



**P U T U S A N**

**No. 139 PK/Pdt/2009**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**M A H K A M A H A G U N G**

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

**ZAINUL BAHRI**, dahulu bertempat tinggal di  
Jalan Pejaten V No. F. 31, Kelurahan Pasar  
Minggu, Jakarta Selatan sekarang di Komplek  
Garuda No. 46, RT 013 RW 04, Kalibata,  
Pancoran, Jakarta Selatan, dalam hal ini  
memberi kuasa kepada : **SUNARYO SARUDDIN**,  
**SH.**, **ZAINAL USMAN KOTO, SH.**, **ANDY PERDANA**  
**PUTERA, SH.**, para Advokad, berkantor di  
Jalan K.H. Abdullah Syafi'ie No. 27 Lantai  
2, Tebet, Jakarta Selatan ;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon  
Kasasi/ Tergugat II/Pembanding II ;

**m e l a w a n :**

1. Ir. H. **SRI SOESILORINI SOEROJO**,
2. Ir. **NUNNY HERSIANNA**,
3. **TONY HERKULANTO**,
4. **IRTA HERNIANTI**,
5. **IRA HERRINI**,  
kesemuanya ahli  
waris almarhumah  
Ir. Soerojo,  
bertempat tinggal  
di Jalan Gaharu  
IV No. 6,  
Cilandak, Jakarta  
Selatan ;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu

Hal. 1 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Termohon Kasasi/para Penggugat/para  
Terbanding ;

d a n :

1. **NUR AMIN**, bertempat tinggal di Jalan Jagakarsa, RT 001 RW 02, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan ;
2. **EDWARD SUBRATA HARDJA K**, dahulu tidak diketahui tempat tinggalnya di Indonesia, dahulu bertempat tinggal di Jalan Siantar No. 1 C, RT 001 RW 03, Cideng, Jakarta Pusat ;
3. **H. RINAH bt. RIIH**, bertempat tinggal di Jalan Jagakarsa, RT 001 RW 02 No. 8, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan ;
4. **ABDUL MUKMIN**, bertempat tinggal di Jalan Jagakarsa, RT 001 RW 02 No. 6, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan ;

Para turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para turut Termohon Kasasi dan para Pemohon Kasasi/Tergugat IV, V, Tergugat I, III /para turut Terbanding, Pembanding I, III ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat II/ Pembanding II telah mengajukan

Hal. 2 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

#### 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

permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 1667 K/PDT/2003 tanggal 08 Agustus 2006, yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Terbanding ;

dengan posita perkara sebagai berikut :

1. Bahwa para Penggugat adalah Ahli Waris Alm. Ir. Soerojo, berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor : 753/Pdt/P/1989/PN.Jkt.Sel, tanggal 30 Desember 1989 ; (Bukti P-1) ;
2. Bahwa Alm. Ir. Soerojo adalah pemilik yang sah atas sebagian besar sebidang tanah, Persil 23 a D I, kohir C.90, seluas 5120 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jagakarsa RT 001 RW 02, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Jagakarsa ;
  - Sebelah Timur : Jalan ;
  - Sebelah Selatan : Saudara Nuraida ;
  - Sebelah Barat : H. Main ;
3. Bahwa Almarhum Ir. Soerojo memiliki tanah tersebut di atas dengan cara membeli dari Alm. H. Riih bin Djam pemilik asal Kohir C.90, Persil 23 a D I (Bukti P-2), pembelian tersebut berdasarkan :

a. Akta Jual beli, tertanggal 17 Juni 1972 No.508/120/1972 dibuat dan dihadapkan PPAT Singgih Praptodihardjo. (Bukti P-3)

b. Akta Jual Beli, tertanggal 3 Juli 1972 No.520/132/1972 dibuat

Hal. 3 dari 29 hal. Put. No. 139 PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dihadapan PPAT  
Singgih Praptodihardjo.  
(BuktiP- 4)

Bahwa Jual Beli tanah tersebut di atas dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan Akta, maka Jual- beli tersebut sah dan memenuhi persyaratan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 dan Pasal 22 ayat (2) PP.No10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah ;

4. Bahwa kemudian H. Riih bin Djam menjual sisa tanah hak milik adat persil 23 a D I Kohir C.90 tersebut kepada Nuraida yang posisinya berada dibagian belakang dari tanah yang dijual kepada Almarhum Ir. Soerojo ;
5. Bahwa tanah hak milik adat persil 23 a D I atas nama H. Riih bin Djam telah habis terjual, dibeli oleh almarhum Ir. Soerojo [ Bukti (P-3) dan (P-4) ] dan saudara Nuraida, dan jual beli tersebut diketahui oleh anak- anak H. Riih bin Djam, antara lain Tergugat I ;
6. Bahwa tanpa sepengetahuan para Penggugat, Tergugat I telah memindahtangankan obyek sengketa tanah milik para Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V dengan cara jual beli sehingga perbuatan Tergugat I yang tanpa hak telah menjual dan Perbuatan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V yang tidak cermat dan kurang teliti telah membeli dari orang yang tidak berhak jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat;
7. Bahwa bagian tanah yang dibeli oleh Tergugat II telah dipindah tangan pula dari Tergugat II kepada Tergugat III melalui proses jual beli ;
8. Bahwa Tergugat I, Tergugat III dan Tergugat IV telah mendirikan rumah tinggal permanent di atas obyek tanah sengketa sehingga menyulitkan para

