



PUTUSAN
Nomor 454 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I. SUTANTO TAN, bertempat tinggal di Jalan Gedong Nomor 23, RT 003/RW 003, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari-Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bungaran Sitanggang, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jakarta, Palem Lestari Blok H/19, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2015; Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Pemohon Kasasi IV/Tergugat IV/Pembanding IV;

II. 1. LIM LIN LIAN;

2. LEA JOSEPHA;

3. LINSKY OKTAVIA;

4. MEYLENA;

5. NELSON, semuanya bertempat tinggal di Taman Surya III Blok H-7/50 RT 004, RW 018, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kali Deres, Jakarta Barat, adalah ahli waris dari HENDRIK HALIM., dalam hal ini memberi kuasa kepada Y. Aprinto, S.H. dan kawan, Pasra Advokat, berkantor di Gedung WBM, Jalan Kramat Raya Nomor 160, R.310, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2015;

Para Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi V/Tergugat V/Pembanding I;

L a w a n

AFEN SISWOYO, bertempat tinggal di Kotamadya Semarang, Jalan Jenderal S. Parman Nomor 37, Kota Semarang, Jawa Tengah, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pandanaran Nomor 129, Kelurahan Mugasari, Kecamatan Semarang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maxi DJ. A. Hayer, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 12,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utan Kayu Selatan, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **TIRTA JUWANA DARMAJI** alias **ALEX TIRTA**, bertempat tinggal di Jalan Tosiga IX Nomor 9, RT 007/RW 004, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk-Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sirajuddin Yusuf, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mangga IX Blok R-503, Kepa Duri, Tanjung Duren, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Juli 2015;
2. **SOENARJONO**, bertempat tinggal di Kompleks Bumi Puskopad Permai Blok A Nomor 17, RT 001/RW 17, Kranji, Kotamadya Bekasi-Jawa Barat;
3. **SAMINAH SALIM**, bertempat tinggal tidak diketahui baik di dalam maupun di luar wilayah hukum Negara Republik Indonesia;
4. **ZAINAL MAZAM**, bertempat tinggal di Jalan Pramukasari III, RT 013/RW 007, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Parsaoran Marbun, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Harlys Residence (basement), Jalan Tomang Tinggi Raya Nomor 2, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2015;
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** cq **MENTERI DALAM NEGERI RI**, cq **GUBERNUR DKI JAKARTA**, cq **WALIKOTAMADYA JAKARTA UTARA**, cq **KEPALA KECAMATAN (CAMAT) TANJUNG PRIOK**, cq **KEPALA KELURAHAN (LURAH) SUNTER JAYA**, berkedudukan di Sunter, Tanjung Priok - Jakarta Utara;
6. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** cq **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, cq **KAKANWIL PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA**, cq **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29, Jakarta Utara;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi

Halaman 2 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I, II, III-Turut Termohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, II, III, VI, VII-Turut
Tergugat/Pembanding II, III, VI-Turut Terbanding I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali I dan II dahulu Pemohon Kasasi IV dan V/Tergugat IV dan V/Pembanding IV dan V telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3468 K/Pdt/2012 tanggal 23 Juni 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Pemohon Kasasi I, II, III-Turut Termohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, II, III, VI, VII-Turut Tergugat/Pembanding II, III, V-Turut Terbanding I, II, III dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah/yang berhak atas sebidang tanah negara *ex Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama *Gouvernement van Nederlandsch Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) kini menjadi ± 44.952 m² (lebih kurang empat puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh dua meter persegi), sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan, tertanggal 19 Januari 2005, Nomor 19/BA/PT/ST/2005, yang terletak di Kampung Pulo Besar RT 002, RW 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara PT Ream, sekarang PT Citra Nusa Pala Persada;
 - Sebelah Timur Jalan Raya Yos Sudarso;
 - Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);
 - Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);Selanjutnya disebut, tanah objek sengketa;
2. Bahwa Penggugat memiliki/berhak atas tanah objek sengketa *a quo* oleh karena memperoleh pelimpahan hak dan kewenangan dari ahli waris almarhum nawawi suryadi (ic. sebagai pemilik/yang berhak/penggarap asal tanah *a quo*) berdasarkan Akta Adendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15, tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum, Notaris di Jakarta;
3. Bahwa ahli waris almarhum Nawawi Suryadi (ic. sebagai pemilik/yang berhak/penggarap asal tanah objek sengketa *a quo*) memiliki tanah objek sengketa tersebut sebagai harta peninggalan (warisan) dari suami/orang tua mereka yang bernama almarhum Nawawi Suryadi, (vide Surat Ketetapan

Halaman 3 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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

Fatwa Waris Nomor 673 dari/C/1986, tanggal 31 Juli 1986 dari Pengadilan Agama Istimewa Jakarta) yang telah menggarap di atas tanah tersebut dari tahun 1970 an dan telah melaksanakan kewajiban sebagai Pemilik tanah dengan baik, seperti merawat dan membayar pajaknya (dari tahun 1974 sampai dengan awal tahun 2007);

4. Bahwa selain dari pada Akta Adendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15, tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum, Notaris di Jakarta, maka alas hukum (*rechstitel*) kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut di atas adalah juga berdasarkan:

- Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
- Akta pernyataan Pemilikan tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi;
- Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2000;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/G/1994/PN Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995;
- Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT DKI, tanggal 13 Juli 1993;
- Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997, tanggal 20 Agustus 1998;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;
- Keputusan Banding PT DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006;
- Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;

5. Bahwa dengan demikian sebagaimana dikatakan di atas, maka Penggugat adalah Pemilik Sah/Yang Berhak, sekaligus Penghuni/Penggarap atas tanah objek sengketa *a quo* dan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa

Halaman 4 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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)



a quo didasarkan pada alas hak (*rechtstitel*) yang sah serta Penggugat telah melaksanakan kewajiban sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan baik, seperti merawat dan membayar pajaknya (dari tahun 1974 sampai dengan awal tahun 2007), maka adalah sepatutnya hak Penggugat dalam hal ini harus dilindungi. Karena sejak Penggugat menguasai tanah objek sengketa *a quo*, telah beberapa kali muncul pihak-pihak yang mengaku menguasai/berhak atas tanah objek sengketa tersebut antara lain Tergugat I sampai dengan Tergugat VI;

6. Bahwa, kira-kira pada bulan Juli tahun 2007 Tergugat I telah masuk secara melawan hukum dan menguasai fisik tanah objek sengketa tersebut yang didasarkan kepada klaim pemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Girik C. 105 Persil S II dan Persil 42 S II An. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), karena memperolehnya dari Tergugat II berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut telah terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum secara perdata, sehingga cukup beralasan apabila Penggugat mengajukan gugatan sekarang ini;

7. Bahwa Tergugat II mengaku-aku memiliki dan memperoleh tanah objek sengketa *a quo* dengan dasar Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II karena peralihan hak (jual beli) dari Tergugat III dan kemudian Tergugat II menjual (mengalihkannya) tanah *a quo* kepada Tergugat I;

Sementara berdasarkan data/bukti yang ada, Penggugat sangat yakin bahwa Girik C.105 tersebut palsu atau diragukan keabsahannya karena:

- Berdasarkan data bahwa Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II An. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III) tercatat di buku leter C Desa/Kelurahan Sunter Jaya, namun tidak ada catatan peralihan Girik C. 105 dari Saminah binti Salim (ic. Tergugat III) kepada Soenarjono (Tergugat II);
- Berdasarkan catatan buku leter C dan peta rincian yang ada di Kelurahan Sunter Jaya, Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II tercatat An Saminah binti Salim (Tergugat III) dan lokasinya berada di Wilayah Kelurahan Sunter Jaya, namun tidak ada catatan peralihan Girik C. 105 dari Saminah binti Salim (ic. Tergugat III) kepada Soenarjono (Tergugat II);
- Dalam Surat Dijual Beli Mutlak Tanah Milik tertanggal 29 Desember 1959, terhadap tanah Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II An Saminah binti Salim (Tergugat III), memperlihatkan bahwa huruf "y" telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan untuk kata Djakarta Raya, padahal, dari kajian Ilmu Bahasa Indonesia, huruf “j” berubah menjadi “y” pada saat diberlakukannya Ejaan Yang Disempurnahkan (EYD) pada tahun 1972;

8. Bahwa oleh karena itu, maka klaim kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa *a quo* harusnya dikesampingkan dan Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II An. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;
9. Bahwa Tergugat I pada tanggal 9 April 2003 pernah mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terhadap Kepala Badan Pertanahan Nasional (ic. Atasan Turut Tergugat) yang terdaftar dibawah Register Perkara Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN JKT, dimana Tergugat I antara lain mengklaim bahwa Tergugat I adalah pihak yang memiliki dan menguasai secara phisik atas tanah Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II seluas 34.000 m² yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya, kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya Jakarta Utara (ic tanah objek sengketa dalam perkara sekarang ini);
10. Bahwa disamping itu, dalam gugatan PTUN tersebut, Tergugat I juga mengklaim/menyatakan hal-hal diantaranya sebagai berikut:
 - 10.1. Bahwa Tanah Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II seluas 34.000 m² tersebut semulah tercatat atas nama Saminah Salim (ic. Tergugat III), Kemudian pada tanggal 29 Desember 1959 kepemilikan dialihkan kepada Soenarjono (Tergugat II) berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik dan diketahui oleh Lurah Sunter 30 Desember 1959 Nomor 109/DB/1959 dan Wedana Tanjung Priok Jakarta Raya Tahun 1960;
 - 10.2. Bahwa kemudian berdasarkan Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/ tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta kepemilikan atas tanah tersebut oleh Soenarjono (Tergugat II) dialihkan kepada Tergugat I;
 - 10.3. Bahwa keabsahan alas hak dan letak tanah atas dasar Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II yang dikuasai oleh Tergugat I diperkuat dengan:
 - a. Soerat Padjeg Boemi terbitan Tahun 1948;
 - b. S.K. Kantor Inspeksi IPEDA Jakarta Nomor Ipd/9712/6/1970, tanggal 10 Oktober 1970;
 - c. Surat Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta kepada Dirjen Agrarian u.b.

Halaman 6 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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

Dir. Pendaftar tanah DKI Nomor RIS-077/WPJ.03/KI/2404/1978,
tanggal 1 November 1978;

d. Nota Dinas dari Wakil Gubernur DKI Jakarta Bidang Pemerintahan
kepada Walikota Jakarta Utara Nomor 82/ND Wkg Pem/IX/1997,
tanggal 24 September 1997;

10.4. Bahwa selain itu, Tergugat VII telah mendukung klaim kepemilikan
Tergugat I atas tanah objek sengketa dengan menerbitkan Surat
Keterangan dan Penjelasan tentang Girik C. 105 Persil 32 S II dan
Persil 42 S II, dari, masing-masing:

- i. Nomor 365/1.711.1, tanggal 29 November 1994;
- ii. Nomor 154/1.711.1, tanggal 22 April 1996;
- iii. Nomor 049/1.711.1, tanggal 30 Desember 1996;
- iv. Nomor 19/1.711.1, tanggal 10 November 2000;
- v. Nomor 03/1.711.1, tanggal 31 Januari 2000;
- vi. Nomor 138/1.711.1, tanggal 28 Maret 2001 yang ditujukan kepada
Ka. Pertanahan Kodya Jakarta Utara (ic. Turut Tergugat);
- vii. Peta Besar Rincikan Girik Adat Kelurahan Sunter Jaya;
- viii. Rincikan Persil 32 dan Persil 42;

Padahal, kesemuanya itu tidak benar, cacat hukum sehingga surat-
surat Tergugat VII tersebut patutlah dinyatakan batal, tidak sah dan
tidak mempunyai kekuatan hukum;

10.5. Bahwa Tergugat I telah mengajukan permohonan melalui proses
Pengakuan Hak Milik Adat atas tanah yang terletak Jalan Yos
Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya, kecamatan Tanjung Priok,
Kotamadya Jakarta Utara kepada Turut Tergugat pada tanggal 4
Desember 2000;

10.6. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2003 Turut Tergugat telah
menerbitkan Surat Keputusan Nomor 570.31-118 Perihal Masalah
Permohonan Pengakuan Hak Atas Tanah di Jalan Yos Sudarso,
Kelurahan Sunter Jaya atas dasar Girik C.105 P.32 S.II dan P.41 S.II
seluas 34.000 m² yang isinya "Menolak Permohonan Pengakuan Hak
Atas Tanah di Jalan Yos Sudarso, kelurahan Sunter Jaya atas dasar
Girik C.105, seluas 34.000 m² yang dimohonkan oleh Sdr. Tirta
Juwana Darmaji (Alex Tirta) (ic. Tergugat I)";

11. Bahwa dalam perkara TUN *a quo*, telah mengajukan permohonan intervensi
antara lain 1). Ny. Halilah CS (Para Ahli Waris Alm. R. Soekandi bin Baie),
sebagai Tergugat II Intervensi I, 2). Sutanto Tan (ic. Tergugat IV), sebagai

Halaman 7 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Tergugat II Intervensi II, 3). Penggugat (ic. Ahli waris almarhum Nawawi Suryadi) sebagai Tergugat II Intervensi III, 4). Hendrik Halim (ic. Tergugat V), sebagai Tergugat II Intervensi IV dan 5). Zainal Mazam (ic. Tergugat VI) sebagai Tergugat II Intervensi V;

Bahwa baik Tergugat IV dan Tergugat V dalam alasan permohonan intervensi-nya dalam perkara tata usaha negara *a quo* mendasarkan klaim pemilikan atas tanah objek sengketa *a quo* berdasarkan Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei. Dalam hal ini perlulah Penggugat sampaikan bahwa Girik C. 718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baie tersebut telah diuji dalam perkara perdata tentang kepemilikan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara antara Penggugat (ic ahli waris almarhum Nawawi Suryadi) melawan ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie dan Penggugat dimenangkan berdasarkan:

- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;
- Keputusan Banding PT DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006;
- Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;

Bahwa dengan demikian, maka klaim kepemilikan Tergugat IV dan Tergugat V atas tanah objek sengketa *a quo* harusnya dikesampingkan dan Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

12. Bahwa sedangkan Tergugat VI dalam alasan permohonan intervensi-nya dalam perkara tata usaha negara *a quo* mendasarkan klaim pemilikan atas tanah *a quo* berdasarkan klaim bahwa tanah objek sengketa *a quo* dahulunya adalah milik alm. Njoo Seng Hoo yang dijual kepada Njoo Seng Thong (alias Abdul Hanan Sofyan) berdasarkan Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda (*Bewaarmerken*) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963. Dan selanjutnya diperoleh Tergugat VI berdasarkan Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987;

Bahwa klaim kepemilikan Tergugat VI atas tanah objek sengketa *a quo* haruslah dikesampingkan karena berdasarkan masing-masing:

- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;

- Keputusan Banding PT DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006;
- Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;

Telah nyata dan terbukti bahwa tanah objek sengketa *a quo* bukan milik alm Njoo Seng Hoo asalnya, tetapi milik/hak Penggugat asal tanah Negara *ex eigendom verponding* Nomor 5725 atas nama *Gouvernement van Nederlandsch Indie*;

Bahwa oleh karena itu, maka klaim kepemilikan Tergugat VI atas tanah objek sengketa *a quo* harusnya dikesampingkan dan Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda (*Bewaarmerken*) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963 serta Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

13. Bahwa selain itu, dari fakta persidangan dan bukti-bukti yang terungkap dalam perkara Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, ternyata diketahui hal-hal penting sebagai berikut:

“atas alas hak apa Penggugat (ic. Tergugat I) memperoleh tanah *a quo*, karena Girik C Nomor 105 *a quo* tercatat semula atas nama Saminah Salim (ic. Tergugat III) dan dialihkan kepada Soenarjono (Tergugat II). Berdasarkan Akta Perikatan Jual-Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996, Soenarjono (Tergugat II) berjanji bahwa akan menjual tanah *a quo* kepada Penggugat (ic. Tergugat I) dan “bukan jual beli”. Jual beli tanah menurut hukum adat bersifat tunai terang. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka secara yuridis jelas bahwa status hukum Penggugat (ic. Tergugat I) bukanlah pemilik tanah C.105, selain itu ternyata Soenarjono (Tergugat II) berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 13 Desember 2000 dibuat di atas meterai cukup menyatakan bahwa harga tanah C 105 belum dibayar lunas oleh Tirta Juwana Darmaji (Alex Tirta) (ic. Tergugat I) melainkan baru dibayar sebesar Rp56.000.000,00 sehingga menimbulkan masalah hukum sejauh mana kebenaran pasal 2 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 44 tanggal 12 Februari 1996 yang menyatakan Soenarjono (Tergugat II) telah menerima pembayaran Rp7.700.000.000,00” (tujuh miliar tujuh ratus juta rupiah);

