleh Turut Tergugat 2, dan atau klaim kepemilikan atas pecahan-pecahan dari bidang tanah adat tersebut oleh Turut Tergugat 2 ;
merupakan rangkaian perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat tersebut, yang telah merugikan Penggugat;

23. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2, Penggugat menjadi menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut :

I. Kerugian Materiil :

1. Biaya yang telah dikeluarkan berupa nilai transaksi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 14 Tanggal 21 September 2000 (sebagaimana Bukti P-1) sebesar *Rp.350. 000. 000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);*
2. Biaya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah ex ENONG BINTI SUUT tersebut yang telah dibayarkan oleh Penggugat sejak tahun 2001, atau selama 10 (sepuluh) tahun (Bukti P - 5 sampai dengan P - 14), yaitu :
 - a. Tahun 2001 sebesar Rp2.261.560,- (dua juta dua ratus enam puluh satu ribu lima ratus enam puluh rupiah);
 - b. Tahun 2002 sebesar Rp2.261. 560,- (dua juta dua ratus enam puluh satu ribu lima ratus enam puluh rupiah);
 - c. Tahun 2003 sebesar Rp3.082.380,- (tiga juta delapan puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) ;
 - d. Tahun 2004 sebesar Rp3.082.380,- (tiga juta delapan puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) ;
 - e. Tahun 2005 sebesar Rp3.082.380,- (tiga juta delapan puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh rupiah);
 - f. Tahun 2006 sebesar Rp3.524.360,- (tiga juta lima ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh rupiah);
 - g. Tahun 2007 sebesar Rp4.029.480,- (empat juta dua puluh sembilan ribu empat ratus delapan puluh rupiah);
 - h. Tahun 2008 sebesar Rp. 4.603.480,- (empat juta enam ratus tiga ribu empat ratus delapan puluh rupiah),
 - i. Tahun 2009 sebesar Rp5 . 923 . 680,- (lima juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu enam ratus delapan puluh rupiah);
 - j. Tahun 2010 sebesar Rp7.312.760,- (tujuh juta tiga ratus dua belas ribu tujuh ratus enam puluh rupiah); Jumlah Biaya PBB sebesar Rp39.164.020,- (Tiga Puluh sembilan Juta Seratus Enam Puluh Empat Ribu Dua puluh Rupiah);

Halaman 9 dari 28 hal. Put. Nomor 119 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)



3. Biaya-biaya operasional untuk pengurusan perkara ini, yaitu :
- a. Biaya transportasi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
 - b. Biaya Administrasi sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);
 - c. Biaya jasa konsultasi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - d. Biaya Advokat sebesar Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah);
- Jumlah Biaya operasional sebesar Rp.165. 000. 000, -(Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah);
- Jumlah Kerugian Materiil sebesar (Rp.350.000.000,- + Rp.39.164. 020,- + Rp.165. 000. 000, -Rp554.164. 020,- (Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta Seratus Enam Puluh Empat Ribu Dua Puluh Rupiah) ;

II. Kerugian Immaterial:

Bahwa hak-hak Penggugat atas tanah ex ENONG BINTI SUUT tersebut telah terganggu karena perbuatan Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2; Sehingga nama baik dan kehormatan Penggugat terkait tanah tersebut telah terserang ; Yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi untuk mempermudah pemeriksaan perkara ini, maka Penggugat menentukan nilai dengan memuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah); Kerugian Materiil dan Immateriil tersebut harus dibayar tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 8 (Delapan) hari terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van Gewijsde*);

MOHON SITA JAMINAN

Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dan selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut, antara lain

- a. Sebidang tanah dan bangunan terletak di Kampung Slipi RT 009 RW 003, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
- b. Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Kembangan Raya Komplek Permata Buana Jakarta Barat.
- c. Sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Tanjung Duren Utara 11/391 RT Oil RW 002 Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat.