Hal. 4 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

#### 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

Penggugat untuk menguasai obyek tersebut ;

9. Bahwa Tergugat I ketika dikonfirmasi oleh para Penguugat mendalilkan bahwa penguasaan dan penjualan tanah sengketa tersebut karena merasa berhak atas tanah tersebut berdasarkan Hibah dari H. Rjih bin Lemba atau H. Riih bin Djam yang dibuat oleh PPAT/ Camat Drs. K.S. Padmanegara pada tanggal 4 Juli 1973 dengan Akta Hibah No.1330- PSM/1973, pada Persil 23 D III, Kohir C.90 (Bukti P-5);
10. Bahwa tanah sengketa yang telah dijual oleh H. Riih bin Djam (ayah Tergugat I) telah terjadi pada tahun 1972, maka seandainya pun “quod non” terjadi Hibah antara H. Riih bin Djam kepada Tergugat I, maka hibah tersebut harus dinyatakan batal karena obyek hibah telah dijual terlebih dahulu oleh H. Riih bin Djam kepada Almarhum.Ir. Soerojo ;
11. Bahwa perbuatan hukum menguasai tanpa hak dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V karena dilakukan tanpa hak, maka jual beli atas obyek sengketa tersebut harus dibatalkan dan dikembalikan kepada para Penguugat dalam keadaan kosong sempurna. Demikian pula jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III karena berdasarkan pada perbuatan hukum yang batal maka menurut hukum harus pula dibatalkan ;
12. Bahwa apabila para Tergugat telah memindahkan-tangankan tanah yang menjadi obyek sengketa ini kepada pihak lain, para Penguugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membatalkan perbuatan tersebut ;
13. Bahwa karena para Penguugat merasa khawatir bahwa objek sengketa dipindah- tangankan dengan cara apapun juga kepada pihak lain serta untuk

Hal. 5 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjamin terpenuhinya gugatan ini maka patut kiranya diletakkan Sita Jaminan atas Obyek sengketa ;

14. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan maka adalah patut menurut hukum jika kepada para Tergugat dibebankan uang paksa (dwangsom) yang dibebankan untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dihitung sehari setelah hari terakhir ditegur untuk melaksanakan keputusan ;

15. Bahwa sepantasnya pula para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara tenggang renteng dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

16. Bahwa karena gugatan para Penggugat didasarkan pada Akta Autentik maka berdasarkan Pasal 180 HIR, mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uitvoerbaar bijvoorraad) ;

Berdasarkan alasan-alasan gugatan tersebut di atas, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengadili dan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Ir. Soerojo ;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 508/120/1972 tanggal 17 Juni 1972 dihadapan PPAT Singgih Praptodihardjo dan Akta Jual Beli No.520/132/1972 tanggal 3 Juli 1972 dihadapan PPAT Singgih Praptodihardjo adalah Sah dan Berharga ;
4. Menyatakan bahwa objek sengketa tersebut berdasarkan Akta Jual-Beli tertanggal 17 Juni 1972 No.508/120/1972 dibuat dan dihadapan PPAT Singgih Praptodihardjo dan Akta Jual-Beli tertanggal 3 Juli 1972 No. 520/ 132/1972 dibuat

Hal. 6 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

#### 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)





dan dihadapan PPAT Singgih Praptodihardjo adalah hak milik Penggugat ;

5. Menyatakan Hibah yang dilakukan oleh H. Riih bin Lemba atau H. Riih bin Djam kepada Tergugat I atas objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menyatakan Akta Hibah tertanggal 4 Juli 1973 No.1330- PSM/1973 yang dibuat oleh PPAT/Camat Pasar Minggu Drs. KS. Padmanegara adalah Batal Demi Hukum ;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tanpa hak telah menjual objek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
8. a. Membatalkan Jual Beli Objek sengketa tanah milik Penggugat antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut ;
8. b. Menyatakan Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat III yang dilakukan berdasarkan Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dilakukan berdasarkan Jual Bali antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah Batal Demi Hukum ;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara Tenggang Renteng bersama-sama untuk mengembalikan Objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna dan tanpa syarat apapun ;
10. Menyatakan batal demi hukum semua pengalihan Hak atas tanah sengketa yang dilakukan oleh para Tergugat kepada pihak lain ;
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang

Hal. 7 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paksa (dwangsom) sebesar Rp  
1.000.000,00 perhari keterlambatan memenuhi  
putusan yang dihitung pada hari berikutnya dari  
hari terakhir mereka didengar untuk melaksanakan  
isi putusan ;

13. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih  
dahulu sekalipun Tergugat I, Tergugat II,  
Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V  
menggunakan upaya hukum Bantahan, Banding, Kasasi  
maupun Upaya Hukum lainnya ;

14. Membebankan biaya perkara pada para Tergugat baik  
sendiri-sendiri ataupun secara tenggang renteng ;  
Atau apabila pengadilan berpendapat lain mohon  
putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para  
Tergugat telah mengajukan eksepsi atas dalil-dalil  
yang berbunyi sebagai berikut :