Halaman 9 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu, maka klaim kepemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa *a quo* harusnya dikesampingkan dan Surat Girik C. 105 Persil S II dan Persil 42 S II An. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat II dan Tergugat III juga Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

14. Bahwa hal lain yang perlu disampaikan Penggugat dalam kesempatan ini adalah bahwa pada tahun 2003, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas permohonan delegasi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt/G/1998/PN Jkt.Sel, tanggal 7 November 2003, yunto Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN Jkt.Ut, tanggal 11 November 2003, yang didasarkan pada Permohonan dari para ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, untuk pelaksanaan bunyi Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/PDT/2000/PT DKI, tanggal 30 Agustus 2000, yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I Nomor 2605 K/Pdt/2001, tanggal 10 Januari 2002, akan melaksanakan sita eksekusi/eksekusi pengosongan/eksekusi riil atas bidang tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo*. Hal mana untuk mempertahankan tanah objek sengketa *a quo* dari pelaksanaan sita eksekusi/eksekusi pengosongan/eksekusi riil tersebut, Penggugat mengajukan Gugatan Perlawanan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang terdaftar dibawah Register Perkara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN Jkt.Ut;

15. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perlawanan yang diajukan Penggugat atas pelaksanaan sita eksekusi/eksekusi pengosongan/eksekusi riil tersebut melalui keputusan Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004 oleh Sarehwiyo, S.H., M.H., Ketua Majelis dengan didampingi I Wayan Padang Pujawan, S.H. dan Saut Pasaribu, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, telah mengabulkan perlawanan Penggugat dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menerima dan mengabulkan provisi pelawan untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menangguhkan eksekusi pengosongan/eksekusi riil sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt/G/1998/PN Jkt.Sel, tanggal 7 November 2003, yunto Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN Jkt.Ut, tanggal 11 November 2003, yang didasarkan pada Permohonan dari para ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, untuk pelaksanaan bunyi Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/PDT/2000/PT DKI, tanggal 30 Agustus 2000, yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I Nomor 2605 K/Pdt/2001, tanggal 10 Januari 2002, sampai adanya Keputusan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*incraht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Perlawanan Pelawan sebagian;
- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
- Menyatakan Pelawan adalah yang berhak sebagai penggarap atas sebidang tanah ex *Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama *Gouvernement van Nederland Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Pulo Besar RT 002, RW 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara PT Ream, sekarang PT Citra Nusa Pala Persada;
 - Sebelah Timur Jalan Raya Yos Sudarso;
 - Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);
 - Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);sepanjang mengenai tanah milik Penggugat sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2001 Nomor 216/Pdt.G/1994/PN Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995, yunto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/PDT/1995/PT DKI, tanggal 13 Juli 1995, yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996 yunto Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998;
- Menolak Perlawanan Pelawan untuk selebihnya;
- Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp149.000,00 (seratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Halaman 11 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa terhadap keputusan *a quo*, selanjutnya dikuatkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam putusan banding Nomor 08/PDT/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006, oleh Ny. Hj. Hartati, S.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis dengan didampingi Ny. Dr. Hj. Rahadjeng Eks, S.H., M.H. dan R. Joedijono, S.H., Hakim Tinggi, masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 27 Mei 2004 Nomor 328/Pdt.Plw/2003/PN Jkt.Ut., tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Terlawan untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Bahwa selanjutnya putusan yang mengukuhkan hak kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo* dalam perkara perlawanan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) melalui putusan kasasi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006, oleh Soedarno, S.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis dengan didampingi M. Imron Anwari, S.H., SPN, M.H. dan Arbijoto, SH Hakim-Hakim Agung, sebagai Anggota dengan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ahli Waris alm. R. Soekandi bin Baie tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

17. Bahwa bahkan Mahkamah Agung di tingkat Peninjauan Kembali-pun sependapat dengan Penggugat dan menguatkan keputusan-keputusan pengadilan tedahulu, yakni sebagaimana berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010 oleh DR. H. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis dengan didampingi I Made Tara, S.H., dan Prof. Dr. H. Muchsin, S.H. Hakim-Hakim Agung, sebagai Anggota dengan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: Ahli Waris alm. R. Soekandi bin Baie tersebut;

Halaman 12 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

18. Bahwa selain dari Penggugat, ternyata terhadap Eksekusi pengosongan/eksekusi riil sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt/G/1998/PN Jkt.Sel, tanggal 7 November 2003, yunto Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN Jkt.Ut, tanggal 11 November 2003, yang didasarkan pada Permohonan dari para ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, untuk pelaksanaan bunyi Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 220/PDT/2000/PT DKI. tanggal 30 Agustus 2000, yunto Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I Nomor 2605 K/Pdt/2001, tanggal 10 Januari 2002 tersebut juga telah diajukan perlawanan/bantahan oleh pihak lainnya yang mengklaim pemilik tanah objek sengketa *a quo* yakni:

18.1. Ridwan Suhandi, dengan perkara Nomor 302./Pdt/Bth/2003/PN Jkt.Ut., di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengajukan bantahan dengan menarik pihak: 1). R. Asep Saeful Munawar sebagai Terbantah I, 2). Ny. Halilah R. Soekandi bin Baie Cs sebagai Terbantah II, 3). Moch Ichwan sebagai Terbantah III, 4). H. Taufik Ramdani sebagai Terbantah IV, 5). Ahli Waris alm Nawawi Suryadi (ic Penggugat) sebagai Terbantah V, 6). Chufran Hamal, sebagai Turut Terbantah I, 7). Kepala Pertanahan Jakarta Utara sebagai Turut terbantah II, 8). Camat Tanjung Priuk sebagai Turut Terbantah III dan 9). Kepala Kelurahan Sunter Jaya sebagai Turut Terbantah IV;

18.2. Mada'i bin Djasman, dengan perkara Nomor 322/Pdt/Bth/2003/PN Jkt.Ut., di Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengajukan bantahan dengan menarik pihak: 1). Ridwan Suhandi sebagai Terbantah I, 2). R. Asep Saeful Munawar sebagai Terbantah II, 3). Ny. Halilah R. Soekandi bin Baie Cs sebagai Terbantah III, 4). Moch Ichwan sebagai terbantah IV, 5). H. Taufik Ramdhani sebagai Terbantah V, 6). Ahli Waris alm Nawawi Suryadi (ic Penggugat) sebagai Terbantah VI, 7). Chufran Hamal, S.H. sebagai Terbantah VI;

19. Bahwa dari kedua perkara tersebut pada angka 18 (delapan belas) di atas, ditolak dan telah memiliki kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) sehingga melalui sengketa perdata tentang kepemilikan atas tanah objek sengketa *a quo*, hanya Penggugat sendiri sajalah yang dimenangkan dan



dinyatakan sebagai yang berhak atas tanah objek sengketa *a quo*;

20. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas, dapatlah Penggugat singkatkan:

20.1. Bahwa dari rangkaian kegiatan-kegiatan phisik (*de facto*) maupun yuridis (*de yure*) yang dilakukan oleh Tergugat I yang sudah terqualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum, nyata dan jelas adanya klaim kepemilikan dan upaya Tergugat I untuk menguasai dan memiliki bidang tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut, menggunakan Girik C.105 Persil 32 S.II dan Persil 42 S.II An Saminah Salim (ic. Tergugat III). Yang menurut klaim Tergugat I, berdasarkan Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/ tanggal 12 Februari 1996 dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut oleh Soenarjono (Tergugat II) dialihkan kepada Tergugat I;

Dan dasar klaim kepemilikan tanah objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III jelas-jelas keliru, melawan hukum, merugikan hak dan kepentingan Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo* sehingga patut dinyatakan cacat hukum dan dibatalkan Surat Girik C. 105 Persil S II dan Persil 42 S II An. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat II dan Tergugat III juga Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/tanggal 12 Februari 1996 dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

20.2. Bahwa klaim kepemilikan dan upaya-upaya Tergugat IV dan Tergugat V untuk menguasai tanah objek sengketa *a quo* harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;

20.3. Bahwa klaim kepemilikan dan upaya-upaya Tergugat VI untuk menguasai tanah objek sengketa *a quo* harus dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda (Bewaarmarken) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963 serta Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987, dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan karenanya supaya dibatalkan;



21. Bahwa berdasarkan keputusan-keputusan hukum yang memenangkan Penggugat yang telah diuji dalam beberapa tingkat peradilan dan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) dapatlah diketahui dengan jelas 2 (dua) hal utama bahwa:

21.1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah/yang berhak/ sekaligus penghuni/penggarap atas tanah objek sengketa *a quo*, bukan milik Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan bukan milik pihak lainnya, termasuk:

1. Ridwan Suhanda, R. Asep Saeful Munawar, ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie Moch Ichwan dan H. Taufik Ramdani ic. Pihak dalam perkara Nomor 302./Pdt/Bth/2003/PN Jkt.Ut., di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan
2. Mada'i bin Djasman, Ridwan Suhanda, R. Asep Seful Munawar ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, Moch Ichwan, H. Taufik Ramdhani, dan Chufran Hamal, S.H. ic. Pihak dalam perkara Nomor 322/Pdt/Bth/2003/PN Jkt.Ut., di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

21.2. Bahwa tanah objek sengketa *a quo* adalah tanah negara *ex Eigendom verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Netherland Indie*, bukan:

- 1). Tanah Adat Girik C. 105 Persil 32 S.II dan Persil 41 S.II an Saminah binti Salim (Tergugat III);
- 2). Tanah Adat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei;
- 3). Tanah *Eigendom Verponding* milik Njoo Seng Hoo;
- 4). Tanah *Verponding* Indonesia Nomor 48 milik Djasman;

22. Bahwa oleh karena telah sangat jelas kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo* adalah sah maka Penggugat patut dilindungi haknya secara hukum, dan penguasaan fisik atas tanah objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiil dan moril bagi diri Penggugat, sehingga patutlah apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak Tergugat I menguasai fisik secara melawan hukum atas tanah objek sengketa *a quo* yakni dari bulan Juli 2007 sampai dengan Tergugat I keluar dan menyerahkan tanah *a quo* kepada Penggugat sebagai yang berhak. Yang jika dihitung hingga sekarang ini saja (bulan Oktober 2010) telah berjumlah Rp3.900.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa pula proses permohonan pengakuan hak Tergugat I terhadap tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat patut dihentikan, selanjutnya agar Turut Tergugat diperintahkan untuk memproses pengakuan hak atas permohonan Penggugat terhadap tanah objek sengketa *a quo*;

24. Bahwa selanjutnya, untuk melindungi segala hak dan kepentingan hukum Penggugat atas tanah objek sengketa dari segala tindakan Para Tergugat yang akan merugikan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim Perkara ini untuk terdahulu memutuskan/menetapkan:

Dalam Provisi:

24.1. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan Tergugat I baik dalam hal menguasai secara melawan hukum fisik tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo* maupun dalam mengajukan permohonan pengakuan hak terhadap tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat;

24.2. Memerintahkan Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dan atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat sebagai pemilik sah/yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut;

24.3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan proses permohonan hak atas tanah objek sengketa *a quo* yang dimohonkan Tergugat I dan melanjutkan proses penerbitan hak atas tanah objek sengketa *a quo* untuk dan atas nama Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak;

25. Bahwa selain dari pada itu, maka untuk melindungi segala hak dan kepentingan hukum Penggugat atas kerugian yang dialaminya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat khususnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim Perkara ini untuk terdahulu melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa *a quo*, *in casu* sebidang tanah negara *ex Eigendom verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Netherland Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di kampung Pulo Besar RT 002, RW 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara,

Halaman 16 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara PT Ream, sekarang PT Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);

26. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik yang sah dan tidak mungkin dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka sudah selayaknya putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan uraian-uraian serta alasan-alasan tersebut di atas mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan atau Majelis Hakim Perkara ini, berkenan memeriksa dan mengadili gugatan ini serta memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan Tergugat I baik dalam hal menguasai secara melawan hukum phisik tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo* maupun dalam mengajukan permohonan pengakuan hak terhadap tanah objek sengketa *a quo*, sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat;
2. Memerintahkan Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dan atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat sebagai pemilik sah/yang berhak atas tanah tersebut;
3. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan proses permohonan hak atas tanah objek sengketa *a quo* yang dimohonkan Tergugat I dan melanjutkan proses penerbitan hak atas tanah objek sengketa *a quo* untuk dan atas nama Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah objek sengketa *a quo*, *in casu* sebidang Tanah Negara *ex Eigendom verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Netherland Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi, kini menjadi ± 44.952 m² (lebih kurang empat puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh dua meter persegi), sebagaimana ternyata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan, tertanggal 19 Januari 2005, Nomor 19/BA/PT/ST/2005, yang terletak di kampung Pulo Besar RT 002, RW 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara PT Ream, sekarang PT Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah/ yang berhak/ sekaligus penghuni/ penggarap atas sebidang tanah negara ex *Eigendom verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Netherland Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di kampung Pulo Besar RT 002, RW 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara PT Ream, sekarang PT Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);

Berdasarkan:

- Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
- Akta pernyataan Pemilikan tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi;
- Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN Jkt.Ut tanggal 21 Mei 2000;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/G/1994/PN Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995;
- Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT DKI, tanggal 13 Juli 1993;
- Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997, tanggal 20 Agustus 1998;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/

Halaman 18 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;

- Keputusan Banding PT DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006;
- Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;
- Menyatakan tanah *a quo*, bukan milik Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan bukan pula milik pihak lainnya, termasuk:

1). Ridwan Suhanda, R. Asep Saeful Munawar, ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie Moch Ichwan dan H. Taufik Ramdani ic. Pihak dalam perkara Nomor 302/Pdt/Bth/2003/PN Jkt.Ut di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan

2). Mada'i bin Djasman, Ridwan Suhanda, R. Asep Seful Munawar ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, Moch Ichwan; H. Taufik Ramdhani, dan Chufran Hamal, S.H. ic.;

Pihak dalam perkara Nomor 322/Pdt/Bth/2003/PN Jkt.Ut di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

5. Menyatakan cacat hukum, batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Girik C. 105 Persil S II dan Persil 42 S II An. Saminah binti Salim (ic. Tergugat III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat I dan Tergugat II, juga Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/tanggal 12 Februari 1996 dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta antara Tergugat I dan Tergugat II yang dipergunakan oleh Tergugat I sebagai dasar kepemilikan dalam hal mengajukan proses pengakuan hak terhadap tanah objek sengketa sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat;
6. Menyatakan cacat hukum, batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei yang dipergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan atas tanah objek sengketa *a quo* oleh Tergugat IV dan Tergugat V;
7. Menyatakan cacat hukum, batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda (*Bewaarmerken*) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963 serta Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987 yang dipergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan oleh Tergugat VI;

Halaman 19 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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

8. Menyatakan cacat hukum, batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat yang dikeluarkan oleh Tergugat VII Perihal: Surat Keterangan dan Penjelasan tentang Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II, untuk kepentingan Tergugat I atas tanah *a quo*, masing-masing:
 - Nomor 365/1.711.1, tanggal 29 November 1994;
 - Nomor 154/1.711.1, tanggal 22 April 1996;
 - Nomor 049/1.711.1, tanggal 30 Desember 1996;
 - Nomor 19/1.711.1, tanggal 10 November 2000;
 - Nomor 03/1.711.1, tanggal 31 Januari 2000;
 - Nomor 138/1.711.1, tanggal 28 Maret 2001 yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kodya Jakarta Utara (ic. Turut Tergugat);
9. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan hukum yang telah dan akan dilakukan Para Tergugat sepanjang mengenai tanah objek sengketa milik Penggugat sesuai Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi, Akta Pernyataan Pemilikan tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi, Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2001 yunto Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216//Pdt/G/1994/PN Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995, yunto Keputusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT.DKI, tanggal 13 Juli 1995, yunto Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996 yunto Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998, yunto Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004, yunto Keputusan Banding PT DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006, yunto Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006 yunto Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;
10. Menyatakan perbuatan Tergugat I, mengkalim dalam hal menguasai secara melawan hukum fisik tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum;
11. Menghukum Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dan atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat sebagai pemilik