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

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah Milik Adat girik C dahulu Nomor 872 tertulis atas nama Enong binti Suut (Almarhumah); sekarang Nomor 1699 persil 118 D I luas 2.870 m² (dua ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi), terletak dahulu dikenal dengan Kampung Pesanggrahan RT. 002/RW.06, Kecamatan Kebon Jeruk, sekarang dikenal dengan Kelurahan Kembangan Selatan, RT. 005 RW. 09, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat; dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan tanah Haji Boyo;
 - Sebelah Timur dengan tanah Haji Nya'i dan Bp. Ali Nasan;
 - Sebelah Selatan dengan tanah Pabrik Roti Marizza;
 - Sebelah Barat dengan tanah Haji Sani;Berikut segala sesuatu yang berdiri dan melekat di atas tanah tersebut, terutama bangunan rumah tinggal berikut turutan-turutannya; Adalah tanah milik adat Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat memiliki hak prioritas untuk mendapatkan sertifikat hak milik atas bidang tanah milik adat tersebut;
5. Menyatakan Sertifikat-sertifikat hak milik atas nama WEN CHIE SIANG; masing-masing: Sertifikat Hak Milik Nomor 3429, seluas 1.155 m², gambar situasi Nomor 2762/1990, tanggal 24 Juli 1990; Sertifikat Hak Milik Nomor 3428, seluas 1.032m², gambar situasi Nomor 2763/1990, tanggal 24 Juli 1990; Sertifikat Hak Milik Nomor 6, seluas 526 m², gambar situasi Nomor 6051/1992, tanggal 24 September 1992; Adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat 1, atas adanya permohonan Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap; untuk membatalkan Sertifikat-sertifikat atas nama WEN CHIE SIANG tersebut;
7. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 secara bersama-sama (tanggung renteng) untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar :



- a. Kerugian Materiil sebesar Rp.554.164.020,- (Lima Ratus Lima Puluh Empat Juta Seratus Enam Puluh Empat Ribu Dua Puluh Rupiah);
- b. Kerugian Immateriil sebesar Rp3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, verzet atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata *a quo* berpendapat lain. Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat :

Bahwa Tergugat digugat sebagai salah satu ahli waris dari Enong binti Suut yang dalam hal ini bertmdak mewakili ahli waris keseluruhan sesuai dengan kepentingan untuk membela hak atas tanah waris dimaksudkan dalam sengketa berdasarkan Surat Kuasa (copy terlampir). Surat Kuasa ini telah diperkuat dengan dituangkan dalam Surat Kuasa tanggal 26 Maret 1996 yang dibuat dengan disaksikan oleh Sirajuddin Affandi SH. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan hak Subsitusi dan Retensi. Sehingga sesuai Surat Kuasa tersebut, maka seluruh kepentingan ahli waris atas tanah waris tersebut merupakan kepentingan yang berlanjut sampai saat ini;

Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Eksepsi Obscur Libel

Bahwa, Gugatan a-quo sangat kabur (*obscur libel*):

- 1.1. Bahwa, di satu sisi dalil posita gugatan a-quo adalah mendalilkan adanya sengketa perdata antara Penggugat dengan Tergugat karena Tergugat telah Wanprestasi Melaksanakan Akta Perdamaian Nomor 119/Pdt.G/ 2011/PN.JKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 (BUKTI P-2), sebagaimana telah dinyatakan dalam posita gugatan a-quo dalil angka 3, 4, 6, 7, 8, 9, 22;

Namun Di sisi lain:

Penggugat menyatakan dalam dalil angka 14 paragraf ke 2 kalimat ke 2 yang menyatakan:



".... sehingga dalam hal ini tindakan Tergugat yang tidak mematuhi putusan tersebut merupakan tindakan melanggar Putusan Pengadilan; bertentangan dengan ketentuan pasal 1858 ayat (1) KUHP dan pasal 130 ayat (2) HIR ; hal ini nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat";

Di sisi lain lagi dalam Petitum angka 2 Penggugat mengajukan tuntutan:

Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

- 1.2 Bahwa sehingga nampak jelas terdapat saling kontradiktif antara dalil posita yang satu dengan dalil posita yang lain, terdapat Kontradiktif antara dalil Posita dengan Petitum.

Jadi:

Gugatan a-quo adalah Kabur/Tidak Jelas (*obscur libel*);

2. Eksepsi Error In Persona

- 2.1 Bahwa, Penggugat mengakui dalam dalil gugatan a-quo angka 1 s.d. 9 yang secara tegas dan jelas adalah Sengketa Perdata Wanprestasi hanya antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual, yang kemudian Tergugat selaku Penjual telah Wanprestasi melaksanakan isi Akta Perdamaian Nomor 119/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 (BUKTI P-2).