## **Tergugat I :**

### **Dalam Eksepsi :**

Gugatan Penggugat sangat kabur (Obscur Libel) ;

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas baik didalam  
materi Gugatannya maupun didalam pokok perkaranya,  
hal mana terbukti didalam Petitumnya dimana  
Penggugat baru meminta agar ditetapkan sebagai  
ahli waris Almarhum Ir. Soerojo, sedangkan pada  
Gugatannya mengaku sebagai Ahli Waris dari  
Almarhum Ir. Soerojo ;
2. Bahwa Gugatan Penggugat kurang Pihak, dimana  
seharusnya Camat Pasar Minggu Selaku Pejabat  
Pembuat Akte Tanah Wilayah Pasar Minggu,  
diikutsertakan sebagai pihak Tergugat didalam  
Perkara ini, hal ini terbukti Akte Hibah milik  
dari Tergugat I No.1330 - PSM/1973 tertanggal 4  
Juli 1973, dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang  
yaitu Camat Pasar Minggu selaku Pejabat Pembuat  
Akte Tanah Wilayah Kecamatan Pasar Minggu dengan

Hal. 8 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

#### **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

No.1330 - PSM/1973 tertanggal 4 Juli 1973 ;

## Gugatan Penggugat Salah Obyek

1. Bahwa Akta Jual Beli No.508/120/1972 tertanggal 17 Juni 1972 dan Akta Jual Beli No.520/13/1972 tanggal 3 Juli 1972 dibuat dihadapan PPAT Singgih Praptodihardjo (Vide P-3 - P-4), dimana Physik obyek tanahnya telah diserahkan dari Penjual (Alm H. Riih) kepada orang tua Penggugat (Alm Ir. Soeroyo) dengan obyek seluas  $\pm 5120 \text{ m}^2$  yang dikenal di Jl. Benda, RT 04 RW 01, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan ;
2. Bahwa orang tua Penggugat (Alm Ir. Soeroyo) semasa hidupnya telah menguasai Physik atas tanah a quo sejak 1972 hingga 1998 secara menerus dan tanah tersebut dipergunakan sebagai tempat usaha perternakan ayam potong ;
3. Bahwa adalah tidak benar sama sekai apabila Tergugat I menguasai obyek tanah milik dari Penggugat (Alm Ir. Soeroyo), karena sampai saat ini Tergugat I, tetap menempati tanah berikut bangunannya yang dikenal dengan Jl. Jagakarsa, RT 01 RW 02, Kelurahan Ciganjur, Jakarta Selatan dengan Bukti Akte Hibah No.1330- PSM/1973 tanggal 4 Juli 1973 dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Jalan Jagakarsa ;  
Sebelah Timur : Jalan Pribadi Ibu Merry ;  
Sebelah Selatan : Saudara Nuraida ;  
Sebelah Barat : H. Main ;
4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sepantasnya Majelis Hakim menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

## Tergugat II :

### Dalam Eksepsi :

Gugatan Penggugat sangat kabur (Obscuur Libel) ;

Hal. 9 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa yang digugat oleh Penggugat adalah tanah persil Nomor 23a blok d.I, Kohir Nomor C 90, seluas 5120 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Benda, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang nota bene bukan tanah milik Tergugat I ;

2. Bahwa menurut pengakuan Tergugat I kepada Tergugat II, tanah yang dimiliki Tergugat I adalah tanah persil Nomor 23, Kohir nomor C 90, seluas 3219 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jagakarsa, RT 001/RW 002, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, yang didapat oleh Tergugat I berdasarkan hibah dari almarhum Haji Riih sebagaimana ternyata dari akta Hibah tanggal 4 Juli 1973 Nomor 1330.PSM/1973, dibuat oleh dan dihadapan Doktorandus K . S.

Padmanegara, Camat Pasar Minggu selaku PPAT dan dihadiri oleh Lurah Ciganjur dan Kepala Lingkungan sebagai saksi ;

Bahwa menurut fakta dilokasi tanah, letak tanah yang diakui Penggugat seluas 5120 m<sup>2</sup> dengan letak tanah milik Tergugat I seluas 3129 m<sup>2</sup> letaknya satu sama lain berbeda dan berjauhan serta dipisahkan dengan Jalan Mohamad Kahfi, sehingga terjadi perbedaan atas lokasi tanah yang disengketakan. Oleh karenanya gugatan Penggugat salah alamat atau keliru.