Halaman 20 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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)



sah/ yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut;

12. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per bulan sejak waktu Tergugat I menguasai secara melawan hukum tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut sampai pada Tergugat I menyerahkan kembali tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik sah atau sampai kepada Tergugat I melaksanakan isi Keputusan Perkara ini. Yang jika dihitung hingga sekarang ini saja (bulan Oktober 2010) telah berjumlah Rp3.900.000.000,00 (tiga miliar sembilan ratus juta rupiah);
13. Menyatakan perbuatan Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dalam hal mengkalim tanah objek sengketa *a quo* sebagai tanah miliknya dan berupaya untuk menguasai tanah objek sengketa *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum;
14. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat kepada isi keputusan ini;
15. Menghukum Turut Tergugat untuk tidak melanjutkan proses permohonan hak atas tanah *a quo* yang dimohonkan Tergugat I dan atau Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dan atau siapa saja, serta melanjutkan proses penerbitan hak atas tanah objek sengketa *a quo* untuk dan atas nama Penggugat sebagai satu-satunya pihak yang berhak;
16. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
17. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari sejak putusan perkara ini sampai kepada Tergugat I melaksanakan isi keputusan perkara ini dengan menyerahkan kembali tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik sah;
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

- Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- I. Kapasitas Penggugat Sebagai Penggugat Gugatan *A Quo* Tidak Jelas;
 1. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* pada butir 2 halaman 3 mendalilkan "Penggugat memiliki/berhak atas tanah objek sengketa *a*



quo oleh karena memperoleh pelimpahan hak dan kewenangan dari Ahli Waris Almarhum Nawawi Suryadi (ic. sebagai pemilik/yang berhak/penggarap asal tanah *a quo*) berdasarkan Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum, Notaris di Jakarta”;

2. Bahwa Tergugat I tegaskan dalil Penggugat tentang Kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat di dalam gugatan *a quo* tersebut adalah tidak dapat diterima, karena bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut tidak pernah dikuasai oleh Nawawi Suryadi maupun ahli warisnya sekarang ini sebagai penggarap. Dan jelas-jelas Penggugat memperoleh hak garap dari orang yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek sengketa dimaksud dan secara nyata-nyata juga tidak menguasai bidang tanah objek sengketa. Dengan demikian Penggugat bukanlah pemilik langsung atau Ahli Waris langsung dari Almarhum Nawawi Suryadi;
3. Bahwa Penggugat mendasarkan kepemilikannya adalah berdasarkan bukti Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/A1-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977 dan juga berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi sebagaimana tercantum dalam gugatan *a quo* pada butir 4 halaman 3-4;
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I sangat berkeberatan dan menolak dengan tegas, karena faktanya segala bentuk Surat Keterangan mengenai tanah garapan, termasuk Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/A1-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977 telah dinyatakan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi, sesuai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977 tentang Pencabutan Tanah Garapan. Begitu pula terhadap Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 tersebut, bukan menunjuk pada objek tanah sengketa dan berdasarkan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 adalah tercatat atas permohonan Munafi Kadi bukan Nawawi Suryadi. Dengan demikian diduga ada unsur pemalsuan dalam penerbitan Akta Otentik tersebut, dan harus dicatat sebagai perbuatan yang mengandung itikad tidak baik;



5. Bahwa lebih dari itu, Penggugat memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dari Ahli Waris Nawawi Suryadi, berdasarkan bukti Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009, padahal pada waktu akta tersebut dibuat, ahliwaris Nawawi Suryadi tidak menguasai, tidak menggarap dan tidak tinggal di lokasi tanah yang menjadi objek sengketa. Hal ini menunjukkan bahwa akta tersebut patut diduga isinya mengandung causa yang tidak halal dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Oleh karena itu sangat berdasar hukum bagi Majelis Hakim menolak memeriksa Gugatan *a quo* atau setidaknya tidak dapat diterima, sehingga tidak beralasan hukum untuk melanjutkan persidangan guna memeriksa Pokok Perkara atas Gugatan *a quo*;

II. Gugatan A Quo Sangat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

6. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat karena gugatan *a quo* tersebut jelas-jelas sangat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*). Hal ini disebabkan karena tidak jelas apa yang menjadi dasar gugatan Penggugat yaitu apakah gugatan Perbuatan Melawan Hukum ataukah Gugatan Pembatalan Surat Kepemilikan atas tanah objek sengketa atau Surat Girik dan Surat Jual Beli Mutlak;
7. Bahwa di dalam posita dasar dari gugatan *a quo* Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana hal ini tercantum dalam Gugatan *a quo* pada butir 6 halaman 5 yang berbunyi sebagai berikut:
“.....Tergugat I telah masuk secara melawan hukum dan menguasai fisik tanah objek sengketa tersebut yang didasarkan kepada klaim pemilikan Tergugat I atas tanah objek sengketa.....dan seterusnya... bahwa tindakan Tergugat I tersebut telah terkualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum secara perdata.....”;
8. Bahwa walaupun Penggugat dalam posita gugatan *a quo* tersebut dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan tetapi ternyata dalil-dalil dan petitum yang Penggugat ajukan dalam gugatannya adalah jelas meminta Majelis Hakim untuk menyatakan pembatalan terhadap bukti-bukti kepemilikan Para Tergugat atas Tanah Objek Sengketa tersebut, hal ini jelas dan nyata bahwa gugatan *a quo* sangat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) dan oleh karenanya patut dinyatakan tidak dapat diterima;
9. Bahwa tidak pernah diuraikannya asas-asas dan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat, hal tersebut



menyebabkan Gugatan *a quo* sangat tidak layak untuk diperiksa, karena pemeriksaan terhadap suatu gugatan yang kabur akan mengakibatkan dalil yang mendasari gugatan tersebut tidak jelas, bias serta interpretatif. Yang mana hal ini jelas akan menyulitkan bagi pihak lain dalam perkara tersebut dalam memberikan tanggapannya dan pada akhirnya akan menyulitkan Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memeriksa dan memberikan pertimbangan, sehingga dapat dipastikan hasil dari pemeriksaan atas perkara yang demikian tidak akan memberikan kepastian hukum dan keadilan. Hal ini jelas telah melanggar asas hukum dalam praktek beracara di Pengadilan, yaitu asas *process doelmaticheid* (demi kepentingan bersama);

Dari uraian-uraian Tergugat I di atas disertai dengan fakta hukum terbukti Gugatan *a quo* Penggugat adalah tidak jelas dan kabur. Untuk itu Tergugat I mohon agar Majelis Hakim yang Terhormat menolak gugatan *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

III. Gugatan A Quo Error In Objecto;

10. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 1 halaman 2 - 3 Gugatan *a quo* tentang dasar kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa;

11. Bahwa Penggugat mendalilkan, tanah yang menjadi objek sengketa adalah sebidang Tanah Negara ex. *Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama *Gouvernement van Netherlands Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m², kini menjadi 44.952 m², sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan tertanggal 19 Januari 2005 Nomor 19/BA/PT/ST/2005 yang terletak di Kampung Pulo Besar RT 002, RW 011, Kelurahan Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara dan menunjuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut, karena senyatanya, bidang tanah yang menjadi objek sengketa bukan Tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 5725, melainkan bekas tanah Milik Adat/Girik C Nomor 105 Persil Nomor 32 dan Persil Nomor 42 atas nama Saminah binti Salim seluas 34.000 m² yang kemudian beralih kepada Tergugat I dengan bukti-bukti perolehan:

a) Surat Jual Beli Mutlak dibawah tangan tanggal 29 Desember 1959, bidang tanah tersebut oleh Saminah telah dialihkan kepada Sunaryono;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Desember 1996 Nomor 44, bidang tanah tersebut oleh Sunaryono telah dialihkan kepada Tirta Juwana Darmadji (Alex Tirta);
13. Bahwa alasan Penggugat yang mendalilkan tanah objek sengketa sebagai Tanah Negara ex. *Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama Gouvernement van Netherlands Indie adalah berdasarkan bukti Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi. Yang didalamnya memuat catatan-catatan:
- a) Bahwa tanah tersebut di atas tidak berarti tidak ada hak-hak adat di atasnya;
 - b) Sisa dari bekas Eig. Verp. Tersebut di atas adalah setelah dikurangi/dipisahkan dengan Hak Guna Bangunan Nomor 68/Sunter yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 207/1977 dengan luas 32.880 m²;
 - Catatan-catatan tersebut menunjukkan bahwa di atas tanah tersebut jelas dimungkinkan adanya hak-hak adat;
 - Dan berdasarkan bukti yang ada, tanah dengan Hak Guna Bangunan Nomor 68/Sunter tersebut adalah tercatat atas nama PT Tancho Indonesia Co. Ltd yang letak tanahnya sangat berjauhan dengan objek sengketa;
14. Bahwa selain itu, bukti Berita Acara Penelitian/Pengukuran Lapangan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara tertanggal 19 Januari 2005 Nomor 19/BA/PT/ST/2005 adalah diterbitkan untuk kepentingan Penyidikan oleh Ditreskrim Polda Metro Jaya yang penunjukan batasnya ditunjuk oleh Penyidik bukan pemilik tanah (pengukuran tersebut, seharusnya tidak bisa dilaksanakan karena letak tepat lokasi tanah jelas hanya diketahui dan dapat ditunjukkan oleh pemiliknya bukan oleh Penyidik);
15. Bahwa oleh karena, ternyata penunjukan batas dilakukan oleh Penyidik guna kepentingan penyidikan, maka peta dimaksud hanya merupakan peta yang bersifat informasi saja (Peta Informasi). Dan berdasarkan Surat Kasat II Direskrim Polda Metro Jaya tanggal 18 April 2008 Nomor Pol.: B/5069/IV/2008/Dit Reskrimum, peta hasil pengukuran tersebut oleh Polda Metro Jaya dinyatakan tidak diperlukan lagi, mengingat perkaranya sudah dihentikan penyidikannya, berdasarkan Surat Ketetapan Nomor Pol.: S.Tap/71/II/2007/Dit Reskrimum tanggal 19 Februari 2007 tentang Penghentian Penyidikan (SP-3) Hal ini berarti bahwa gugatan yang

Halaman 25 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



diajukan oleh Penggugat telah keliru karena didasari oleh bukti-bukti yang tidak benar, palsu dan telah dikesampingkan;

Dengan demikian, gugatan Penggugat adalah gugatan yang *error in objecto*, tidak jelas yang mana tanahnya dan letaknya, dan karenanya gugatan tersebut harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

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

1. Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik dan menghadirkan pihak dalam perkara ini yaitu ahli waris atau para ahli waris dan/atau para ahli waris Pengganti dari Nawawi Suryadi yang nyata nyata secara langsung mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat dan juga tidak menarik dan menjadikan pihak Ny. Diah Anggraini, S.H.,M.Hum, Notaris di Jakarta yang akta Adendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 dikeluarkannya sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur;

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur dikarenakan Penggugat tidak menguraikan secara jelas, apakah tanah objek gugatan adalah hamparan tanah kosong atau ada bangunan penduduk/Masyarakat mendiami di atas tanah sengketa. Oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima;

3. Terhadap Tergugat VII Dan Turut Tergugat Pengadilan Negeri Jakarta Utara Secara Mutlak (*Absolut*) Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadilinya;

Bahwa karena baik dalam Posita pada halaman 7 poin Nomor 10.4, halaman 8 poin Nomor 11, dan dalam Petitum Gugatan Penggugat halaman 22 poin Nomor 5, 6, 8 memohon agar surat surat yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dinyatakan batal;

Bahwa penerbitan surat keterangan dan lain-lain yang dilakukan oleh Tergugat VII selaku Pejabat Kelurahan merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sehingga oleh karenanya dikualifikasi sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Undang undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Dalam Pasal 1 ayat 3 yang rumusannya berbunyi sebagai berikut:



"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Kongkrit, Individual dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan hukum perdata";

Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

4. Perkara *A Quo Nebis In Idem* Dengan Perkara Yang Telah Diperiksa Dan Diputus Oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa perkara *a quo Nebis in Idem* dengan perkara yang telah di periksa dan di putus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana uraian Penggugat pada Posita Gugatannya poin 11, dimana para pihak dalam perkara *a quo* dalam perkara TUN telah mengajukan permohonan Intervensi dalam Perkara Nomor 57/G.TUN/2003/PTUN JKT tanggal 7 Oktober 2003 *juncto* Putusan Nomor 27/B/2004/PT TUN JKT tanggal 24 Februari 2004 *juncto* Putusan Nomor 243 K/TUN/2004 tanggal 21 Desember 2004 *juncto* Putusan Nomor 25 PK/TUN/2005 tanggal 10 Februari 2006;

Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

5. Penggugat Salah Gugat;

Bahwa Penggugat salah gugat, karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat II dalam hal peralihan Hak Atas tanah Objek Sengketa tersebut. Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas selaku pihak dan atau Penggugat dalam Perkara *a quo*. Sebab Penggugat mengaku mengajukan Gugatan atas namanya sendiri berdasarkan Addendum pengikatan/ pelimpahan wewenang/pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009. Oleh karenanya sangat tidak jelas kapasitas Penggugat dalam perkara *a quo*. Jikalau suatu pengikatan Jual beli yang dimaksud dalam addendum Nomor 15 maka dapat dikualifikasikan sebagai akte yang cacat hukum, oleh karena akte itu dibuat dan ditandatangani terhadap suatu tanah yang masih dalam sengketa. Seandainyaupun hal itu terjadi serta adanya suatu pelimpahan wewenang maka sesungguhnya menurut hukum Penggugat dalam perkara *a*



quo adalah mewakili dan/atau untuk dan atas nama pemberi pelimpahan dan/atau wewenang tersebut bukan berarti bertindak untuk diri sendiri selaku yang berhak mengatas namakan dirinya sendiri;

2. Bahwa alasan lain dari Penggugat ialah karena telah adanya pelunasan sebagai dimaksud dalam *Addendum* Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 tersebut. Yang artinya ada sesuatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh, Ahli waris Nawawi Suryadi, dengan Penggugat diluar ketentuan. Peralihan suatu harta tidak bergerak sah bilamana dilakukan dalam bentuk jual beli oleh dan dihadapan Penjabat Pembuat akta Tanah. Oleh karena hal itu belum dilaksanakan maka Penggugat belum mempunyai hak bertindak untuk dirinya sendiri sebagaimana dimaksud dalam perundang undangan yang berlaku. Oleh karena Penggugat jelas jelas tidak mempunyai hak maka terbukti Penggugat tidak mempunyai kapasitas menurut hukum untuk mengajukan dan menandatangani gugatan dalam perkara *a quo*. Oleh karena tidak mempunyai kapasitas selaku Penggugat maka haruslah ditolak dan atau menyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah satu satunya pemilik dan atau yang paling berhak atas tanah yang terletak dan dikenal umum di Jalan Yos Sudarso Nomor 1 dahulu RT/RW 01/011, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priuk sekarang RT 002/04, Kelurahan Sunter Jaya berdasarkan AkteJual Beli di bawah tangan tanggal 17Juli 1961 yang disaksikan oleh, H. Adam Malik dan H.A. Moentholip saat itu Kepala Kampung Pulo Besar seluas 34.000 m² (3.4 ha) di ketahui Kepala Kelurahan Sunter (Sunter Jaya sekarang) (bukti PR.1);
3. Bahwa oleh karena sesuai bukti-bukti tertulis berupa surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter waktu itu dan kenyataan di lapangan maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam putusannya Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jkt. Sel., tanggal 13 Agustus 1999 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 220/PDT/2000/PT DKI, tanggal 30 Agustus 2000 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10 Januari 2002 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, menyatakan bahwa Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi, adalah sebagai pemilik sah atas tanah sengketa. Oleh karenanya wajar dan adil menurut hukum bahwa keputusan *a quo* dipertahankan;