- 2.2 Bahwa, dalam sengketa perdata Nomor 119/Pdt.G/2011/ PN.JKT.BAR yang berakhir dengan Akta Perdamaian Nomor 119/Pdt.G/2011/ PN.JKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 hanyalah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat saja, sedangkan Turut Tergugat II sama sekali Bukan Sebagai Pihak dan Tidak Dilibatkan Sebagai Pihak, sehingga Demi Hukum Segala Akibat Hukumnya Hanya Mengikat Para Pihak Yang Membuat Akta Perdamaian Nomor 119/Pdt.G/2011/PN.JKT.BAR tanggal 2 Mei 2011 yaitu antara Pihak Penggugat dan Tergugat saja, oleh karena itu Demi Hukum Putusan Akta Perdamaian (Bukti P-2) Tidak Dapat Menjangkau Atau Berakibat Hukum Terhadap Pihak Turut Tergugat II;

Namun, sungguh irrasional dan aneh sekali karena dalam petitum Gugatan a-quo Turut Tergugat II dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan turut dihukum membayar ganti rugi, yang disebabkan hanya karena wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat;



Sesuai Yurisprudensi Tetap MA-RI Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 Kaidah Hukumnya menyatakan:

"Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukan oleh orang yang mempunyai kepentingan";.

Jadi:

Gugatan *a-quo* yang menyatakan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Salah Alamat;

Gugatan *a-quo* yang menuntut ganti kerugian terhadap Turut Tergugat II adalah Sangat Tidak Berdasar Hukum Dan Salah Alamat;

Permohonan Sita Jaminan atas harta milik TURUT TERGUGAT II sebagaimana dalam dalil Permohonan Sita halaman 11 dan Petitum angka 8 adalah sungguh sangat keliru dan melanggar HIR.

3. Eksepsi Ne Bis In Idem

Substansi Gugatan A-Quo Sama Dengan Substansi Dalam Perkara Nomor 379/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Bar Jo Nomor 277/PDT/2004/ PT.DKI Jo Nomor 177 K/Pdt/ 2006 Jo Nomor 487 PK/Pdt/2008 vide BUKTI TT II - 7A, 7B, 7C, 7D.

3.1 Bahwa jika dicermati substansi gugatan *a-quo* adalah bahwa Penggugat mengaku telah membeli tanah dari Tergugat sesuai APJB (Bukti P-I), sedangkan obyek dari APJB (Bukti P-I) adalah tanah milik adat Girik C Nomor 872 (sekarang Nomor 1699 Persil 118 D I) luas 2.870 m² a.n. ENONG binti SUUT yang terletak di Jakarta Barat, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, setempat dikenal sebagai Kampung Pesanggrahan RT.005 RW.09, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Haji Boyo

Sebelah Timur : tanah milik Haji Nyai dan Bp. Ali Nasan

Sebelah Selatan : tanah milik Pabrik Roti Marizza

Sebelah Barat : tanah milik Haji Sani

3.2 Bahwa dalam perkara Nomor 379/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Bar Jo. Nomor 277/PDT/2004/PT.DKI Jo Nomor 177 K/Pdt/2006 Jo. Nomor 487 PK/Pdt/2008 vide BUKTI TT II - 7A, 7B, 7C, 7D Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, Tergugat juga mengaku sebagai pemilik tanah milik adat Girik C Nomor 872 (sekarang Nomor 1699 Persil 118 D I) luas 2.870 m² a.n. Enong binti Suut yang terletak di Jakarta Barat, Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, setempat dikenal sebagai Kampung Pesanggrahan RT.005 RW.09, dengan batas-batas :



Sebelah Utara : tanah milik Haji Boyo;
Sebelah Tiinur : tanah milik Haji Nyai dan Bp. Ali Nasan;
Sebelah Selatan : tanah milik Pabrik Roti Marizza;
Sebelah Barat : tanah milik Haji Sani;

3.3 Bahwa, untuk menentukan apakah gugatan a-quo Ne bis in idem dengan perkara sebelumnya, tidak semata-mata ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan ditentukan adanya kesamaan substansi gugatan;

Sesuai dengan yurisprudensi MA-RI Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 yang kaidah hukumnya berbunyi :

"ada atau tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap."