Gugatan Penggugat Error In Persona ;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya salah alamat/keliru menggugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang nota bene bukan sebagai pihak yang berperkara, karena tanah yang disengketakan seluas 5120 m<sup>2</sup> bukan bagian dari tanah milik Tergugat I yang seluas 3219 m<sup>2</sup>;

2. Bahwa oleh karena nyata dan terbukti Penggugat telah salah dan keliru dalam menentukan pihak di dalam gugatannya, sehingga cukup patut dan beralasan menurut hukum jika gugatan Penggugat

Hal. 10 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

## **Tergugat III :**

### **Dalam Eksepsi :**

Gugatan Penggugat Kurang Lengkap :

1. Bahwa dengan tidak diikutsertakan PT Bank Niaga sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini menjadikan gugatan Penggugat kurang lengkap, oleh karena tanah dan bangunan milik Tergugat III seluas 1010 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jagakarsa, Pasar Minggu, Jakarta Selatan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 415/Ciganjur atas nama Tergugat III saat ini telah dibebani Hak Tanggungan oleh PT Bank Niaga sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 7 Oktober 1996 Nomor 160/Ps.Minggu/96 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 5504/1996 tanggal 30 Oktober 1996 ;

2. Bahwa dengan adanya pembebanan Hak Tanggungan oleh PT Bank Niaga tersebut di atas, maka menurut hukum terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat III tersebut penguasaannya menjadi hak PT Bank Niaga sebagai pemegang hak utama ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 297/Pdt.G/2001/ PN.Jak.Sel. tanggal 07 Maret 2002 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat- Tergugat ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
2. Menyatakan para Penggugat adalah ahli waris dari dan berhak mewarisi harta peninggalan Ir. Suroyo ;
3. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita terhadap objek perkara di Jalan

Hal. 11 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



Jagakarsa, RT 001 RW 002 adalah sah dan berharga ;

4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 508/120/1972 tanggal 17 Juni 1972 dan Akta Jual Beli No. 520/132/1972 tanggal 3 Juli 1972 keduanya dibuat oleh dan dihadapan PPAT Singgih Praptodihardjo adalah sah ;
5. Menyatakan objek sengketa tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 508/120/1970 tanggal 17 Juni 1972 dan Akta Jual Beli No. 520/132/1972 tersebut di atas adalah hak milik Ir. Suroyo yang pantas dan berhak diwarisi oleh para Penggugat ;
6. Menyatakan hibah yang dilakukan oleh Riih bin Lemba atau Riih bin Djam kepada Tergugat I atas objek sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum ;
7. Menyatakan Akta Hibah tanggal 4 Juli 1973 No. 1330-PSM/1973 yang dibuat oleh PPAT/Camat Pasar Minggu Drs. K.S. Padmanegara adalah batal demi hukum ;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang tanpa hak telah menjual sebagian objek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V demikian pula penjualan yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum ;
9. a. Membatalkan jual beli objek sengketa tanah milik Penggugat antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V ;
9. b. Membatalkan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng dan bersama-sama mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong

Hal. 12 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



sempurna dan tanpa syarat ;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang paksa sengketa Rp 1.000.000,00 per hari keterlambatan memenuhi putusan yang dihitung pada hari berikutnya dari hari terakhir mereka didengar untuk melaksanakan isi putusan ;
12. Membebaskan biaya perkara kepada para Tergugat baik sendiri atau secara tanggung renteng sebesar Rp 969.000,00 (sembilan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) ;
13. Menolak selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya No. 469/Pdt/2002/PT. DKI tanggal 13 November 2002 ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 1667 K/PDT/2003 tanggal 08 Agustus 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. H. RINAH bt. RIIH, 2. ZAINUL BAHRI, 3. ABDUL MUKMIN tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 1667 K/PDT/2003 tanggal 08 Agustus 2006 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 30 Januari 2008 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan

Hal. 13 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dalam akta permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 24 Juli 2008 No. 297/PDT.G/2001/PN.Jak.Sel, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juli 2008 ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 14 Agustus 2008 Kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 28 Agustus 2008 ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan Undang-Undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Permohonan PK berdasarkan Pasal 67 huruf c UU No. 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 14 Tahun 1985 yang berbunyi “bahwa apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut” ;

Bahwa adapun amar putusan (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi serta putusan di tingkat Kasasi) yang telah mengabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut adalah :

- Amar putusan pada angka 2 (dua) yang

Hal. 14 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

#### 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

berbunyi : Menyatakan para Penggugat adalah ahli waris dari dan berhak mewarisi harta peninggalan Ir. Soerojo. Sementara itu di dalam Petitum gugatan para Penggugat hanya meminta menyatakan para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Ir. Soerojo. Jadi kalimat “dan berhak mewarisi harta peninggalan Ir. Soerojo” adalah merupakan suatu hal yang tidak dituntut atau melebihi dari pada yang dituntut ;

- Amar putusan pada angka 5 (lima) berbunyi : Menyatakan obyek sengketa tersebut berdasarkan akta jual beli No. 508/120/1970 tanggal 17 Juni 1972 dan akta jual beli No. 520/132/1972 tersebut di atas adalah hak milik Ir. Soerojo yang pantas dan berhak diwarisi oleh para Penggugat ;

Sementara itu didalam Petitum gugatan para Penggugat hanya meminta: Menyatakan bahwa obyek sengketa tersebut berdasarkan akta jual beli tertanggal 17 Juni 1972 No.508/120/ 1972 dibuat dan di hadapan PPAT Singgih Praptodihardjo dan akta jual beli tertanggal 3 Juli 1972 No. 520/132/1972 dibuat dan di hadapan PPAT Singgih Praptodihardjo adalah hak milik Penggugat;