4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi dalam perkara *a quo* sejak perolehan berdasarkan Jual Beli di bawah tangan tanggal 17 Juli 1961 tersebut yang disaksikan oleh H. Adam Malik, dan A. Moethalip selaku Kepala Kampung IV Pulo Besar serta diketahui dan disahkan oleh Kepala Kelurahan waktu itu Achmad Satin dan selanjutnya dibuatkan surat keterangan atas nama R Soekandi bin Baie tahun 1967 oleh Kepala Kelurahan Soenter (kini Sunter Jaya) tanggal 22 Juli 1967 oleh M.S. Mitjang kemudian, didaftar pada Buku C Kantor Ipeda Wilayah DKI Jakarta di bawah Nomor 1403/6/R/76 tanggal 7 Mei 1976 yang diketahui oleh Kepala Kantor Wilayah DKI Jakarta, saat itu, Drs. Sam Herling Lumingkewas (bukti PR-2);
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV menegaskan bahwa sejak membeli tanah sengketa pada tanggal 17 Juli 1961 sebagaimana disebutkan di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sepenuhnya menguasai dan merawat tanah tersebut (tanah sengketa) sesuai surat keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya (dahulu Kelurahan Sunter) Nomor 308/1961 tanggal 17 September 1961 ditandatangani oleh Kepala Kelurahan waktu itu Achmad Satin dan Nomor 396/3.Pm/11/65 tanggal 9 September 1965 ditandatangani oleh Kepala Kelurahan waktu itu, M.S. Mitjang *juncto* Nomor 634/3.Pm/7/67 tanggal 24 Juli 1967 Lurah M.S. Mitjang kesemuanya menggunakan ejaan lama dan Nomor 722/A.I-6/U/75 tanggal 22 Juni 1975 yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan waktu itu, H.A. Mutholip yang pada saat jual beli tahun 1961 menjabat sebagai kepala Kampung IV Pulo Besar (bukti PR 3 a, 3b,3c dan 3d). Oleh karenanya dari kenyataan tersebut bukti di atas, tiada seorang pun yang turut memiliki atas tanah sengketa kecuali Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV;
6. Bahwa di atas tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sejak tahun 1976 tidak pernah terdapat nama, Almarhum, Nawawi Suryadi, adapun nama-nama yang diijinkan dan atas persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV ialah sebagaimana dalam surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya, H.A. Mutholip Nomor 891/A.I-6/10/76 tanggal 23 Oktober 1976 (bukti PR4) dan surat pernyataan R. Soekandi bin Baie (Alm) tanggal 10 Januari 1978 yang diketahui Kepala Kelurahan, H.M. Maliki disaksikan oleh H.A. Mutholip mantan Lurah Sunter dan M.S. Mitjang mantan Lurah Sunter tahun 1965-1968 (bukti PR 5);
7. Bahwa sesuai dengan kenyataan serta fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, Maka Penggugat Konvensi Tergugat Rekonvensi yang menyatakan diri sebagai penggarap di atas tanah sengketa berdasarkan keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Garap Nomor 717/A.I-6/75 tanggal 26 Juni 1975 *juncto* Nomor 915/AI/6/U/75 tanggal 24 Mei 1975 dan Nomor 674/A.I-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977 merupakan bukti yang tidak valid khususnya Nomor 717/A.I-6/U/tanggal 26 Juni 1975 dan Nomor 915/A.I/6/U/75 tanggal 24 Mei 1975 dicurigai sebagai palsu. Sebab kedua surat dimaksud sesuai keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya Nomor 138/1.711.1 tanggal 28 Maret 2001 menyatakan tidak pernah mengeluarkan dan atau menerbitkan surat tersebut dan setelah dicek dalam buku khusus untuk itu ternyata tidak tercatat di Kantor Kelurahan Sunter Jaya. (bukti PR 6). Sedangkan Surat Garap 674/A.1-6/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977 sesuai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977 yang menyatakan bahwa tidak dibenarkan lagi adanya surat garap di atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Oleh karena keterangan garapan Nomor 674/A.I-6/U/8/77 diterbitkan setelah Surat Keputusan Gubernur DKI Nomor 353 tahun 1977 maka dinyatakan sebagai surat yang tidak mempunyai bukti hukum. Oleh karena bukti-bukti surat garap yang menjadi dasar kepemilikan sebagai penggarap di atas tanah sengketa adalah tidak benar alias palsu maka keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994 tanggal 28 Februari 1995 *juncto* Nomor 263/PDT/1995/PT DKI. tanggal 13 Juli 1993 *juncto* 3183 K/Pdt/1995 tanggal 14 Agustus 1996 dan keputusan Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998 yang didasarkan pada bukti yang tidak benar dan rekayasa maka keputusan tersebut haruslah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV perlu jelaskan bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV atas tanah sengketa sejak pembelian tanggal 17 Juni 1961 sepenuhnya mengurus dan merawatnya melalui penggarap atas ijin dan persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV sebagaimana dijelaskan dalam bukti PR 4 dan PR 5. Oleh karenanya sangatlah tidak benar dan tidak masuk akal sehat Almarhum Nawawi Suryadi dan atau ahli warisnya apalagi Penggugat menyatakan menempati tanah sengketa hingga 2007. Adapun tahun 1999 - 2000 dikuasai fisik oleh Tergugat I secara melawan hukum dengan menggunakan kekuatan tertentu. Namun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV menguasai fisik lagi atas tanah sengketa pada tahun 2001 yang kemudian berdasarkan surat kepolisian Polda Metro Jaya serta menghindari keributan di atas tanah sengketa, maka tanah sengketa dibawah pengawasan Polda Metro Jaya;

Halaman 30 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV atas tanah sengketa setelah pembelian awal tahun 1961, diubah dan di daftar kembali berdasarkan perifikasi tanggal 23 April 1976 sesuai dengan surat Pendaftaran tanah dengan daftar isian 117 B surat ukur Nomor 2781/SEM/ 1976 tanggal 7 Desember 1976 yang merupakan salinan dari Nomor 075/Sem/1976 yaitu Milik Adat C 718 Seb di Jalan Yos Sudarso Kampung Pulo Besar, Kelurahan Sunter, Daerah khusus Ibukota Jakarta, Kecamatan Tanjung Priuk, Kota Jakarta Utara dengan Peta Photogrametrie Nomor 657.FU 52/25 yang ditandatangani Staf tehnik pengukuran Agraria Jakarta Utara Moelyono Boediarto, BSc diketahui oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya H.A. Moetholip dibawah Nomor 986/A.I-6/U/12/1976 tanggal 21 Desember 1976 tertulis atas nama R. Soekandi bin Baie (bukti PR.7 dan PR.8);
10. Bahwa terhadap bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV tersebut sebagai dimaksud dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jkt.Sel., *juncto* Nomor 220/PT/DKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2605K/Pdt/telaha dilakukan pembayaran Iuran Pembangunan Daerah (Ipeda) sebagaimana dalam daftar hasil penagihan Ipeda non komersil tanggal 7 Mei 1976 yang diketahui/ dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya H.A. Moetholip (bukti PR.9). Oleh karenanya sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 314/1982 tanggal 2 Juni 1982 (bukti PR.10) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah satu satunya pemilik yang sah dan sepenuhnya menguasai tanah perkara setidaknya sejak tahun 1961 hingga tahun 2001. Dengan demikian Penggugat dan atau Almarhum Nawawi Suryadi tidak benar memiliki dan atau menguasai tanah perkara. Oleh karena nyata terbukti menurut hukum Penggugat sama sekali tidak nyata berhak dan lagi pula bukan merupakan penggarap di atas tanah sengketa, dan hanya merekayasa surat yang tidak pernah diterbitkan oleh Kepala Kelurahan yang kemudian dijadikan bukti sehingga menimbulkan putusan hukum yang dimilikinya didasari oleh bukti yang tidak benar maka sewajarnya menurut hukum bahwa keputusan berdasarkan suatu bukti yang tidak valid tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan segala apa yang diuraikan di atas dan sesuai fakta hukum dan kenyataan maka dengan ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV memohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim dalam perkara Nomor 379/Pdt/G/2010/PN Jkt.Ut memutuskan sebagai berikut:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah pemilik sah atas tanah Tanah yang terletak dan dikenal umum di Jalan Yos Sudarso Nomor 1, samping Federal Motor awal pembelian seluas 34.000 m² (3,4 ha) sesuai Girik nomor Khusus C 718 Persil 32 S.IV atas nama R. Soekadi bin Baie adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV;
- Menyatakan bahwa keputusan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jkt.Sel., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 220/PDT/2000/PT DKI *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10 Januari 2002 adalah sah dan harus dipertahankan;
- Menyatakan bahwa Putusan Nomor 216/Pdt.G/1994 tanggal 28 Februari 1995 *juncto* Nomor 263/PDT/1995/PT DKI tanggal 13 Ju *juncto* Nomor 183K/Pdt/ 1995 tanggal 14 Agustus 1996 dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998 yang didasarkan pada bukti yang tidak valid dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meski ada banding, *verzet* atau kasasi;

Atau:

- Bila Majelis Hakim berpendapat lain maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV memohon keputusan yang seadil-adilnya;

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

- Penggugat Bukan Pemilik Tanah Sengketa;
Bahwa, Afen Siswoyo selaku Penggugat adalah bukan sebagai yang sah atas tanah yang menjadi sengketa, sebab tanah yang menjadi objek sengketa adalah Tanah Girik Nomor C.342 tertanggal 17 Juli 1961, bukan tanah Negara ex. *Eigendom Verponding* Nomor 5725 a/n. *Government Van Nederlandsch Indiesch* Pelimpahan hak dan kewenangan dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi berdasarkan akta Adendum Pengikatan Jual Beli Pelimpahan Hak dan Kewenangan serta Pelunasan Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 dihadapan Notaris Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum sehingga Tergugat V (Hendrik Halim) menguasai tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan Perikatan Jual Beli dengan Soekandi B. Baie, hasil pembelian dari Nyo Seng Hoo berdasarkan Gross Akte Nomor 819 dengan Girik Nomor C. 342 tanggal 17 Juli 1961;
- Gugatan Penggugat Kabur;
Bahwa materi gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat menjadi kabur

Halaman 32 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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)



dan tidak jelas, dengan alasan:

1. Posita gugatan yang seharusnya mendukung petitum gugatan, ternyata tidak menguraikan dengan jelas mengapa ia harus mengajukan tuntutan sebagaimana dimuatnya dalam petitum gugatannya (uraian dalam posita tidak mendukung isi petitum). Sebagai contoh : - Ia memohon agar Tergugat I dan atau siapapun yang mendapatkan hak atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkandst. Padahal Tergugat I tidak pernah dapat menguasai objek sengketa.-Tak ada bukti penguasaan yang dapat ditunjukkan oleh Tergugat I sekalipun, apalagi oleh Penggugat dalam posita gugatannya. - Kalau berusaha untuk menguasai saja dengan menggunakan alasan yang tidak memiliki alasan hukum, itu hanya mengada-ada, termasuk apa yang dilakukan Penggugat sendiri yang mengajukan hal ini dalam gugatannya, hanya mengada-ada. - Hal ini kami perjas dengan menunjuk posita gugatan Penggugat tentang pengajuan permohonan eksekusi oleh Tergugat I atas perkara Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jkt.Sel., yang didelegasikan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sedangkan bukti menunjukkan pemohon dalam permohonan eksekusi tersebut adalah Tergugat V dalam perkara ini, akan tetapi Penggugat dalam gugatannya mendalilkan hal ini dilakukan oleh Tergugat I, ini jelas mengada-ada. Bersama ini Tergugat V juga ingin mensomier Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalilnya dalam hal ini. Mengapa ia sampai salah/keliru menggugat orang (*error in persona*) - Karena terlalu banyak rekayasa yang dibuat, ia lupa bahwa kebohongannya tidak didukung bukti, hanya cerita burung;
2. Dan bagaimana pula dengan Tergugat V yang tidak memperoleh dari Tergugat I atau Tergugat lainnya, akan tetapi mendapatkan hak dari orang lain yang tidak digugat oleh Penggugat saat ini ?-Akibatnya Tergugat V harus ditetapkan sebagai pemegang hak yang sah atas objek sengketa yang digugat Penggugat dalam perkara ini, karena alasan yang kuat dan sah. Dimana letak perbuatan melawan hukum yang Tergugat V lakukan ?; Mohon diuraikan dalam posita gugatan secarajelasdan tegas. Sehingga Tergugat V maupun Tergugat lainnya tidak akan mengalami kesulitan untuk memahami dan memberikan jawaban atas gugatan Penggugat yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) seperti ini padahal dalam point 11 posita gugatannya, ia tahu persis ada para Ahli waris R. Soekandi bin Baie, yang disebutkan memiliki Girik Nomor C.718 Persil 32 atas Nama R. Soekandi bin Baie dan Girik inipun di mohonkan pembatalannya



kepada Majelis Hakim, dan untuk dapat memenuhi persyaratan gugatan yang baik secara formal wajib menggugat para ahli waris R. Soekandi tersebut, Tergugat V yakin Penggugat sudah mengetahui siapa saja yang harus digugatnya untuk memenuhi syarat formal gugatan yang sempurna Tapi mengapa tidak dilakukannya ? - Pertanyaan ini kami kembalikan saja jawabannya kepada Penggugat sendiri, sehingga semakin jelaslah kekaburan yang dikandung dalam gugatan Penggugat ini;

3. Masalahnya sendiri tidak jelas, antara gugatan tentang perbuatan melawan hukum (*orechtmatige daads*) atau gugatan kepemilikan tanah. Bila saja gugatan ini tentang perbuatan melawan hukum, maka para pejabat yang menerbitkan surat yang menunjukkan kepemilikan bagi satu pihak, harus pula dinyatakan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh pejabat (*onrechtmatige overheid daads*) tidak hanya ditempatkan sebagai Turut Tergugat, incasu Kepala Badan Pertanahan Kota Jakarta Utara (Pejabat TUN, statusnya sama dengan Lurah Sunter, Tergugat VII) yang telah mengeluarkan keputusan mengakui keabsahan Girik girik yang ada. Kalau dainggap gugatan kepemilikan, maka ia tidak mengajukan bukti kepemilikan yang sah. Tolong dijelaskan alasan yuridisnya;
4. Penggugat menelanjangi perbuatan Tergugat I tetapi, ujug-ujug mohon agar Majelis menyatakan semua klaim yang diajukan para Tergugat lainnya (Tergugat II sampai VII) sebagai perbuatan melawan hukum, tanpa dasar ataupun sebab yang jelas dan mengklaim dirinyalah yang paling berhak atas objek sengketa. Dan terlebih lagi telah memohon dibatalkannya surat-surat bukti kepemilikan para Tergugat termasuk bukti kepemilikan orang-orang yang sengaja tidak digugatnya (i.c para ahli waris R. Soekandi bin Baie dan Suryadi Nawawi). Padahal dengan dibentuknya peradilan TUN, ia harus tahu (minimal pengacaranya sesuai dengan keahlian mereka), bahwa pembatalan surat produk pejabat TUN adalah kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) untuk memutuskan dengan catatan objek sengketa jelas, pihaknya lengkap dan didasarkan bukti-bukti yang sah pula. Padahal ia mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri dengan kondisi gugatan yang serba semrawut serta bukti yang tidak sah dan memenuhi syarat formal sebagaimana telah ditentukan oleh undang undang;
- Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Kekurangan Pihak;
1. Dalam posita gugatannya point 11, Penggugat menjelaskan tentang



keterlibatan Tergugat V dalam kasus tanah yang disebutnya objek sengketa ini, akan tetapi tidak menyebutkan dengan jelas, bahwa Tergugat V mendapatkan hak dari R. Soekandi bin Baie (ahli warisnya Ny. Holilah cs), walaupun ia tahu kaitan yang ada antara Tergugat V dengan para Ahli waris R. Soekandi bin Baie. Untuk dapat menyelesaikan masalah, maka pihak ini harus dan wajib digugat. Apalagi dalam point 6 petitum gugatannya ia mengajukan pembatalan semua surat-surat bukti kepemilikan yang dimiliki para ahli waris R. Soekandi bin Baie dan kaitannya dengan Tergugat V;