Untuk lebih jelasnya :

Dikutib Buku berjudul "Hukum Acara Perdata" karangan M. Yahya Harahap, SH. Penerbit Sinar Grafika, Cetakan I tahun 2005 halaman 441 :

"b) Melekatnya ne bis in idem dalam putusan

Tidak dengan sendirinya pada setiap putusan melekat unsur ne bis in idem. Agar unsur tersebut melekat pada putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1917 KUH Perdata. Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif. Apabila, salah satu di antaranya tidak terpenuhi, pada putusan tidak melekat ne bis in idem;

(1) Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya Berarti, diajukan gugatan baru untuk kedua kalinya sebagai ulangan terhadap kasus yang sama yang pernah diperkarakan sebelumnya. Tidak menjadi soal, pihak mana yang kembali mengajukannya. Bisa pihak Penggugat atau Tergugat. Hal itu dikemukakan dalam Putusan MA Nomor 1143 K/Pdt/1983, terhadap perkara Nomor 396/Pdt/1986 PN Medan, dijelaskan bahwa tidak ada pihak yang mengajukan banding, sehingga putusan itu telah memperoleh kekuatan hukum tetap (res judicata). Selanjutnya, terjadi gugatan baru dengan pihak-pihak, objek dan dalil gugatan yang sama dengan perkara Nomor 396/Pdt/1986 tersebut. Dengan demikian, gugatan Penggugat dalam perkara sekarang Nomor 181/Pdt/1919, merupakan perkara yang bersifat



ne bis in idem, oleh karena itu, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

- (2) Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap. Salah satu syarat ne bis in idem tersebut terdapat dalam Pasal 1911 KUH Perdata, yaitu putusan terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum berkekuatan hukum tetap, ne bis in idem belum melekat. Perhatikan Putusan MA Nomor 641 K/Sip/1913 yang mengatakan, ada atau tidaknya asas ne bis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai hukum tetap. Penegasan tersebut sama dengan Putusan MA Nomor 588 K/Sip/1913. Karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan kasasi Nomor 350 K/Sip/1913, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima".

Jadi:

Gugatan a-quo adalah Nebis In Idem dengan perkara Nomor 379/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Bar tanggal 12 Agustus 2003 Jo. Nomor 277/PDT/2004/PT.DKI tanggal 20 Oktober 2004 Jo Nomor 177 K/Pdt/ 2006 tanggal 10 Oktober 2006 Jo Nomor 487 PK/Pdt/2008 tanggal 8 Juni 2010 (vide Bukti TT II - 7A, 7B, 7C, 7D);

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka cukup alasan untuk Mengabulkan Eksepsi dan menyatakan Gugatan a-quo Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 382/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Brt. tanggal 25 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;
- Menyatakan eksepsi Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat



sebesar Rp.39.164.020,- (tiga puluh sembilan juta seratus enam puluh empat ribu dua puluh rupiah);

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.664.000,- (enam ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 239/Pdt/2015/PT.DKI. Tanggal 8 Juni 2015 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 10 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 382/PDT.G/2013/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Oktober 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 9 Oktober 2015 dan kepada Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/ Terbanding pada tanggal 13 Oktober 2015;

Kemudian para Termohon Kasasi/ Tergugat/ Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/ Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 23 Oktober 2015 dan 30 Oktober 2015;

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;

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

- I. Tentang putusan Pengadilan Tinggi Jakarta telah melanggar hukum yang berlaku serta tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa tidak benar dan harus ditolak pertimbangan hukum Pengadilan



Tinggi Jakarta yang telah melanggar hukum yang berlaku serta tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya (*onvoldoende gemotiveerd*) dapat dilihat sebagai berikut :

A. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta melanggar hukum acara karena hanya mempertimbangkan hal-hal yang dikemukakan dalam memori banding dan tidak memeriksa tentang pembuktian;

Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta *in casu* Halaman 6 alinea I berbunyi :

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat Banding mencermati keberatan-keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar dan berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut di atas, mengandung inkonsistensi konstruksi berpikir Majelis *Judex Facti* yang dalam hal ini timbul dari adanya saling kontradiksi antara satu pertimbangan hukum dengan pertimbangan hukum lainnya, terutama dalam hal ini terlebih dahulu dapat dicermati dari adanya frasa dalam pertimbangan Hukum *Judex Facti in casu* Halaman 6 alinea I tersebut, yaitu frasa yang menyatakan :

"... menurut Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan tersebut (dalam memori banding / ?) pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar (oleh Majelis Hakim tingkat pertama/?), ... dst."