Jadi kalimat “adalah hak milik Ir. Soerojo yang pantas dan berhak diwarisi oleh para Penggugat” adalah merupakan suatu hal yang tidak dituntut atau melebihi daripada yang dituntut ;

Selain daripada itu yang dituntut oleh para Penggugat dalam petitum adalah agar menyatakan obyek sengketa yang berdasarkan akta jual beli No. 508/120/1972 tanggal 17 Juni 1972 yang dibuat di hadapan PPAT. Singgih Praptodihardjo adalah hak

Hal. 15 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan milik Penggugat, sementara yang dikabulkan oleh Judex Facti adalah obyek sengketa yang berdasarkan akta jual beli No. 508/120/1970 tanggal 17 Juni 1972 ;

Jadi dalam perkara a quo yang dikabulkan adalah akta yang bernomor 508/120/1970 dan bukan yang bernomor 508/120/1972 ;

Disini ada perbedaan mendasar atas nomor akta antara 1970 dengan 1972 ;

- Amar putusan pada angka 9 (sembilan) b, berbunyi : Membatalkan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III ;

Sementara itu didalam petitum gugatan, para Penggugat meminta: Menyatakan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III yang dilakukan berdasarkan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III yang dilakukan berdasarkan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah batal demi hukum ;

Jadi yang diputuskan adalah tidak sesuai dengan yang diminta ;

Disini ada perbedaan mendasar serta konsekwensi hukum yang berbeda antara kata membatalkan dengan batal demi hukum ;

2. Permohonan PK berdasarkan Pasal 67 huruf f UU No. 5 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 14 Tahun 1985 yang berbunyi “apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata” ;
1. Hal kekhilafan/kekeliruan dalam hukum acara
  - 1.1. Bahwa didalam perkara a quo para Termohon PK (semula para Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) mendalilkan telah membeli obyek sengketa dari H. Riih bin Djam, kemudian atas tanah yang sudah dibeli oleh Termohon PK tersebut, H. Riih bin Djam

Hal. 16 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



menghibahkan kembali (sebagian objek sengketa) kepada turut Termohon PK I, yang kemudian oleh turut Termohon PK I atas objek sengketa tersebut telah dijual kepada Pemohon PK, turut Termohon PK III dan turut Termohon PK IV ;

Bahwa atas kejadian tersebut, para Termohon PK telah menggugat turut Termohon PK I, Pemohon PK, turut Termohon PK II, turut Termohon PK III dan turut Termohon PK IV tanpa menggugat H. Riih bin Djam atau seluruh ahli warisnya (bila H. Riih bin Djam sudah meninggal dunia) sebagai pihak yang mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum H. Riih bin Djam menghibahkan kepada turut Termohon PK I ;

Bahwa akan tetapi nyatanya Judex Facti telah mengabulkan gugatan dari Termohon PK tersebut, sehingga dengan demikian putusan Judex Facti telah bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 1125.K/Pdt/1984 yang menyatakan, "Judex Facti salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat, alasannya, dalam kasus ini, oji mempunyai urgensi untuk membuktikan kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum oji menghibahkan kepada Tergugat I (Hukum Acara Perdata tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan. Oleh M. Yahya Harahap, SH. halaman 112-113, penerbit Sinar Grafika.) ;

1.2. Bahwa demikian pula halnya pertimbangan hukum dari pengadilan tingkat pertama (yang

Hal. 17 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



dibenarkan serta dikuatkan oleh Pengadilan tingkat Banding dan Kasasi) pada halaman 41 (empat puluh satu) yang berbunyi: “menimbang, bahwa tentang keberatan Tergugat III tentang kurang lengkapnya pihak Tergugat karena seharusnya PT Bank Niaga tidak ikut digugat, Majelis berpendapat bahwa didalam perkara perdata tidak ada ketentuan yang mewajibkan siapa-siapa yang harus digugat, lagipula antara Penggugat dengan PT Bank Niaga sama sekali tidak mempunyai koneksitas hukum, karena itu keberatan ini harus ditolak” ; Bahwa pertimbangan yang demikian adalah merupakan suatu pembenaran gugatan yang mengandung cacat error in persona dalam bentuk plurium litis consortium (gugatan kurang pihak), sebagaimana yang tercantum dalam Yurisprudensi MARI No. 186.K/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 ;

2. Bahwa amar putusan Judex Facti (yang dibenarkan dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi serta Majelis Kasasi) pada angka 4 (empat) yang “menyatakan akta jual beli No. 508/120/1972 tanggal 17 Juni 1972 dan akta jual beli No.520/132/1972 tanggal 3 Juli 1972 keduanya dibuat oleh dan di hadapan PPAT Singgih Praptodihardjo adalah Sah” adalah merupakan suatu putusan karena suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan nyata; Oleh karena obyek sengketa yang dibeli oleh Ir. Soerojo (para Termohon PK) dari H. Riih bin Djam adalah merupakan harta bersama sehingga oleh karenanya berdasarkan Pasal 36 ayat (1) UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan “mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak” ;