2. Dengan menggugat Tergugat V, tanpa menggugat R. Soekandi bin Baie (ahli warisnya Ny. Holilah cs), maka pihak dalam perkara ini jelas tidak lengkap, sehingga apabila dipaksakan diputus dengan suatu putusan, maka putusan yang akan terbit dapat dipastikan tidak akan menyelesaikan masalah, dan tidak akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dan dilibatkan disini;
3. Terlepas dari masalah di atas, Penggugat juga tidak menarik ahli waris Nawawi Suryadi sebagai pihak dalam perkara ini, padahal ia mengakui tanah sengketa yang digugatnya semula didapatkannya dari mereka itu, padahal ini adalah merupakan konsekwensi logis yang harus dilakukan Penggugat. Benarkah ada hak atas tanah yang dialihkan oleh para ahliwaris Nawawi Suryadi kepada Penggugat ? Benarkah ada penyerahan hak dan kewenangan yang dialihkan berdasarkan Akta Nomor 15 tertanggal 24 Februari 2009. Benar absahkah hak yang mereka alihkan kepada Penggugat, belum lagi keabsahan surat-surat yang diterima Penggugat dari mereka dan saat ini digunakan untuk menggugat para Tergugat dan turut Tergugat ? Setidaknya ini merupakan alasan yang mewajibkan Penggugat untuk menggugat ahli waris Nawawi Suryadi, karena apa yang dibelinya dari mereka ternyata bukan miliknya dan dalam penguasaan orang lain (i.c R. Soekandi B Baie, bukan Tergugat I) sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya saat ini. Walaupun hal ini hanyalah sebagai "sandiwara" dimana menempatkan keduanya sebagai turut Tergugat, namun Penggugat dan menggugat kedua pihak yang kami sebutkan dimuka tadi. Meskipun dibelakang layar mereka dapat bekerja sama untuk menumbangkan lawan-lawan Penggugat. Hal-hal yang Tergugat V sebutkan di atas jelas merupakan pertanggung jawaban yuridis juga sangat rasional untuk dilakukan, oleh setiap pembeli yang tak dapat



menikmati barang yang dibelinya. Dalam kondisi ini kebebasan Penggugat untuk memilih siapa pihak yang akan digugat menjadi hilang, karena dibatasi oleh aturan yang ada didalam Hukum Acara (Formal) dan kepatutan untuk kepentingan Penggugat sendiri. Tidak digugatnya dua pihak yang Tergugat V sebutkan di atas mengakibatkan kurangnya pihak yang harus digugat. Mengapa? Jawaban pertanyaan ini, karena menyangkut pembuktian, masalahnya akan kami bahas dalam pokok perkara nanti dan tidak ditingkat Esksepsi ini;

4. Penggugat dalam gugatan ini, begitu bersemangat menelanjangi Tergugat I dan mohon pembatalan dasar bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat I atas tanah objek sengketa dan Saminah Bt Salim "pemilik asal" dari siapa Tergugat I mengaku memiliki hak atas objek sengketa. Itu wajar Akan tetapi ia juga telah menyebut-nyebut para ahli waris R. Soekandi bin Baie dan telah mohon agar bukti kepemilikannya atas objek sengketa yang dimilikinya juga dibatalkan, sedangkan orangnya tidak diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, baik sebagai Tergugat maupun turut Tergugat. Hal ini jelas merupakan penyimpangan dari hukum Acara Perdata yang berlaku dinegara kita. Dan berakibat gugatan seperti ini tidak patut untuk dikabulkan karena kurang pihak; Penggugat "tidak boleh" berharap, Tergugat V akan menyarankan kepada para Ahli waris R. Soekandi B Baie untuk payah-payah mengajukan perkara Intervensi sebagai intervenient dan Majelis Hakimpun mustahil akan mewajibkan kepada Tergugat V untuk menarik para ahli waris R. Soekandi sebagai intervenient, karena tidak ada aturan perundang-undangan yang mengatur kewajiban Majelis untuk aktif melakukan hal yang demikian. Tergugat V hanya ingin menunjukkan, bahwa gugatan ini kurang pihak, sehingga sangat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak;

- Tergugat V Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
Bahwa Tergugat V (Hendrik Halim) tidak ada melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena tidak ada satu unsurpun perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat V (Hendrik Halim) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, agar diketahui oleh Penggugat (Afen Siswoyo), bahwa Tergugat V dapat memiliki tanah yang menjadi objek sengketa, hal itu berdasarkan Gross Akte Nomor 819 dengan Gink Nomor C.342 tertanggal 17 Juli 1961;
Maka berdasarkan uraian di atas, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima karena alasan tidak jelas dan sangat kabur (*obscur libel*). Dan oleh karenanya maka Tergugat V mohon agar Majelis Hakim pemeriksa memutus kemudian menyatakan tidak menerima atau menolak gugatan Penggugat karena alasan Kurang Pihak dan gugatan tidak jelas (*obscur libel*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kabur;

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, oleh karena Penggugat mendalilkan gugatannya bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004 *juncto* putusan Nomor 08/Pdt/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006 *juncto* putusan Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006, yang memutuskan Penggugat adalah penggarap atas tanah ex *Eigendom Verponding* Nomor 5725, seluas 45.890 m², karenanya tidak sepatasnya Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik tanah *a quo*, oleh karena pemilik adalah Tergugat VI;

2. Kurang Pihak;

Bahwa seharusnya Penggugat mengikut sertakan Pemerintah RI *cq* Badan Pertanahan Nasional *cq* Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai pihak dalam perkara ini, karena tanah *a quo* dengan status tanah *eigendom verponding* dibeli pada tanggal 15 April 1952 seluas 114.963 m², kemudian berdasarkan kebijakan pemerintah saat itu dikoreksi, dimana hanya diperbolehkan memilikinya seluas 50.000 m². Disamping itu oleh karena alasan Tergugat I telah menggugat Badan Pertanahan Nasional menolak permohonan sertipikat yang diajukan Tergugat I, yang juga mendasarkan haknya berdasarkan girik C;

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa hal-hal yang sudah didalilkan Penggugat reKonvensi dalam eksepsi maupun jawaban dalam Konvensi, dalil-dalil tersebut adalah merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil Penggugat reconvensi dalam reconvensi ini;
2. Bahwa Penggugat reconvensi/Tergugat konvensi VI adalah pemilik tanah *a quo* berdasarkan Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987, Notaris Joenoes E Maogimon, S.H., sesuai Gambar Situasi Nomor 38/Sem/74, tanggal 14 Januari 1974 dari Nyoo Seng Thong al. Abdul Hanan Sofyan, yang nota bene adalah ahli wans dari Nyoo Seng Hoo berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Nomor 82, tanggal 22 November 1984, Notaris R.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudibijo Djojopranoto, S.H. *juncto* penetapan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 14835/Pdt/P/1986/PN Smg, tanggal 16 Mei 1986. Sedangkan asal usul dimiliki Nyoo Seng Hoo adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 819, tanggal 15 April 1952, dihadapan Notaris Raden Soepandji, atas tanah *eigendom verponding* Nomor 5725 seluas 114.963 m², sesuai surat ukur tertanggal 4 April 1859 Nomor 15, antara Nyoo Seng Hoo selaku pembeli dengan TanTak Hin /Kho Sek Nio selaku penjual;

3. Bahwa oleh karena itu, pengakuan kepemilikan Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi maupun para Tergugat I sampai dengan V konvensi atas tanah *a quo*, adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum, karena mengakui tanah *a quo* adalah miliknya berdasarkan girik C atas tanah milik Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi VI sebagai tanah *ex eigendom verponding* Nomor 5725 yang diakui pemerintah;
4. Bahwa karena gugatan reKonvensi Penggugat rekonsensi/Tergugat konvensi VI berdasarkan bukti-bukti yang otentik, karenanya beralasan menurut hukum dikabulkan dan menolak gugatan Tergugat rekonsensi/ Penggugat konvensi maupun pengakuan kepemilikan oleh Tergugat I sampai dengan V atas tanah *a quo* berdasarkan girik C;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon diputus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi seluruhnya;
2. Menyatakan tanah *ex eigendom verponding* Nomor 5725, seluas 50.000 m², sesuai Gambar Situasi Nomor 38/Sem/74, tanggal 14 Januari 1974, terletak di Jalan Laksamana Yos Sudarso, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, adalah milik Penggugat rekonsensi;
3. Menyatakan Tergugat rekonsensi hanyalah sebagai penggarap atas tanah *a quo* milik Penggugat rekonsensi;
4. Menyatakan girik-girik dan/atau bukti-bukti hak lainnya yang diterbitkan di atas tanah *a quo* milik Penggugat rekonsensi oleh para Tergugat konvensi I sampai dengan V dan/atau pihak ketiga yang mendapat hak dari padanya, adalah tidak sah dan batal demi hukum dan/atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat;
5. Menghukum Tergugat reKonvensi membayar biaya perkara;

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

- Penggugat Tidak Berkualitas;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa Penggugat adalah pemilik sah/yang berhak atas sebidang la/tali Negara ex *Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama *Gouverniemen van Nederlandch Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) kini menjadi 44.952 m², sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Penelitian/Pengukuran lapangan, tertanggal 19 Januari 2005, Nomor 19/BA/PT/ST/2005, yang terletak di Kampung Pulo Besar RT 002, RW OH, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara PT Ream sekarang PT Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);

Selanjutnya disebut Tanah Objek Sengketa. (Gugatan. Halaman 2 angka 1 dan sejenisnya);

Bahwa dari dalil gugatan dimaksud maka sangat jelas bahwa secara eksplisit Penggugat telah mengakui sendiri bahwa bidang tanah yang digugat tersebut bukan milik Penggugat melainkan milik Negara (*Gouvernement Nederlandch Indie* Pemerintah Hindia Belanda, dahulu) Apalagi Penggugat jelas-jelas mendalilkan memperoleh tanah dimaksud dari pelimpahan hak dan kewenangan dari ahli waris Alm. Nawawi Suryadi, padahal menurut asas hukum maupun ketentuan Hukum Perdata, seseorang hanya boleh mengalihkan apa yang menjadi miliknya/haknya. Sementara dalam perkara *quo*, pihak yang melimpahkan hak dan kewenangan tersebut tidak mendapatkan hak dan kewenangan dari Pemerintah Hindia Belanda dahulu atau pemilik tanah yang sah pada saat sekarang. Dengan demikian jelas bahwa Penggugat tidak berkualitas mengajukan Gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., tanggal 23 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;



2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah/Yang Berhak/Sekaligus Penghuni/ Penggarap atas sebidang Tanah Negara *ex Eigendom verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Netherland Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di kampung Pulo Besar RT 002, RW 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara PT Ream, sekarang PT Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur Jalan Raya Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);

Berdasarkan:

- Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977;
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;
- Akta pernyataan Pemilikan tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi;
- Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/2001/PN Jkt.Ut tanggal 21 Mei 2000;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/G/1994/PN Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995;
- Keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT DKI, tanggal 13 Juli 1993;
- Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997, tanggal 20 Agustus 1998;
- Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004;
- Keputusan Banding PT DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006;
- Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006;
- Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;

3. Menyatakan tanah *a quo*, bukan milik Tergugat-I sampai dengan Tergugat-VI



dan bukan pula milik pihak lainnya, termasuk:

- 1). Ridwan Suhandi, R. Asep Saeful Munawar, ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie Moch Ichwan dan H. Taufik Ramdani ic. Pihak dalam perkara Nomor 302/Pdt/Bth/2003/PN Jkt.Ut di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dan
- 2). Mada'i bin Djasman, Ridwan Suhandi, R. Asep Seful Munawar ahli waris almarhum R. Soekandi bin Baie, Moch Ichwan, H. Taufik Ramdhani; dan Chufuran Hamal, S.H. ic. Pihak dalam perkara Nomor 322/Pdt/Bth/2003/PN Jkt.Ut., di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Girik C. 105 Persil S II dan Persil 42 S II An. Saminah binti Salim (ic. Tergugat-III), serta Surat Jual Beli Mutlak Tanah Milik tanggal 29 Desember 1959 antara Tergugat I dan Tergugat II, juga Akte Perikatan Jual Beli Nomor 44/tanggal 12 Februari 1996 dibuat dihadapan H. Yunardi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta antara Tergugat I dan Tergugat II yang dipergunakan oleh Tergugat I sebagai dasar kepemilikan dalam hal mengajukan proses pengakuan hak terhadap tanah objek sengketa sebagaimana permohonan tertanggal 4 Desember 2000 kepada Turut Tergugat;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Girik C.718 Persil 32 atas nama R. Soekandi bin Baei yang dipergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan atas tanah objek sengketa *a quo* oleh Tergugat IV dan Tergugat V;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, Surat Jual Beli/Oper Lepas Mutlak tertanggal 17 Juni 1963 dan telah diberi tanda (Bewaarmerken) oleh Ong Kiem Lian, Notaris Pengganti Raden Mas Soerodjo di Jakarta pada tanggal 9 Juli 1963, Nomor 77/A-1963 serta Akta Hibah Nomor 148, tanggal 26 November 1987 yang dipergunakan dan menjadi dasar klaim kepemilikan oleh Tergugat VI;
7. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum surat-surat yang dikeluarkan oleh Tergugat VII Perihal: Surat Keterangan dan Penjelasan tentang Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II, untuk kepentingan Tergugat I atas tanah *a quo*, masing-masing:
 - Nomor 365/1.711.1, tanggal 29 November 1994;
 - Nomor 154/1.711.1, tanggal 22 April 1996;
 - Nomor 049/1.711.1, tanggal 30 Desember 1996;
 - Nomor 19/1.711.1, tanggal 10 November 2000;
 - Nomor 03/1.711.1, tanggal 31 Januari 200;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 138/1.711.1, tanggal 28 Maret 2001 yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kodya Jakarta Utara (ic. Turut Tergugat);
- 8. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum segala tindakan hukum yang telah dan akan dilakukan Para Tergugat sepanjang mengenai tanah objek sengketa milik Penggugat sesuai Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi, Akta Pernyataan Pemilikan tanah Nomor 36, tanggal 29 Juni 1981, atas nama Nawawi Suryadi, Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 330/Pdt.P/ 2001/PN Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2001 yunto Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt/G/1994/PN Jkt.Ut, tanggal 28 Februari 1995, yunto Keputusan Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/Pdt/1995/PT DKI, tanggal 13 Juli 1995, yunto Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 3183 K/Pdt/1995, tanggal 14 Agustus 1996 yunto Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998, yunto Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 328/Pdt/Plw/ 2003/PN Jkt.Ut, tanggal 27 Mei 2004, yunto Keputusan Banding PT DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2005/PT DKI, tanggal 15 Maret 2006, yunto Keputusan Kasasi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 206 K/Pdt/2006, tanggal 4 Juli 2006 yunto Keputusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 807 PK/Pdt/2009, tanggal 22 Maret 2010;
- 9. Menyatakan perbuatan Tergugat I, mengklaim dalam hal menguasai secara melawan hukum fisik tanah objek sengketa milik Penggugat *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- 10. Menghukum Tergugat I dan atau siapapun yang mendapat hak dan atau kuasa dari padanya untuk segera mengosongkan, dan menyerahkan kembali tanah objek sengketa *a quo* kepada Penggugat sebagai pemilik sah/yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut;
- 11. Menghukum Tergugat I membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per bulan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta sampai pada Tergugat-I menyerahkan kembali tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik sah atau sampai kepada Tergugat I melaksanakan isi putusan Perkara ini;
- 12. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan taat kepada isi keputusan ini;
- 13. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada

Halaman 42 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) Per hari sejak putusan perkara ini sampai kepada Tergugat I melaksanakan isi keputusan perkara ini dengan menyerahkan kembali tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik sah;

14. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat IV dalam Konvensi dan gugatan Rekonvensi dari Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat VI dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi dan/atau Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya biaya yang timbul dari perkara ini sebesar Rp4.711.000,00 (empat juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 86/PDT/2012/PT DKI, tanggal 21 Mei 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat V, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat IV dan Pembanding V semula Tergugat VI;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 Juni 2011 Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat V, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Tergugat II, Pembanding IV semula Tergugat IV dan Pembanding V semula Tergugat VI untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3468 K/Pdt/2012 tanggal 23 Juni 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. SOENARJONO, II. ZAINAL MAZAM, III. TIRTA JUWANA DARMAJI alias ALEX TIRTA, IV. SUTANTO TAN dan V. HENDRIK HALIM tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi I s.d. V / Tergugat II, VI, I, IV dan V / Pembanding III, V, II, IV dan I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3468 K/Pdt/2012 tanggal 23 Juni 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi IV dan V/Tergugat IV dan V/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding I dan IV kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi IV dan V/ Tergugat IV dan V/Pembanding I dan IV diajukan permohonan peninjauan kembali I pada tanggal 3 Juli 2015 dan permohonan Peninjauan Kembali II pada tanggal 21 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Juli 2015 dan tanggal 21 September 2015 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali I dan II dari Pemohon Kasasi IV dan V/Tergugat IV dan V/Pembanding I dan IV tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 Juli 2015 dan tanggal 5 Oktober 2015, kepada Pemohon Kasasi II/Tergugat VI/Pembanding V pada tanggal 14 Juli 2015, kepada Pemohon Kasasi III/Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 10 Juli 2015 dan tanggal 26 Oktober 2015, kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, Turut Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi II/Tergugat VI/Pembanding V, Turut Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi III/Tergugat I/ Pembanding II mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 31 Juli 2015, tanggal 27 Oktober 2015, tanggal 25 November 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/Pemohon Kasasi IV/Tergugat IV/Pembanding IV dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Tentang bukti Baru (Novum);

1. Bahwa ditemukannya bukti baru yang sangat menentukan dimana bukti tersebut tidak dan/atau belum pernah dihadirkan sebagai alat bukti dalam pemeriksaan tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung RI. Seandainya bukti tersebut *a quo* dapat ditemukan pada waktu pemeriksaan tingkat pertama maka keputusan dalam perkara *a quo* akan jadi lain;

Oleh karena bukti tersebut sangat menentukan yaitu Surat Keterangan Kepala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sunter yang menerangkan tentang Riwayat Tanah perkara yang diterbitkan berdasarkan surat Nomor 263/A I.5/VI/2001 tanggal 25 Juni 2001 disebut PPK 1 yang pada pokoknya menerangkan:

- 1.1. Bahwa PPK 1 tersebut menjelaskan bahwa Girik C 342 Persil 32.S.II seluas 36.017 m² tertulis atas nama Nyo Seng Hoo merupakan Tanah Milik Adat, selanjutnya terjadi parubahan-perubahan yaitu, pada tanggal 15 Agustus 1962 tercatat dari Girik C 342 Persil 32 Blok I .S.II seluas 34.000 m² dijual ke Girik C 718 Persil 32 Blok S.II tertulis atas nama R. Soekandi bin Bale sesuai Akta Jual Beli tanggal 17 Juli 1961;
- 1.2. Bahwa dari keterangan di atas, sangat jelas dan terang menurut hukum bahwa Girik C 718 Persil 32 Blok S.II atas nama R. Soekandi bin Baie merupakan fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya bahwa ternyata tahun 1961 tanah *a quo* telah dibeli secara sah oleh R. Soekandi bin Baie yang disaksikan Kepala Lingkungan IV Sunter diketahui Kepala Kelurahan Sunter saat itu. Dengan demikian maka Jual Beli Tanah Adat yang dilangsungkan dihadapan Kepala Kelurahan adalah sah sesuai ketentuan Hukum Adat pada saat itu;
- 1.3. Bahwa PPK.2 merupakan Girik C 718 Persil 32.S.II atas nama R. Soekandi bin Baie, yang dilegalisir sesuai aslinya, merupakan suatu bukti wajib Pajak berdasarkan jual beli tanggal 17 Juni 1961 antara Nyoo Seng Hoo selaku penjual dengan R. Soekandi selaku Pembeli yang disahkan oleh Kepala Kelurahan Sunter saat itu selanjutnya dicatat dan didaftar pada Buku Letter C Kelurahan Sunter, Sunter Jaya sekarang sebagai peralihan dari Girik C 342 atas nama Nyoo Seng Hoo ke 718, atas nama R. Soekandi bin Baie. Oleh karena ternyata fakta hukumnya peralihan kepemilikan dari Girik C 342 Persil 32 Blok S.II ke Girik C 718 Persil 32. Blok S.II dilakukan secara sah dan telah didaftar dalam buku khusus untuk itu di Kantor Kelurahan Sunter Jaya maka Girik C 718 Persil 32 Blok S.II atas nama R. Soekandi bin Baie merupakan bukti kepemilikan atas Tanah *a quo* sebagai milik Adat;
- 1.4. Bahwa PPK ,3, adalah foto copy dari Buku Letter C Kelurahan Sunter tentang catatan tanah-tanah adat. Oleh karena sesuai dengan Buku Letter C pada Kelurahan maka foto copy Buku Letter C tersebut dilegalisir sesuai dengan aslinya. Artinya tidak dapat dibantah lagi kebenarannya bahwa tanah *a quo* adalah tanah milik Adat bukan sebagai Pervonding karena telah dikonversi menjadi adat pada saat itu;
- 1.5. Bahwa PPK.4 juga merupakan foto copy dari Buku Letter C Kelurahan

Halaman 45 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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)



selanjutnya dilegalisir sesuai aslinya. bukti ini menjelaskan bahwa sebelumnya pada pencatatan Wajib Pajak tercatat tanah *a quo* sebagai milik Adat dengan Girik C 342 Persil 32.S.II atas nama Nyoo Seng Hoo. Selanjutnya dijual ke C 718 sebagaimana dijelaskan pada PPK 1 di atas. Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku maka bukti tersebut di atas merupakan bukti yang tidak diragukan lagi kebenarannya tentang tanah sengketa merupakan milik Adat yang dicatat dari Tahun 1950-1952;

2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, dan oleh karena surat keterangan *a quo* diterbitkan oleh pejabat yang berwenang tentang Tanah-Tanah Adat maka terbuktilah menurut hukum bahwa terhadap Tanah sengketa adalah milik adat bukan merupakan pervonding sebagaimana dinyatakan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat asli, yang dikabulkan *Judex Facti* hingga Putusan Kasasi yang dimohonkan pemeriksaan kembali ini;

Tentang Kekeliruan/Kehilafan Majelis Kasasi;

3. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (selanjutnya disebut Pemohon PK) sangat berkeberatan terhadap pertimbangan Majelis Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya Nomor 3468 K/Pdt/2012 Halaman 134 alinea ke 6 yang pokoknya menyatakan:

“Bahwa ternyata berdasarkan putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 293 K/Pdt/2007, Nawawi Suryadi adalah pihak yang berhak atas tanah sengketa, kemudian para ahli waris Nawawi Suryadi telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*” Bahwa karenanya Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah pihak pembeli yang sah karena membeli dari penjual yang berhak atas tanah dan dengan cara sesuai dengan ketentuan perundang undangan danseterusnya” telah melampaui kewenangan yang dimilikinya;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Undang Undang yang berlaku, Majelis Hakim Kasasi hanya dapat memeriksa, apakah dalam suatu putusan *Judex Facti* terdapat penerapan hukum yang salah, atau telah menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, dan/atau terdapat kepalsuan, dan/atau telah mengabaikan melebihi daripada yang diminta. Oleh karena ternyata Majelis Hakim tingkat Kasasi dalam putusan Nomor 3468 K/Pdt/2012 *a quo* terbukti telah melampaui kewenangannya karena mempertimbangkan suatu fakta dan/atau materi perkara yang bukan kewenangannya sebagai dimaksud dalam



Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka telah terbukti bahwa Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa dan memutus perkara Nomor 3468/Pdt/2012 tanggal 23 Juni 2012 telah melampaui kewenangan yang dimilikinya. Oleh karena ternyata, Majelis Kasasi telah melampaui wewenangnya maka keputusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali *a quo* haruslah dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum;

5. Bahwa Majelis Kasasi dalam putusannya pada Halaman 134 alinea ke 7 (terakhir) sampai alinea ke 2 dan ke 3 halaman 135 putusan *a quo* memberikan pertimbangan hukum yang pada intinya menyatakan "Bahwa meneliti Akta Perdamaian Nomor 1 tanggal 25 April 2013 yang dibuat dihadapan Notaris T. Indra Junardi, S.E., S.H., M.Kn ternyata Akta perdamaian hanya antara Afen Siswoyo sebagai Pihak Pertama dengan Tirta Juwana Darmaji alias Ales Tirta sebagai Pihak kedua, bahwa para pihak dalam perkara Nomor 3468 K/Pdt/2012 adalah Afen Siswoyo, selaku Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, dengan Soenarjiono sebagai Tergugat II/Pembanding III/Pemohon Kasasi I, Zainal Mazam sebagai Tergugat VI/Pembanding V/Pemohon Kasasi II, Tirta Juwana Darmaji alias Alex Tirta sebagai Tergugat/Pembanding II/Pemohon Kasasi III, Sutanton Tan, sebagai Tergugat IV/Pembanding IV/Pemohon Kasasi IV dan Hendrik Halim sebagai Tergugat V/Pembanding I/Pemohon Kasasi, V dan ternyata tidak semuanya ikut dalam perdamaian maka tidaklah dapat dijadikan dasar untuk memutus perkara *a quo* dengan perdamaian;
6. Bahwa Majelis Kasasi Mahkamah Agung RI, telah terbukti melampaui kewenangannya sebagai *Judex Juris*. Sebab sebagaimana di uraikan di atas, Majelis Hakim Kasasi dalam perkara *a quo* telah mempertimbangkan materi perkara dan suatu fakta yang merupakan penghargaan terhadap *Judex Facti*, bukan *Judex Juris*. Ketentuan perundang undangan yang berlaku mengatur, majelis tingkat kasasi dibatasi kewenangannya, yaitu untuk memeriksa dan memutus suatu perkara dalam tingkat Kasasi hanya apabila *Judex Facti* telah memutus suatu perkara dengan menyalahi ketentuan perundang undangan yang berlaku, atau telah memutus perkara dengan tipu muslihat dan/atau telah mengabulkan melebihi yang diminta. Oleh karena ternyata Majelis Kasasi Mahkamah Agung RI dalam putusan Nomor 3468 K/Pdt/2012 telah mempertimbangkan suatu fakta yang tidak terdapat dalam berkas Kasasi diluar kewenangannya maka pertimbangan



Majelis Hakim Agung RI yang menyatakan perdamaian antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali III yaitu Sdr Tirta Juwana Darmaji, Alias Alex Tirta, dahulu Pemohon Kasasi III/ Tergugat I/Pembanding II/sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali III, dinyatakan tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk memutus perkara *a quo*, telah menyalahi ketentuan yang berlaku;

7. Bahwa terlepas apakah benar terdapat fakta perjanjian Damai, antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali III dalam perkara *a quo*, namun mempertimbangkan suatu fakta diluar ketentuan dan juga merupakan dasar hukum menolak kasasi pemohon merupakan pelanggaran hukum yang serius. Oleh karena ternyata ternyata Majelis Hakim tingkat Kasasi telah melampaui kewenangan yang dimilikinya maka keputusan *a quo*, haruslah dinyatakan batal dan/atau tidak berkekuatan hukum mengikat;

Tentang Kekeliruan *Judex Facti*;

8. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam putusannya Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut, telah melakukan kekeliruan dalam menerapkan hukum dan/atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya. Kekeliruan yang nyata tersebut telah pula di ikuti oleh Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Adapun kekeliruan yang mencolok ialah pada pertimbangan hukumnya di halaman 163 alinea ke 6 sampai Halaman 167 alinea ke 2 Putusan *a quo*. Bahwa dalam putusan *a quo*, *Judex Facti* mengakui bahwa ditemukan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan sesuai bukti yang diajukan Tegugat IV asli/ Penggugat dalam Rekonvensi Pemohon peninjuan Kembali sekarang diakui kebenarannya. Pengakuan *Judex Facti* ini dapat dibaca dalam pertimbangan hukumnya khususnya pertimbangan *Judex Facti* terhadap Tergugat VI/Turut Termohon Peninjauan Kembali II sekarang ini dimana dinyatakan, bahwa bukti yang diajukan Tergugat VI berdasarkan bukti-bukti Tergugat IV dan Tergugat V dimana bahwa Nyoo Seng Hoo telah menjual kepada R. Soekandi (Vide Putusan Halaman 172 alinea ke 5 (lima) terkahir. Pengakuan ini membuktikan bahwa sesungguhnya, fakta fakta hukum yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali diakui kebenarannya oleh *Judex Facti*, namun di dalam amar putusannya sangat bertentangan dengan pertimbangan tersebut, sehingga kontradiksi antara pertimbangan hukum dengan putusan akhir;
9. Bahwa oleh karena kelihafan dan/atau kekeliruan *Judex Facti* di dalam menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dan terbukti pula Majelis



Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, mengikuti kekeliruan tersebut dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang bertentangan dengan ketentuan hukum khususnya ketentuan dalam pembuktian maka putusan *a quo* dapat dikualifikasi sebagai tindakan yang mencederai hukum. Sebab sesuai dengan apa yang telah dijelaskan di atas, *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan yang nyata dalam putusannya yang tidak diperbaiki oleh Majelis Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dimana telah nyata bahwa *Judex Facti* terbukti melakukan kekhilafan karena antara pertimbangan hukum dengan putusan akhir sebagaimana disebut di atas sangat bertentangan satu dan lainnya. Oleh karena ternyata Putusan *a quo* tidak konsisten terhadap pertimbangan hukumnya maka putusan *a quo* sangat wajar menurut hukum dinyatakan untuk dibatalkan dan/atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat;

10. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada Halaman 170 putusan *a quo* alinea ke 2 menyatakan, Menimbang bahwa Tergugat IV dan Tergugat V mengaku sebagai orang yang berhak atas tanah sengketa berdasarkan Letter C Nomor 718 Persil 32 S. 11, padahal berdasarkan Yurisidis Prudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Juni 1973 No 84 K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa catatan buku Desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti bukti lain;
 11. Bahwa kesimpulan *Judex Facti a quo*, Pengadilan Negeri Jakarta Utara sangat bertentangan dengan fakta-fakta hukum sebagaimana diakuinya sendiri dalam putusannya khususnya untuk mematahkan argumentasi Tergugat VI asal turut Termohon Peninjauan Kembali II yang intinya menyatakan "bahwa bukti yang diajukan Tergugat VI berdasarkan bukti-bukti Tergugat IV dan Tergugat V dimana bahwa Nyoo Seng Hoo telah menjual kepada R. Soekandi (Vide Putusan Halaman 172 alinea ke 5(lima) terakhir). Bahwa dari kenyataayaan tersebut telah nyata-nyata menurut huykum bahwa jual beli antara Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi IV/Pembanding IV/Tergugat IV Konvensi/Penggugat I dalam Rekonvensi diakui kebenarannya. Namun pengakuan bukti *a quo* tidak diikuti dalam amar putusan maka *Judex Facti* dapatlah dikualifikasi telah melanggar hukum tentang pembuktian;
- Bahwa kesimpulan *Judex Facti* tersebut di atas lagi-lagi menunjukkan suatu penerapan hukum yang keliru oleh karena ternyata antara pertimbangan hukumnya dengan putusan sangat kontradiksi satu dengan lainnya. Sesuai dengan uraian pada butir 6 di atas *Judex Facti* disatu sisi dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangannya mengakui bukti yang diajukan Tergugat IV/Pembanding IV/ Pemohon Kasasi IV/Pemohon Peninjauan Kembali sekarang, oleh karena ternyata *Judex Facti* telah mengabaikan bukti pendukung yang bersesuaian satu dengan lain terhadap Girik C 718 Persil 32 Blok S.II maka *Judex Facti* dapat dikualifikasikan telah melakukan pelanggaran hukum tentang pembuktian;