Bahwa dalam hal ini inkonsistensi konstruksi berpikir Majelis *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta timbul karena secara implisit frasa tersebut dapat diartikan sebagai "yang telah mempertimbangkan dengan benar (materi keberatan dalam memori banding adalah Majelis Hakim tingkat pertama;

Bahwa atas bias makna yang timbul dari frasa yang terkandung dalam pertimbangan hukum *Judex Factie in casu* Halaman 6 alinea I tersebut, kemudian menimbulkan kontradiksi dengan pertimbangan hukum lainnya, yaitu pertimbangan hukum *Judex Factie in casu* halaman 5



alinea III;

Bahwa bunyi selengkapnya pertimbangan hukum Halaman 5 alinea III tersebut di atas, adalah sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat telah diuraikan keberatan-keberatan yang menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak mempertimbangkan fakta-fakta persidangan secara lengkap dan tidak mempertimbangkan dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan dan tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar untuk memutus perkara tersebut;

Bahwa dalam hal ini kontradiksi antara pertimbangan hukum *Judex Factie in casu* Halaman 6 alinea I dengan pertimbangan hukum *Judex Factie in casu* halaman 5 alinea III, yaitu :

Pada satu sisi; secara tidak tegas menyatakan *materi keberatan tersebut* (dalam memori banding) *pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar* (oleh Majelis Hakim tingkat pertama);

Karena sejatinya yang berwenang mempertimbangkan adalah Majelis Hakim Tingkat Banding;

Pada sisi lain; Tidak Ada Pertimbangan Hukum Lain Lagi Atau Setidak-Tidaknya Frasa Dalam Pertimbangan Hukum, Yang Menyatakan Tidak Benar; atas frasa "pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah tidak mempertimbangkan fakta-fakta persidangan secara lengkap dan tidak mempertimbangkan *dengan* bukti- bukti yang diajukan di persidangan dan tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar untuk memutus perkara tersebut;

Pada sisi lain lagi, dalam pertimbangan hukum Halaman 6 alinea I bahkan terdapat frasa yang menyatakan, " ... putusan perkara aquo (tingkat pertama) sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan *diambil alih* sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Maka dapat diartikan bahwa Majelis Hakim Tingkat banding (*Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta) dalam hal ini juga "tidak mempertimbangkan fakta-fakta persidangan secara lengkap dan tidak mempertimbangkan dengan *bukti-bukti* yang diajukan di persidangan dan tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar untuk memutus perkara tersebut";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tentang adanya saling kontradiksi antara pertimbangan hukum Halaman 6 alinea I dengan pertimbangan hukum halaman 5 alinea III dari putusan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta *in casu* tersebut di atas, maka telah ternyata, Putusan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta *in casu* hanya mempertimbangkan hal-hal yang diajukan dalam memori banding;

Sehingga dalam hal ini *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta telah memeriksa perkara *a quo* tidak secara keseluruhan sesuai tertib hukum acara, terutama tidak memeriksa tentang pembuktian sekalipun sejatinya Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan tentang pembuktian;

Bahwa sejatinya tertib hukum acara harus tercermin dalam putusan Pengadilan Tinggi selaku *Judex Factie*, yang dalam hal ini Pengadilan Tinggi merupakan lembaga pengadilan tahap lanjutan yang berwenang memeriksa ulang perkara secara keseluruhan (termasuk memeriksa fakta dan bukti persidangan);

(Vide: pasal 6 UU Nomor 20 Tahun 1947 ; Putusan MA Nomor 194 K/SIP/1975);

Bahwa dalam hal ini dapat dipedomani kaidah hukum tentang putusan Pengadilan Tinggi yang tidak cukup pertimbangan hukumnya dan mengandung ketidaktertiban hukum acara (*onvoldoende gemotiveerd*), yang dapat disarikan dari :

- Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 4299 K/Sip/1970 :
"Putusan Pengadilan Tinggi dinyatakan onvoldoende gemotiveerd (insufficient motivation), yakni putusan dianggap kurang pertimbangan karena hanya mempertimbangkan hal-hal keberatan yang dikemukakan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali secara keseluruhan dan karena ternyata putusan Pengadilan Tinggi tidak memeriksa fakta-fakta dan juga tidak memeriksa hal yang berkenaan dengan penerapan hukum."
(Vide : M. Yahya Hara ha p, S. H., "Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding," Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan ketiga, Juli 2008, halaman 162);
- Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 957 K/Sip/1973, tanggal 9 Oktober 1975:

Halaman 20 dari 28 hal. Put. Nomor 119 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)



"Pengadilan Tinggi memeriksa perkara perdata yang dimohon banding; ternyata pemeriksaannya hanya tertuju pada "semua keberatan" dalam "Memori Banding" yang diajukan oleh Pembanding saja. Pemeriksaan yang demikian ini adalah salah, menurut Hukum Acara Perdata;