Hal. 18 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



Bahwa dalam jual beli atas objek sengketa tersebut, H. Riih bin Djam dalam melakukan jual beli tersebut tidak ada ijin dari istrinya, dan karenanya jual beli tersebut adalah tidak sah secara hukum ;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2690.K/Pdt/ 1985 tanggal 3 November 1986 menyatakan "bahwa berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung No.681.K/Sip/1975 dan Pasal 36 ayat (1) UU Pokok Perkawinan No. 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa penjualan harta bersama tersebut harus ada persetujuan suami istri" ;

Demikian pula halnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 2691.PK/Pdt/1996 tanggal 18 September 1998 menyatakan bahwa perjanjian lisan mengenai harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui istri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum" ;

3. Bahwa bukti P-3c (berupa Akta Jual Beli No. 508/120/1972 tanggal 17 Juni 1972) dan bukti P4-b (berupa Akta Jual Beli No. 520/132/1972 tanggal 3 Juli 1972) adalah bukti- bukti yang paling utama dijadikan dasar untuk memberikan putusan dalam perkara a quo sebagaimana bunyi dari pertimbangan hakim dari Judex Facti (yang dibenarkan serta dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi serta Majelis Kasasi) yang menyatakan: "Menimbang bahwa dari seluruh surat bukti yang diajukan oleh Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya yaitu dari P-1 sampai dengan P-10 maka surat bukti P-4b dan P-3c-tah yang paling utama akan dipertimbangkan oleh Majelis karena kedua surat bukti ini merupakan akta otentik karena dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan isi akta inilah yang akan mengungkapkan kebenaran obyek yang dipersengketakan oleh kedua belah pihak yang

Hal. 19 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi titik taut perselisihan diantara keduanya” ;

Bahwa Akta Jual Beli No. 508/120/1972 tanggal 17 Juni 1972 (bukti P-3c) dan Akta Jual Beli No. 520/132/1972 tanggal 3 Juli 1972 (bukti P-4b) adalah tidak mempunyai kekuatan otentik dan batal demi hukum oteh karena tanah yang menjadi obyek jual beli antara Ir. Soerojo dengan H. Riih bin Djam tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanahnya ;

Bahwa obyek jual beli adalah tanah yang belum bersertifikat yaitu masih berupa tanah girik sehingga dengan demikian penyebutan batas-batas tanah adalah merupakan suatu keharusan dan tidak cukup hanya dengan menyebutkan nomor girik serta persilnya saja ;

Bahwa Ir. Soerojo mendalilkan membeli tanah dari H. Riih bin Djam hanyalah sebagian saja dan tidak seluruhnya sehingga dengan demikian batas-batas tanah yang dibeli wajib dimuat di dalam akta jual beli ;

Bahwa lain halnya dengan tanah yang sudah bersertifikat, karena di dalam sertifikat tersebut sudah ada batas-batas tanahnya ;

Bahwa oleh karena obyek tanah yang dibeli oleh Ir. Soerojo dari H. Riih bin Djam hanya sebagian tanah milik H. Riih bin Djam dan bukan seluruhnya serta masih berupa tanah dengan bukti hak letter c (girik) dan di dalam akta jual beli tersebut tidak dicantumkan batas tanah yang menjadi obyek jual beli, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1250.K/Pdt/1986 tanggal 20 Juli 1989, Akta Jual Beli No. 508/120/1972 tanggal 17 Juni 1972 (bukti P-3c) dan Akta Jual Beli No. 520/132/1972 tanggal 3 Juli 1972 (bukti P-4b) adalah tidak mempunyai kekuatan otentik dan

Hal. 20 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009





batal demi hukum ;

Bahwa oleh karenanya Putusan Judex Facti (yang dibenarkan serta dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi serta Majelis Hakim pada tingkat Kasasi) yang mengabulkan gugatan para Termohon Peninjauan Kembali (semula para Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) dengan dasar Akta Jual Beli tersebut adalah merupakan suatu Putusan yang terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata ;

Bahwa selain daripada itu oleh karena obyek sengketa tidak jelas batas-batasnya, dengan demikian dasar gugatan para Penggugat (para Termohon PK) tidak sempurna, sehingga dengan demikian gugatan seperti itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, akan tetapi kenyataannya gugatan para Penggugat (para Termohon PK) telah diterima oleh Judex Facti (yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Majelis Hakim Kasasi), sehingga Putusan seperti itu jelas-jelas merupakan suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata ;

4. Bahwa dengan pertimbangan Judex Facti seperti tersebut di atas, yaitu dengan hanya mempertimbangkan bukti- bukti dari Penggugat saja yaitu bukti P-3c dan bukti P-4b serta dengan tidak mempertimbangkan bukti- bukti yang diajukan oleh para Tergugat jelas-jelas merupakan pertimbangan yang berat sebelah serta pertimbangan hukum yang kurang cukup dalam pertimbangannya (onvoldoende gemotiveerd) sehingga dengan demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638.K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 seharusnya Pengadilan

Hal. 21 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi serta Majelis Hakim pada tingkat Kasasi membatalkan Putusan dari Judex Facti (Pengadilan Negeri) yang mengabulkan gugatan para Penggugat (para Termohon PK), akan tetapi nyatanya Pengadilan Tinggi serta Majelis Hakim Kasasi menguatkan Putusan Judex Facti (Pengadilan Negeri) tersebut. Sehingga dengan demikian putusan tersebut adalah suatu putusan karena kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata ;