12. Bahwa dari fakta hukum yang dimaksud bukti PPK 1-PPK .2 PPK 3 dan PPK 4 dan sesuai dengan Verponding Indonesia yaitu Pajak Tanah dan Roemah Nomor 342 Persil 32 Blok S.II tertulis atas nama Nyoo Seng Hoo, yang telah pula melunasi pajaknya sejak tahun 1950 sampai 1960 dan selanjutnya terjadi peralihan melalui Ujal Beli dari Girik C 342 atas nama Nyoo Seng Hoo kepada Girik C Nomor 718 Persil 32 Blok S.II seluas 34.000 m² atas nama R. Soekandi bin Baie, jual beli telah dilangsungkan secara sah dihadapan Kepala Kelurahan Sunter pada waktu itu, dan disaksikan Kepala Lingkungan IV Kelurahan Suter Jakarta Utara, maka Jual Beli *a quo* adalah sah dan benar sesuai ketentuan perundang undangan yang berlaku;
13. Bahwa perlu dijelaskan, bahwa kepemilikan Nyoo Seng Hoo, atas tanah perkara adalah didasarkan pada pengalihan/jual beli antara pemilik lama yaitu tuan Tan Tak Hin dan Isterinya Kho Sek Nio sebagaimana Grosse Akte pertama tanggal 15 April 1952 Nomor 819/1952 yang dibuat dan dicatat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah ub Penata Tata Usaha Kantor Pendaftaran Tanah, Jakarta, G. Garot. Jual beli mana dilangsungkan secara sah sesuai ketentuan saat itu berdasarkan, Surat Keterangan Kepala Inspeksi Keuangan tanggal 25 Maret 1952 Nomor 1018 tentang tiadanya tunggakan atas Pajak Pervonding tersebut. Kuasa menyettor balik nama tanggal 20 Maret 1952, Surat Keputusan Walikota Jakarta Raya tanggal 18 Maret 1952 Nomor 5329/Undang Undang yang menerangkan bahwa penjualan tanah tersebut satu dan lain hal bertalian dengan *Veordening Militair gezag* tanggal 23 September 1941 Nomor 91/D.V.O/IIla Jis atelah diijinkan dan surat permohonan tanggal 14 Maret 1952 darimana ternyata telah diijinkan oleh Kejksaan Negeri di Jakarta tanggal 22 Maret 1952 (PPK.5);
14. Bahwa oleh karena kepemilikan Nyoo Seng Hoo, sebagai dari *Verponding* 5725 sebagaimana disebut pada butir 13 di atas maka secara yuridis, jual beli yang dilakukan antara Nyoo Seng Hoo dengan R. Soekandi bin Baie adalah sah dan harus dilindungi. Sebab selain Nyoo Seng Hoo pemilik sah atas tanah *a quo* ia adalah warga negara Indonesia sesuai surat pernyataan keterangan melepaskan kewarga negaraan Republik Rakyat Tiongkok untuk tetap menjadi warga negara Indonesia tanggal 19 Agustus 1960 yang



disahkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Istimewa di Jakarta juga terbukti bahwa Nyoo Seng Hoo, dalam surat pernyataannya tanggal 10 Desember 1963 menyatakan bahwa Tanah seluas 36.000 m² yang terletak di Pulo Besar, Jalan Yos Sudarso Nomor 1 (tanah sengketa) adalah benar dijual kepada R. Soekandi bin Baie. Oleh karena R. Soekandi bin Baie adalah pembeli beritikad baik dan ternyata sejak diperoleh melalui jual beli tanggal 17 Juli 1961 bidang tanah tersebut sepenuhnya dikuasai tanpa ada halangan dari siapapun juga. Dengan demikian maka setiap Jual Beli yang dilakukan dengan itikad baik maka pembeli yang beritikad baik tersebut harusnya dilindungi hukum;

15. Bahwa R Soekandi bin Baie membeli tanah yang terletak dan dikenal umum di Jalan Yos Sudarso sesuai akta jual beli tanggal 17 Juni 1961 dari Nyoo Seng Hoo yang diketahui dan disahkan oleh Kepala Kelurahan Sunter pada waktu itu. Selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku peralihan itu harus dibuat Girik yang baru yaitu Girik C 718 Persil 32 S.II atas nama R. Soekandi bin Baie. Bahwa sebagai pemilik dan yang berhak atas tanah *a quo* tahun 1992 R. Soekandi bin Baie, mengalihkan haknya kepada Hendrik Halim. Oleh karena satu dan lain hal, Hendrik Halim, mengadakan jual beli dibawah tangan kepada Sutanto Tan. Bahwa oleh karena ternyata hak hak Ahli waris R. Soekandi bin Baie masih ada dan melekat di atas tanah sengketa, maka, Sutanto Tan, membuat pengikatan jual beli Nomor 67 tanggal 26 Juni 2001 antara Ahli waris R Soekandi bin Baie termasuk Hendrik Halim sesuai pengikatan dibawah tangan antara Sutanto Tan dengan Hendrik Halim, selanjutnya dibuatkan akta resmi Pengikatan Jual Beli antara Ahli waris R. Soekandi dengan Sutanto Tan yang dibuat oleh dan dihadapan, Ny. Etty Nugrahwati, S.H., Notaris di Bekasi pada saat itu. Oleh karena kedua pihak tersebut yang merasa memiliki atas tanah *a quo* telah mengadakan pengikatan jual beli kepada Sutanto (Pemohon Peninjauan Kembali) maka tanah tersebut telah sah dialihkan kepada Sutanto Tan, dan selanjutnya sepenuhnya menjadi milik, Sutanto Tan;

Tentang Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

16. Bahwa Turut Termohon Peninjauan Kembali I yaitu Soenarjono, yang mengaku telah membeli tanah *a quo* dari Saminah, Turut Termohon Peninjauan Kembali V tahun 1959, merupakan ilusi tidak sesuai fakta hukum. Sebab selain tanah perkara dikuasai Pemohon Peninjauan Kembali setidaknya sampai tahun 2001, juga tanah yang dimaksud dibelinya tersebut adalah Girik C 105 yang nyata-nyata Girik C 105 telah diubah menjadi Girik C 1055 tertulis atas nama Imam



Supardi. Oleh karena ternyata menurut hukum jual beli dibawah tangan antara Soenarjono (Turut Termohon PK I) dilakukan secara melawan hukum dengan Alex Tirta (Turut Termohon PK III) maka dapatlah dinyatakan bahwa jual beli dimaksud tidak berkekuatan hukum mengikat;

17. Bahwa terhadap Turut Termohon Peninjauan Kembali II (Zainal Mazam), dahulu Pemohon Kasasi II/Tergugat VI/Pembanding V/ Turut Termohon Peninjauan II, mengaku sebagai ahliwaris dari almarhum, Nyoo Seng Hoo. Bahwa apakah benar Turut Termohon Peninjauan Kembali II sebagai ahliwaris, dalam perkara *a quo* tidak relevan. Sebab terlepas benar atau tidak ia selaku ahli waris, oleh karena Tanah Perkara telah dijual resmi oleh Nyoo Seng Hoo kepada R. Soekandi bin Baie yang diketahui Kepala Kelurahan Sunter sebagaimana akta Jual Beli tanggal 17 Juli 1961 maka pernyataan Termohon Peninjauan Kembali II yang menyatakan berhak sangat tidak berdasarkan hukum, hal ini diperkuat *Judex Facti* dalam putusannya yang menyatakan, bahwa ternyata tanah *a quo* telah dijual Nyoo Seng Hoo kepada R. Soekandi bin Baie pada tanggal 17 Juli 1961;
18. Bahwa terhadap Termohon Peninjauan Kembali IV (Hendrik Halim), dahulu sebagai Pemohon Kasasi V/Tergugat V/Pembanding I/ Turut Termohon Peninjauan Kembali IV adalah benar memiliki hak atas tanah perkara sesuai pengalihan dari R. Soekandi bin Baie. Namun sesungguhnya hak yang dimilikinya tersebut telah dialihkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali. Sehingga seharusnya Turut Termohon Peninjauan Kembali IV tidak perlu lagi diikuti sertakan selaku pihak sebagaimana dalam jawaban Pemohon Peninjauan Kembali dalam perkara tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., Akan tetapi dengan kekhawatiran yang berlebihan, Turut Termohon Peninjauan Kembali IV mengajukan banding/kasasi, sehingga dalam perkara Peninjauan Kembali ini diikutsertakan sebagai Turut Termohon Peninjauan Kembali IV;
19. Bahwa terhadap Turut Termohon Peninjauan Kembali V Ny. Saminah Salim, dahulu sebagai Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat III/sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali V dapatlah dikatakan sebagai seorang yang tidak jelas. Sebab selain dalam persidangan tidak pernah diketahui alamatnya, terdapat dalam Akta Jual Beli di atas segel, antara Turut Termohon Peninjauan Kembali V dengan Turut Termohon Peninjauan Kembali I sebagaimana diuraikan pada butir 9 di atas sungguh tidak masuk akal sehat. Sebab selain Jual Beli dibawah tangan tersebut tidak ditandatangani oleh Turut Termohon Peninjauan Kembali V



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga dalam segel jual beli tahun 1959 tersebut sangat diragukan kebenarannya. Keraguannya adalah segel jual beli *a quo* dibuat tahun 1959 tetapi menggunakan ejaan baru yang tidak mungkin pada tahun itu ejaan baru. Karenanya maka adil menurut hukum bahwa segel jual beli *a quo* dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

20. Bahwa khusus Turut Termohon Peninjauan Kembali VI dan VII yaitu Pemerintah Republik Indonesia *cq* Menteri Dalam Negeri *cq* Gubernur DKI Jakarta *cq* Walikota Jakarta Utara *cq* Kepala Kecamatan Tanjung Priuk *cq* Kepala Kelurahan Sunter Jaya, berkedudukan di Sunter Jaya Kotamadya Jakarta Utara, dahulu sebagai turut Termohon Kasasi II/Tergugat VII/ Turut Terbanding II/sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali VI. Dan Pemerintah Republik Indonesia *cq* Kepala Badan Pertanahan Nasional *cq* Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, dahulu sebagai Termohon Kasasi III/Tergugat III/Turut Terbanding III/sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali VII. Telah dengan sengaja mempersulit keadaan sebenarnya. Turut Termohon Peninjauan Kembali VI misalnya telah mencatat sebelumnya bahwa tanah sengketa tidak merupakan Pervonding 7525. Hal ini dibuktikan melalui beberapa surat keterangan yang diterbitkannya. Dalam dalam perkara ini Turut Termohon Peninjauan Kembali VI dan Peninjauan Kembali VII tidak secara jujur menyatakan bahwa tanah sengketa tidak masuk dalam Pervonding tetapi tanah adat atas nama Nyoo Seng Hoo. Oleh karenanya wajar dan adil menurut hukum memerintahkan Turut Termohon Peninjauan Kembali VI dan Peninjauan Kembali VII tunduk dan taat sesuai ketentuan menyatakan kebenaran bahwa tanah *a quo* adalah milik R. Soekandi bin Baie yang diperoleh berdasarkan jual beli dibawah tangan tanggal 17 Juli 1961;

Dalam Pokok Perkara.

Dalam Konvensi:

1. Bahwa Penggugat mengaku sebagai pemilik atas tanah sengketa berdasarkan pelimpahan hak dan wewenang dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi sesuai Adendum pengikatan jual beli Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009, merupakan pernyataan yang berlebihan tanpa dasar hukum yang berlaku;
 - Bahwa kewenangan yang dimaksud Penggugat berdasarkan pelimpahan wewenang dari ahli waris almarhum Nawawi Suryadi, sesuai Adendum pengikatan jual beli Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 merupakan yang cacat hukum. Sebab Penggugat menandatangani suatu pengikatan jual



beli antara Penggugat dengan ahliwaris Nawawi Suryadi dimana objek yang menjadi objek perikatan masih dalam proses perkara dalam pemeriksaan di Mahkamah Agung RI. Oleh karena akte pengikatan jual beli dan atau addendum Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 itu dibuat secara spekulatif yang bersifat untung untungan diluar ketentuan yang berlaku maka akte Nomor 15 tanggal 24 Februari 2009 tersebut haruslah dinyatakan cacad hukum dan karenanya batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

2. Bahwa menyangkut perkara bantahan ahliwaris Nawawi Suryadi terhadap Eksekusi yang dimohonkan Tergugat IV saat itu pada tahun 2003 sebagai pelaksanaan terhadap putusan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jkt.Sel., *juncto* Nomor 220/PDT/2000/PT DKI, *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001 sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 89/Pen/Pdt/Eks/Pengos/2003/PN Jkt.Ut., tanggal 11 November 2003 sesungguhnya telah selesai pelaksanaannya, sesuai surat Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menyatakan bahwa terhadap Tanah sengketa tidak memerlukan eksekusi riil/fisik oleh karena ternyata tanah sengketa dikuasai pemohon. Namun perkara bantahan yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali, oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara saat itu menerimanya bahkan mengabulkan perlawanannya sesuai Putusan Nomor 328/Pdt/Plw/2003/PN Jkt.Ut., tanggal 7 Mei 2004 *juncto* Nomor 08/PDT/2005/PT DKI, *juncto* Nomor 206 K/Pdt/2006 *juncto* Nomor 807 PK/Pdt/2009 tanggal 22 Maret 2010, yang juga dijadikan menjadi salah satu alas haknya dalam perkara *a quo* sekaligus meminta Girik C 718 Persil 32.S.IV untuk dibatalkan, suatu permintaan yang tidak berdasarkan hukum bahkan sangat prematur;

- Bahwa dikabulkannya suatu perlawanan dan/atau bantahan atas eksekusi bukan berarti mengabulkan dan menyatakan sahnya pembantah sebagai pemilik atas objek yang hendak di eksekusi. Sebab sesungguhnya perkara bantahan terhadap eksekusi yang diperiksa hanyalah dalam eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya (Vide Putusan Nomor 91 a/Pdt/SG/1964). Oleh karena belum kepada pokok masalah kecuali eksekusinya saja maka, sepatutnya tidak mengklaim sebagai pemilik tetapi harus dibuktikan melalui perkara perdata untuk memeriksa perkara pokoknya;

3. Bahwa dalam dalil Penggugat mengaku Almarhum Nawawi Suryadi, selaku penggarap atas tanah sengketa berdasarkan surat keterangan Kepala



Kelurahan Sunter Jaya Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977 dan SKPT Nomor 584/II/PPT/JU/1979, sungguh sangat mengada ngada, sama sekali tidak didasari fakta hukum, bahkan pernyataannya itu sangat diragukan kebenarannya karena penuh rekayasa. Sebab Tergugat IV ic ahliwaris Almarhum R. Soekandi bin Baie, selaku pemilik sah atas tanah sengketa benar benar menguasai fisik atas tanah perkara sejak tahun 1961 -hingga tahun 1999 dan tahun 2001. Kepemilikan Tergugat IV atas tanah perkara berdasarkan jual beli tanggal 17 Juli tahun 1961 yang disaksikan oleh Kepala Kampung Pulo Besar dan Kepala Kelurahan Sunter sekarang Kelurahan Sunter Jaya sebagaimana ternyata dari surat keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya dahulu, Kelurahan Sunter yaitu mulai dari tahun 1961 yang selalu terus diperbaharui, oleh Tergugat IV untjuk membuktikan haknya atas tanah perkara hingga surat keterangan Kepala Kelurahan Sunter jaya pada tahun 2000 (akan dibuktikan dalam Gugat Rekonvensi) Dengan demikian maka surat keterangan garapan Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tersebut adalah tidak benar dan diragukan keabsahannya. Sebab selain dari surat surat yang dimiliki oleh Tergugat IV dari tahun 1961 hingga tahun 2000 yang kesemuanya menyatakan bahwa tanah yang terletak dan dikenal umum di Jalan Yos Sudarso samping Federal Motor (Astra) (tanah sengketa) adalah tanah milik Alamarhum R. Soekandi bin Baie yang belum pernah dijual digadaikan dan atau dalam bentuk pembebanan lainnya. Selain memiliki surat berupa keterangan dari Kepala Kelurahan Sunter Jaya tersebut juga Tergugat IV adalah menguasai fisik atas tanah sengketa sebagaimana bukti surat penugasan terhadap petugas penjaga di atas tanah tersebut tahun 2001;