Majelis Hakim Banding *harus* memeriksa ulang perkara tersebut secara keseluruhannya, baik fakta, *bukti* maupun pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Negeri tersebut;"

(Vide : M. Ali Boediarso, SH, "Kompilasi Kaidah Hukum; Putusan Mahkamah Agung; Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad," Swara Justitia, Jakarta, September 2015, halaman 341);

Bahwa berdasarkan uraian MEMORI KASASI pada angka I. A. di atas, telah jelas, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta melanggar hukum acara karena hanya mempertimbangkan hal-hal yang dikemukakan para pihak dalam memori banding dan tidak memeriksa tentang pembuktian;

Hal mana merupakan pelanggaran ketentuan pasal 6 UU Nomor 20 Tahun 1947; Putusan MA Nomor 194 K/SIP/1975, serta bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 4299 K/Sip/1970; Jurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 957 K/Sip/1973, tanggal 9 Oktober 1975;

Bahwa oleh karenanya berdasar bagi Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara Kasasi *a quo* untuk membatalkan saja putusan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 239/PDT/2015/PT.DKI tanggal 8 Juni 2015 yang dimohonkan Kasasi;

B. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta melanggar hukum karena bersifat *Unfair Trial*, hanya mendasarkan pertimbangan hukumnya pada putusan Majelis Hakim tingkat Pertama;

Bahwa sebagaimana uraian terdahulu dari memori kasasi ini, dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta Halaman 6 alinea I terdapat frasa yang menyatakan, " ... putusan perkara aquo (tingkat pertama) sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan *diambil alih* sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;"

Padahal tidak ada pertimbangan hukum lain lagi atau SETIDAK-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidaknya frasa dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta, yang menyatakan tidak benar; atas frasa yang terkandung dalam pertimbangan hukum *Judex Factie* halaman 5 alinea III, yang menyatakan "pertimbangan hukum Maielis Hakim tingkat pertama telah tidak mempertimbangkan fakta-fakta persidangan secara lengkap dan tidak mempertimbangkan dengan bukti-bukti yang diajukan di persidangan dan tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai dasar untuk memutus perkara tersebut;"

Sehingga dalam hal ini pertimbangan hukum-pertimbangan hukum *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta, halaman 6 alinea I dan halaman 5 alinea III *in casu* mengandung standar ganda (*double Standard*);

Singkatnya Majelis *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta *in casu*, dalam pertimbangan hukumnya terhadap adanya keberatan Pemanding semula Penggugat tentang fakta-fakta persidangan dan bukti-bukti yang diajukan di persidangan; Hanya mendasarkan pertimbangan hukumnya pada putusan Majelis Hakim tingkat Pertama semata;

Hal ini merupakan pelanggaran hukum acara yang fatal dan tidak dapat ditoleransi karena merupakan penilaian yang tidak komprehensif dan bersifat *Unfair Trial*, melanggar asas *imparsialitas* serta bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan :

"Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang;"

Bahwa berdasarkan uraian memori kasasi pada angka I. B. di atas, telah jelas, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta melanggar hukum karena bersifat *Unfair Trial*, hanya mendasarkan pertimbangan hukumnya pada putusan Majelis Hakim tingkat Pertama;

Hal mana merupakan pelanggaran ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Bahwa oleh karenanya berdasar bagi Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara Kasasi *a quo* untuk membatalkan saja putusan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 239/PDT/2015/PT.DKI tanggal 8 Juni 2015 yang dimohonkan Kasasi;

Halaman 22 dari 28 hal. Put. Nomor 119 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

Bahwa berdasarkan uraian memori kasasi pada angka **I. A.** dan angka **I. B.** di atas, telah jelas, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta :

- hanya mempertimbangkan hal-hal yang dikemukakan dalam memori banding dan tidak memeriksa tentang pembuktian;
- bersifat Unfair Trial, hanya mendasarkan pertimbangan hukumnya pada putusan Majelis Hakim tingkat Pertama;

Sehingga telah melanggar hukum yang berlaku serta tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa oleh karenanya berdasar bagi Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara Kasasi *a quo* untuk membatalkan saja putusan *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 239/PDT/2015/PT.DKI tanggal 8 Juni 2015 yang dimohonkan Kasasi;

II. Tentang Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Tidak Mempertimbangkan Dengan Seksama Fakta Dan Bukti Yang Diajukan Oleh Semula Penggugat/ Pembanding, Sekarang Pemohon Kasasi (*onvolldoende gemotiveerd*);