5. Bahwa Putusan dari Judex Facti (yang dibenarkan serta dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi serta Majelis Hakim pada tingkat Kasasi) dalam amarnya pada angka 3 (tiga) yang "menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan oleh jurusita terhadap obyek perkara di Jl. Jagakarsa, RT 001 RW 002 adalah sah dan berharga". Hal tersebut adalah merupakan suatu Putusan karena kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata. Oleh karena jurusita telah menyita obyek sengketa dengan batas-batas sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat (para Terbanding/para Termohon Kasasi, sekarang para Termohon PK) dalam gugatannya pada angka 2 (dua), akan tetapi dalil tentang batas obyek sengketa tersebut tidak pernah bisa dibuktikan oleh para Termohon PK baik dengan keterangan saksi-saksi apalagi dengan surat-surat yaitu yang didalam akta jual beli (bukti P-3c dan P-4b) obyeknya tidak ditentukan batas-batasnya. Jadi bagaimana Judex Facti bisa melakukan penyitaan terhadap obyek yang tidak jelas batas-batasnya? ;

Bahwa dalil dari Pemohon PK seperti tersebut di atas adalah sekaligus untuk mematahkan pertimbangan hukum dari Judex Facti pada halaman 37 yang berbunyi :

Hal. 22 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa selain itu juga diperoleh fakta-fakta hukum yang dipandang bersifat tetap karena diakui oleh Tergugat I atau tidak dibantah dengan tegas apa yang merupakan pengetahuan Majelis Hakim yang diperoleh dalam sidang ditempat (Plaats onderzoek) yang dihadiri selain kedua belah pihak juga oleh Kepala Kelurahan Ciganjur, yaitu ; Bahwa batas-batas tanah yang digugat serta letak obyek di RT 001 RW 002, Kelurahan Ciganjur adalah seperti yang tertera di dalam surat gugatan Persil No. 23a 01 Kohir C.90” ;

6. Bahwa pertimbangan Hakim dari Judex Facti (yang dibenarkan serta dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Majelis Hakim pada tingkat Kasasi) pada halaman 41 yang berbunyi : “Menimbang, bahwa terhadap dalil Tergugat II dan Tergugat III yang menyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi, Majelis berpendapat bahwa dalil itu harus ditolak karena sebagai orang yang seharusnya cermat dan teliti dalam melakukan pembelian seharusnya Tergugat II dan Tergugat III, demikian pula Tergugat lainnya, yaitu Tergugat IV dan Tergugat V yang melakukan perbuatan hukum yang sama, terlebih dahulu melakukan pengecekan di Kelurahan tentang keabsahan pemilikan si penjual atas barang yang dijualnya, khususnya menyangkut tanah, hal mana tidak dilakukan oleh para Tergugat”, yang dijadikan dasar untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagaimana yang termuat dalam putusan a quo adalah merupakan suatu pertimbangan serta putusan yang salah yang didasarkan pada kekeliruan yang nyata atau karena kekhilafan Hakim, oleh karena :

Bahwa Pemohon PK (semula Tergugat II) sebelum

Hal. 23 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

#### 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

membeli obyek sengketa telah memenuhi/menempuh segala prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-undang, yaitu dengan telah mengecek serta telah mendapatkan :

- Akta Hibah tanggal 4 Juli 1973 No. 1330- PSM/1973 (bukti T.II- 1) ;
- Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 21 September 1979 yang diketahui Lurah Ciganjur tanggal 21 September 1979 No. 220/1.711.03 (bukti T.II- 4) ;
- Surat Keterangan Tentang Tanah seluas 800 m<sup>2</sup> tanggal 21 September 1979 No. 220/1.711.03 (bukti T.II- 5) ;
- Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 1 November 1979 yang diketahui Lurah Ciganjur tanggal 2 November 1979 No. 296/1.711.03 (bukti T.II- 6) ;
- Surat Keterangan Tentang Tanah seluas 200 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Lurah Ciganjur tanggal 1 November 1979 No. 296/1.711.03 dan diketahui Camat Pasar Minggu (bukti T.II- 7) ;
- Surat Ukur Tanah Milik Adat tentang lokasi tanah dan batas- batasnya tanggal 1 November 1979 diketahui Lurah Ciganjur tanggal 1 November 1979 No. 296/1.711.03 (bukti T.II- 8) ;
- Surat Ukur (gambar situasi sementara) tentang lokasi tanah dan batas- batasnya tanggal 19 September 1979 dan diketahui Lurah Ciganjur tanggal 21 September 1979 No. 220/1.711.02 (bukti T.II- 9) ;
- Surat IMB tanggal 4 Mei 1985 No. 2933/IMB - PG/1985 atas nama Tergugat II (bukti T.II- 10) ;
- Surat Pengumuman yang dikeluarkan oleh

Hal. 24 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Agraria Jakarta Selatan tanggal  
19 Juni 1980 No. 794/PH/1980 (bukti  
T.II- 11) ;