Bahwa sebagaimana uraian pertimbangan hukum Halaman 5 tanda strip datar (-) pertama, Majelis *Judex Factie* tingkat banding menyatakan tentang salah satu pokok alasan dari memori banding pembanding adalah mengenai adanya kesalahan penerapan hukum pembuktian oleh Majelis *Judex Factie* tingkat pertama, selengkapnya uraian pertimbangan hukum Halaman 5 tanda strip datar (-) pertama, Majelis *Judex Factie* tingkat banding *a quo*, yaitu :

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat in casu dalam pertimbangan hukumnya mendasarkan semata-mata hanya pada satu alat bukti saja sehingga tidak mencapai batas minimal pembuktian, dengan demikian merupakan putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum pembuktian, sehingga harus dibatalkan;

Bahwa pada tingkat banding, semula Penggugat / Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi telah mengajukan keberatan berisi hal-hal sebagaimana uraian memori banding halaman 4 alinea kelima sampai dengan halaman 6 alinea ketiga, sebagai berikut :

"Bahwa dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat ... dst., dapat dipahami bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara tersirat ingin menyatakan bahwa "perbuatan Tergugat *menjual* tanah milik adat...dst. kepada Penggugat 'yang ternyata'

Halaman 23 dari 28 hal. Put. Nomor 119 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)



tanah milik adat itu sudah bersertifikat (hak milik Nomor 3429, 3428 dan Nomor 6 atas nama Wen Chie Siang), merupakan perbuatan melawan hukum

Bahwa sebelum sampai pada pertimbangan hukum pada halaman 86 alinea kesatu tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah mempertimbangkan pula bukti-bukti surat, yaitu sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 85 alinea kedua dan alinea ketiga;

Bahwa dengan demikian dapat dipahami, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, semata didasarkan pada satu alat bukti saja, yaitu alat bukti surat; Sehingga tidak mencapai batas minimal pembuktian;

Bahwa adapun senyatanya dalil gugatan Penggugat (sekarang Pemanding) tentang perbuatan melawan hukum oleh Tergugat, adalah tentang Tergugat (sekarang Terbanding) yang tidak melaksanakan *putusan pengadilan* berupa putusan perdamaian Nomor 119/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar tanggal 2 Mei 2011, sebagaimana hal yang senada juga telah dinyatakan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yaitu pada halaman 80 alinea *kedua* dan alinea *ketiga* :

Menimbang, bahwa dari bukti P1 berupa Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 21 September 2000, dapat diketahui bahwa antara Penggugat dengan Tergugat ada transaksi jual beli tanah milik adat girik C Nomor 1699 persil 118 D.I seluas 2.870 M2

Menimbang, bahwa dari bukti P2 berupa *putusan* perdamaian Nomor 119/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar tanggal 2 Mei 2011, dapat diketahui bahwa:

Pasal 130 ayat (2) HIR, "putusan akta perdamaian memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;"

Bahwa dengan demikian dapat dipahami, hal melawan hukum pada diri Tergugat (sekarang Terbanding) bukanlah pada perbuatan menjual tanah hak milik adat tersebut kepada Penggugat (sekarang Pemanding) - sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim *judex factie* perkara *a quo* - - *dus* transaksi jual beli tanah tersebut bahkan telah diperkuat pula dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Serta penguasaan Penggugat (sekarang Pemanding) atas tanah hak milik adat tersebut secara *nyata* berdasarkan akta pengikatan jual-beli Nomor : 14 Tanggal 21 September 2000 (Bukti P-I) tersebut, bahkan diperkuat juga dengan alat bukti lain dalam perkara *a quo*, yaitu alat bukti keterangan



Saksi;

Saksi Sdr. DALI, SM, yang pada pokoknya menerangkan, "bahwa benar TERGUGAT selaku ahli waris (cucu) dari Almh. ENONG BINTI SU UT; dan bahwa setahu Saksi TERGUGAT adalah pemilik tanah hak milik adat tersebut; serta Saksi mengetahui batas-batas tanah hak milik adat tersebut; dan keterangan Saksi tentang batas-batas tanah tersebut setelah dikonfrontir oleh Majelis Hakim, sesuai dengan batas-batas yang tercantum dalam akta pengikatan jual-beli Nomor : 14 Tanggal 21 September 2000 antara Tergugat dan Penggugat tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat dipahami bahwa telah terdapat sesat pikir pada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tentang perbuatan melawan hukum oleh Tergugat (sekarang Terbanding), sehingga akhirnya pertimbangan hukumnya mengandung suatu kekhilafan yang nyata berupa kesalahan penerapan hukum pembuktian, yaitu menggunakan satu alat bukti saja dan atau menggunakan alat bukti yang tidak cukup mencapai batas minimal pembuktian;

Adapun tentang alat bukti yang tidak mencapai batas minimal pembuktian :

- "tidak memiliki nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) untuk membuktikan dalil gugatan atau dalil bantahan;"
- oleh karena itu, tidak berdaya (*krachtloos*) atau ineffective untuk membuktikan dalil gugatan penggugat atau dalil bantahan Tergugat;" (Vide : M. Yahya Harahap, S.H., "Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding , " Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketiga, Juli 2008, halaman 147);
- Bahwa dalam hal ini semakin nyata, sekalipun sejatinya uraian memori banding halaman 4 alinea kelima sampai dengan halaman 6 alinea ketiga tersebut di atas telah menguraikan dengan jelas tentang adanya fakta tentang kesalahan penerapan hukum *pembuktian* oleh Majelis Hakim Tingkat pertama, akan tetapi *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Jakarta *in casu* tetap saja, tidak mempertimbangkan dalam putusan bandingnya, dan malah menilainya sebagai "putusan perkara aquo (tingkat pertama) *sudah tepat dan benar serta beralasan hukum*";
- Bahwa tentang keberatan pembuktian yang harus diperhatikan oleh peradilan tingkat banding, menurut M. Yahya Harahap, S.H.:
"... sejauh mana keberatan itu mengandung kebenaran, ditinjau dari segi sistem hukum pembuktian, baik yang berkenaan dengan keabsahan alat bukti yang diterapkan Pengadilan Negeri ditinjau dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat formil dan syarat materiil pembuktian, serta batas minimal pembuktian dan penerapan pembebanan pembuktian. Supaya peradilan tingkat banding memperoleh penilaian yang komprehensif mengenai keberatan yang diajukan pembanding mengenai pembuktian, tidak cukup hanya bertumpu pada putusan PN semata, tetapi harus meliputi pemeriksaan terhadap berita acara, alat bukti, jawaban, replik, duplik dan konklusi yang diajukan para pihak";

(Vide : M. Yahya Harahap, S.H., "Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding," Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan ketiga, Juli 2008, halaman 152);

- Bahwa berdasarkan uraian MEMORI KASASI pada angka II. di atas, telah jelas, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta telah tidak mempertimbangkan dengan seksama fakta dan bukti yang diajukan oleh semula Penggugat / Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi (*niet voldoende gemotiveerd*);
- Bahwa oleh karenanya berdasar bagi Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara Kasasi *a quo* untuk membatalkan saja putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 239/PDT/2015/PT.DKI tanggal 8 Juni 2015 yang dimohonkan Kasasi;
- Maka telah jelas, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 239/PDT/2015/PT.DKI tanggal 8 Juni 2015;
- Telah melanggar hukum yang berlaku serta tidak cukup dalam memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya (*onvoldoende gemotiveerd*);
- Dan Telah tidak mempertimbangkan dengan seksama fakta dan bukti yang diajukan oleh semula Penggugat / Pembanding, Sekarang Pemohon Kasasi (*niet voldoende gemotiveerd*);
- Oleh Karenanya telah "salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku; lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;"
- Dalam hal ini bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf (b) dan (c) Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan

Halaman 26 dari 28 hal. Put. Nomor 119 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)

Halaman 26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat) tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa perbuatan menjual tanah tanpa persetujuan dari pemilik tanah adalah perbuatan melawan hukum, hal mana telah terbukti adanya dalam perkara ini yaitu bahwa Tergugat telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat tanpa persetujuan pemiliknya *in casu* Wen Chie Siang (suami Turut Tergugat II), perbuatan mana telah merugikan Penggugat karena tidak dapat memiliki obyek jual beli (obyek sengketa), dengan bukti sah dan kuat berupa Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat, sehingga telah benar sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Pengadilan Tinggi berhak mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri jika pertimbangan tersebut oleh Pengadilan Tinggi dianggap telah benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hendra Saputra 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 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 **HENDRA SAPUTRA** tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Penggugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 April 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

Ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.,

Ketua Majelis,

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | Rp.489.000,- |
| Jumlah | Rp.500.000,- |

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

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