- Surat Keterangan tentang kepemilikan tanah milik almarhum H. Riih yang dikeluarkan oleh Lurah Ciganjur tanggal 23 Juni 1980 No. 66/1.711.01/1980 (bukti T.II- 12) ;

Sehingga dengan demikian, dengan adanya bukti-bukti surat tersebut Pemohon PK (semula Tergugat II) bukan saja telah melakukan prosedur pengecekan Kelurahan sebelum terjadinya jual beli untuk mengetahui legalitas penjual serta obyek jual beli, akan tetapi lebih dari itu Pemohon PK telah mendapat jaminan secara hukum dari Pemerintah bahwa tanah yang dibeli oleh Pemohon PK dari turut Termohon PK (semula Tergugat I) adalah memang benar miliknya Hj. Rinah binti Riih dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dijaminan serta tidak ada masalah secara hukum, apalagi pihak yang jadi saksi (H. Ali Hasan, sebagai pembantu Lurah Kelurahan Ciganjur/Ketua Lingkungan di obyek sengketa), dalam surat-surat yang dikeluarkan Kelurahan serta jual beli antara turut Termohon PK 1 (semula Tergugat I) dengan Pemohon PK (semula Tergugat II) juga sebagai saksi dalam hibah antara H. Riih bin Djam dengan turut Termohon PK I (semula Tergugat I) atas obyek sengketa ;

Demikian pula dalam peristiwa jual beli antara H. Riih bin Djam dengan Ir. Soerojo atas obyek sengketa, H. Ali Hasan juga yang bertindak sebagai saksi. Bahwa dengan H. Ali Hasan sebagai saksi dalam jual beli antara H. Riih bin Djam dengan Ir. Soerojo, kemudian dia juga sebagai saksi hibah dari H. Riih bin Djam kepada turut

Hal. 25 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

#### 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

Termohon PK I (semula Tergugat I) maka logikanya apabila tanah yang dihibahkan oleh H. Riih bin Djam kepada Hj. Rinah binti Riih (turut Termohon PK I) sudah pernah dijual kepada Ir. Soerojo, tentunya H. Ali Hasan tidak akan mau menjadi saksi dalam hibah tersebut. Sehingga dengan demikian, dengan bersedianya H. Ali Hasan sebagai saksi dalam perbuatan hibah tersebut, ini menandakan bahwa tanah yang menjadi obyek hibah tersebut belum pernah dijual kepada Ir. Soerojo oleh H. Riih bin Djam ;

Bahwa disamping itu, disaat Kantor Agraria mengeluarkan pengumuman di media untuk proses pensertifikatan atas tanah sengketa, atas nama Zainul Bahri (bukti T.II- 11) tidak ada pihak yang protes/berkeberatan, sehingga atas hal-hal tersebut di atas maka Pemohon PK (semula Tergugat II) adalah jelas-jelas sebagai pembeli yang beritikad baik (te goedertrow) yang menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 799.K/Sip/1971 tanggal 29 Maret 1972 menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik/jujur (tergoedetrouw) harus dilindungi; Demikian pula halnya dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 251.K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah ;

Bahwa demikian pula halnya dengan adanya bukti T.II- 10 berupa surat IMB tanggal 4 Mei 1985 No. 2933/IMB- PG/1985 atas nama Pemohon PK (semula Tergugat II) maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.565.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, bangunan yang ada di atas tanah sengketa yang sekarang ini dikuasai oleh turut Termohon PK II (semula Tergugat III) yang dibeli

Hal. 26 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Pemohon PK (semula Tergugat II) dan yang dibangun dengan itikad baik karena percaya pada penguasa yang dipandangnya berwenang atas pembangunan bangunan adalah patut mendapat perlindungan hukum ;

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

Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, sebab ternyata tidak ada penambahan amar putusan selain daripada yang diminta oleh para Penggugat sesuai petitum gugatannya, karena pada dasarnya petitum gugatan tidak berbeda dengan amar putusan (sesuai *ex a quo et bono*). Disamping itu tidak ternyata terdapat kehilafan hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan a quo, melainkan hanya merupakan perbedaan pendapat antara Majelis Hakim dengan Pemohon Peninjauan Kembali dimana Majelis Hakim telah mempertimbangkan putusannya tersebut dengan tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II : **ZAINUL BAHRI** tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ;

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

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi

Hal. 27 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



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

II/Tergugat II/Pembanding II : **ZAINUL BAHRI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **26 Juli 2011** oleh **H. Abdul Kadir Mappong, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM.**, dan **Timur P. Manurung, SH.,MM.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh **Dulhusin, SH** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd./ H.M. Zaharuddin Utama, SH.,MM.,

ttd./

ttd./ Timur P. Manurung, SH.,MM., H. Abdul Kadir Mappong, SH.,

Biaya-biaya

Panitera Pengganti

1. M e t e r a i ..... Rp 6.000,00

ttd./

2. R e d a k s i ..... Rp 5.000,00

Dulhusin, SH.,

3. Administrasi PK ..... Rp 2.489.000,00

J u m l a h ..... Rp 2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.

Hal. 28 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009



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

a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**SOEROSO ONO, SH., MH**  
**NIP. 040044809**

Hal. 29 dari 29 hal. Put. No. 139  
PK/Pdt/2009

**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)