4. Bahwa semasa hidupnya almarhum Nawawi Suryadi, almarhum ayah/Ahli waris, R Soekandi bin Baie, pernah menyuruh dan atau menugaskan, Nawawi Suryadi, menjaga dan memberikan ijin kepadanya untuk menanami plawija di atas tanah milik Tergugat Konvensi IV (tanah sengketa). Kesempatan yang diberikan itu digunakan Almarhum Nawawi Suryadi, untuk membuat surat garapan seolah olah diterbitkan oleh Kelurahan Sunter Jaya, dimana dalam suratnya Alm Nawawi Suryadi seolah-olah telah menggarap tanah sengketa seluas, 25.000 m² (2,5 ha). Akan tetapi setelah diketahui oleh R. Soekandi bin Baie, melalui Kepala Kelurahan Sunter Jaya waktu itu dijabat oleh H.A. Moetholip, diadakan penyelesaian yaitu alm Nawawi Suryadi, menyerahkan kembali tanah tersebut yang dianggap sebagai garapannya itu kepada R. Soekandi sebagaimana Surat Keterangan Lurah Sunter Jaya Nomor 518/AI-6/U/9/1977 tanggal 11 Juni 1977. Dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyerahan kembali atas tanah sengketa kepada pemilik sebenarnya ic R. Soekandi bin Baie, maka sepenuhnya dikuasai oleh R. Soekandi bin Baie, sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 314/1982.P tanggal 2 Juni 1982 oleh M. Said Harahap, S.H. Hakim Pengadilan Negeri tersebut. Oleh karenanya adalah tidak terbukti menurut hukum Nawawi Suryadi (Alm) menguasai dan atau menggarap atas tanah sengketa;

Tentang Surat Garapan;

5. Bahwa sesungguhnya sejak Surat Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977, bentuk keterangan surat garapan sudah dinyatakan tidak berlaku. Keputusan Gubernur KDKI tersebut selain menyatakan surat garap dinyatakan tidak berlaku juga mencabut segala surat surat garap di atas tanah Negara. Dengan demikian maka surat garap yang dimiliki Penggugat Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977 yang ternyata ada ditangan Penggugat setelah Surat Keputusan Gubernur Nomor 353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977 adalah tidak sah dan tidak berlaku lagi. Karena memang sesungguhnya bahwa di atas tanah sengketa tidak ada hak garapan akan tetapi tanah milik Adat (Vide keterangan Lurah Sunter Nomor 138/1.711.1 tanggal 28 Maret 2001 yang ditandatangani oleh Drs Sunyoto selaku Kepala Kelurahan Sunter Jaya;
6. Bahwa seandainya pun benar pada saat itu diakui kebenaran surat Garap atas tanah tanah tertentu, khusus tanah sengketa, Almarhum Nawawi Suryadi, yang pernah mengaku menggarap tanah sengketa seluas 2,5 ha, yang padahal tidak benar, atas kesadarannya sendiri Alm Nawawi Suryadi telah menyerahkan kembali tanah *a quo* kepada R. Soekandi sebagaimana surat keterangan Lurah Sunter Jaya Nomor 518/AI-6/U/9/1977 tanggal 11 Juni 1977. Dengan penyerahan kembali atas tanah sengketa kepada pemilik sebenarnya ic R. Soekandi bin Baie, maka membuat penetapan sebagaimana dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta utara Nomor 314/1982.P tanggal 2 Juni 1982 oleh M. Said Harahap, S.H. Hakim Pengadilan Negeri tersebut;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah satu satunya pemilik dan atau yang paling berhak atas Tanah yang terletak dan dikenal umum di Jalan Yos Sudarso Nomor 1 dahulu RT/RK 01/011, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priuk sekarang RT 002/04, Kelurahan Sunter Jaya berdasarkan Akte Jual Beli di bawah tangan tanggal 17 Juli 1961 yang disaksikan oleh, H. Adam Malik dan H.A. Moentholip yang pada saat itu

Halaman 56 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjabat selaku Kepala Kampung Pulo Besar dan/atau Kepala Lingkungan yang selanjutnya menjabat Kepala Kelurahan Sunter Jaya. Tanah mana adalah seluas 34.000 m² (3.4 ha) diketahui Kepala Kelurahan Sunter (Sunter Jaya sekarang) (bukti PR.I);

2. Bahwa oleh karena Tanah perkara dalam keadaan kosong saat itu banyak pihak mengaku ngaku sebagai pemilik. Berdasarkan pengakuan beberapa pihak tersebut Pemohon Peninjauan Kembali atas nama R. Soekandi bin Baie ketika itu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mendapat putusan berkekuatan hukum tetap sebagaimana putusannya Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jkt.Sel., tanggal 13 Agustus 1999 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 220/PDT/2000/PT DKI, tanggal 30 Agustus 2000 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10 Januari 2002 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana dinyatakan bahwa Tergugat IV dalam konvensi asal/Penggugat I dalam Rekonvensi/Pembanding IV/Pemohon Kasasi IV/Pemohon Peninjauan Kembali adalah sebagai pemilik sah atas tanah sengketa. Oleh karenanya wajar dan adil menurut hukum bahwa keputusan *a quo* dipertahankan;
3. Bahwa Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi asal/Pembanding IV/Pemohon Kasasi IV/Pemohon Peninjauan Kembali sekarang ini sejak perolehan berdasarkan jual beli di bawah tangan tanggal 17 Juli 1961 tersebut yang disaksikan oleh H. Adam Malik dan A. Moethalip selaku Kepala Kampung IV Pulo Besar serta diketahui dan disahkan oleh Kepala Kelurahan waktu itu Achmad Satin dan selanjutnya dibuatkan surat keterangan atas nama R. Soekandi bin Baie tahun 1967 oleh Kepala Kelurahan Soenter (kini Sunter Jaya) tanggal 22 Djuli 1967 oleh M.S. Mitjang kemudian, didaftar pada Buku C Kantor Ipeda Wilayah DKI Jakarta di bawah Nomor 1403/6/R/76 tanggal 7 Mei 1976 yang diketahui oleh Kepala Kantor Wilayah DKI Jakarta, saat itu, Drs Sam Herling Lumingkewas (bukti PR-2) Hal ini diperkuat keterangan riwayat Tanah yang diterbitkan Kelurahan Sunter Jaya tanggal 25 Juni 2001 (bukti PPK 1-PPK 2 PPK 3 dan PPK IV);
4. Bhawa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV menegaskan bahwa sejak membeli tanah sengketa pada tanggal 17 Juli 1961 sebagaimana disebutkan di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi sepenuhnya menguasai dan merawat tanah tersebut, (tanah sengketa) sesuai surat keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya (dahulu Kelurahan Sunter) Nomor 308/1961 tanggal 17 September 1961 ditnadatangai oleh Kepala Kelurahan waktu itu Achmad Satin dan Nomor 396/3.Pm/11/65

Halaman 57 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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)



tanggal 9 September 1965 ditandatangani oleh Kepala Kelurahan waktu itu, M.S. Mitjang *juncto* Nomor 634/3.Pm/7/67 tanggal 24 Juli 1967 Lurah M.S. Mitjang kesemuanya menggunakan ejaan lama dan Nomor 722/A.I-6/U/75 tanggal 22 Juni 1975 yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan waktu itu, H.A. Mutholip yang pada saat jual beli tahun 1961 menjabat sebagai kepala Kampung IV Pulo Besar (bukti PR 3a, 3b, 3c dan 3d) Oleh karenanya dari kenyataan tersebut bukti di atas, tiada seorang pun yang turut memiliki tanah sengketa kecuali Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV;

5. Bahwa sesuai fakta hukum bahwa di atas tanah Penggugat I dalam Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV asal/Pembanding IV/Pemohon Kasasi IV/ Pemohon peninjauan Kembali sekarang ini sejak tahun 1976 tidak pernah terdapat nama, Almarhum, Nawawi Suryadi, adapun nama-nama yang diijinkan dan atas persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV ialah sebagaimana dalam surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya, H.A. Mutholip Nomor 891/A.I-6/10/76 tanggal 23 Oktober 1976 (bukti PR 4) dan surat pernyataan R. Soekandi bin Baie (Alm) tanggal 10 Januari 1978 yang diketahui Kepala Kelurahan, H.M. Maliki disaksikan oleh H.A. Mutholip mantan Lurah Sunter dan M.S.Mitjang mantan Lurah Sunter tahun 1965-1968 (bukti PR.5);
6. Bahwa sesuai dengan kenyataan serta fakta hukum sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan diri sebagai penggarap di atas tanah sengketa berdasarkan keterangan Garap Nomor 717/A.I-6/75 tanggal 26 Juni 1975 *juncto* Nomor 915/AI/6/U/75 tanggal 24 Mei 1975 dan Nomor 674/A.I-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977 merupakan bukti yang tidak valid khususnya Nomor 717/A.I-6/U/tanggal 26 Juni 1975 dan Nomor 915/A.I/6/U/75 tanggal 24 Mei 1975 dicurigai sebagai Palsu. Sebab kedua surat dimaksud sesuai keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya Nomor 138/1.711.1 tanggal 28 Maret 2001 menyatakan tidak pernah mengeluarkan dan atau menerbitkan surat tersebut dan setelah dicek dalam buku khusus untuk itu ternyata tidak tercatat di Kantor Kelurahan Sunter Jaya (bukti PR 6) Sedangkan Surat Garap 674/A.I-6/8/1977 tanggal 6 Agustus Juni 1977 sesuai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 353 Tahun 1977 tanggal 6 Juni 1977 yang menyatakan bahwa tidak dibenarkan lagi adanya surat garap di atas tanah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Oleh karena keterangan garapan Nomor 674 /A.I-6/U/8/77 diterbitkan setelah Surat Keputusan Gubernur DKI Nomor 353 tahun 1977 maka dinyatakan sebagai surat yang tidak mempunyai bukti



hukum. Oleh karena bukti-bukti surat garap yang menjadi dasar kepemilikan sebagai penggarap di atas tanah sengketa adalah tidak benar alias palsu maka keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/Pdt.G/1994 tanggal 28 Februari 1995 *juncto* Nomor 263/PDT/1995/PT DKI, tanggal 13 Juli 1993 *juncto* 3183 K/Pdt/1995 tanggal 14 Agustus 1996 dan keputusan Nomor 563 PK/Pdt/1997 tanggal 20 Agustus 1998 yang didasarkan pada bukti yang tidak benar dan rekayasa maka keputusan tersebut haruslah dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Bahwa kecurigaan kepalsuan atas beberapa bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali ternyata terbukti sesuai keputusan Pengadilan Negeri Jakarta utara Nomor 1093/Pid.B/2012/PN Jkt.Ut., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 165/PID/2013/PT DKI, khususnya menyangkut SKPT Nomor 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979 dimana sesungguhnya surat tersebut adalah atas nama Munapi tetapi dibuat menjadi atas nama Nawawi Suryadi, yang merupakan bukti Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali sekarang pada saat itu di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Perkara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., Akibat bukti tersebut. Pengadilan Negeri Jakarta Utara mengabulkan gugatan Termohon Peninjauan Kembali sekarang ini;
8. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV perlu jelaskan bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV atas tanah sengketa sejak pembelian tanggal 17 Juni 1961 sepenuhnya mengurus dan merawatnya melalui penggarap atas ijin dan persetujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV sebagaimana dijelaskan dalam bukti PR 4 dan PR 5. Oleh karenanya sangatlah tidak benar dan tidak masuk akal sehat Almarhum Nawawi Suryadi dan atau ahliwarisnya apalagi Penggugat menyatakan menempati tanah sengketa hingga 2007. Adapun tahun 1999 - 2000 dikuasai fisik oleh Tergugat I secara melawan hukum dengan menggunakan kekuatan tertentu. Namun Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV menguasai fisik lagi atas tanah sengketa pada tahun 2001 yang kemudian berdasarkan surat kepolisian Polda Metro Jaya serta menghindari keributan di atas tanah sengketa, maka tanah sengketa dibawah pengawasan Polda Metro Jaya;
9. Bahwa kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV atas tanah sengketa setelah pembelian awal tahun 1961, diubah dan di daftar kembali berdasarkan perifikasi tanggal 23 April 1976 sesuai dengan surat Pendaftaran tanah dengan daftar isian 117 B surat ukur Nomor 2781/SEM/ 1976 tanggal 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1976 yang merupakan salinan dari Nomor 075/Sem/1976 yaitu Milik Adat C 718 Seb di Jalan Yos Sudarso Kampung Pulo Besar Kelurahan Sunter Daerah khusus Ibukota Jakarta Kecamatan Tanjung Priuk Kota Jakarta Utara dengan Peta Photogrametrie Nomor 657.FU 52/25 yang ditandatangani Staf tehnik pengukuran Agraria Jakarta Utara Moelyono Boediarto, BSc diketahui oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya H.A. Moetholip dibawah Nomor 986/A.I-6/U/12/1976 tanggal 21 Desember 1976 tertulis atas nama R. Soekandi bin Baie (bukti PR.7 dan PR.8);

10. Bahwa terhadap bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV tersebut sebagai dimaksud dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jkt Sel Jo Nomor 220/PT/DKI Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2605 K/Pdt/ telah dilakukan pembayaran luran Pembangunan Daerah (Ipeda) sebagaimana dalam daftar hasil penagihan Ipeda nonkomersil tanggal 7 Mei 1976 yang diketahui/dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya, H.A. Moetholip (bukti PR.9), oleh karenanya sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 314/1982 tanggal 2 Juni 1982 (bukti PR.10) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi IV adalah satu satunya pemilik yang sah dan sepenuhnya menguasai tanah perkara setidaknya sejak tahun 1961 hingga tahun 2001. Dengan demikian Penggugat dan atau Almarhum Nawawi Suryadi tidak benar memiliki dan atau menguasai tanah perkara. Oleh karena nyata terbukti menurut hukum Penggugat sama sekali tidak nyata berhak dan lagi pula bukan merupakan penggarap di atas tanah sengketa, dan hanya merekayasa surat yang tidak pernah diterbitkan oleh Kepala Kelurahan yang kemudian dijadikan bukti sehingga menimbulkan putusan hukum yang dimilikinya didasari oleh bukti yang tidak benar maka sewajarnya menurut hukum bahwa keputusan berdasarkan suatu bukti yang tidak valid tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali II/Pemohon Kasasi V/Tergugat V/Pembanding I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Bahwa ternyata benar sejak dari perkara ini diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan perkara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., hingga perkara ini diputus pada tanggal 17 Juni 2011 hingga diajukannya Permohonan banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Register perkara Nomor 86/PDT/2012/PT DKI, dan diputus pada tanggal 21 Mei 2012. Selanjutnya di ajukan Kasasi Register Perkara Nomor 3468

Halaman 60 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/PDT/2012 di putus tanggal 23 Juni 2014;

Bahwa bukti baru/Novum ini belum pernah diajukan, dan Novum/bukti baru tersebut pada tanggal 17 April 2015 baru ditemukan dan bukti baru tersebut bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;

Bahwa Novum/bukti baru tersebut berupa:

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang Register Nomor 1093/Pid.B/2012/PN Jkt.Ut., tanggal 8 April 2013 (bukti PK-1);
2. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang Register Nomor 165/PID/2013/PT DKI, tanggal 22 Juli 2013 (bukti PK-2);
3. Putusan Mahkamah Agung RI Register Nomor 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10 Januari 2002 (bukti PK-3);

Bahwa bukti baru (Novum) tersebut di atas telah diperiksa sesuai dengan aslinya dan telah dilegalisir oleh Pengadilan Negeri serta bukti baru tersebut *in casu* bukti PK-1 dan bukti PK-2, telah dinyatakan dibawah sumpah oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, selaku Pejabat yang berwenang untuk memenuhi Pasal 67 sub b Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambahkan dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI;

Dengan demikian adanya penemuan bukti baru (Novum) yang dijadikan dasar alasan mengajukan Peninjauan Kembali dapat dikabulkan oleh Majelis Peninjauan Kembali;

Selanjutnya bukti tersebut ditemukan dan diajukan Tergugat V serta akan digunakan oleh Majelis hakim pemeriksa perkara *quo* sebagai alat bukti Tergugat V, maka dimungkinkan Kepentingan Tergugat sebagai Pemilik dari Tanah Sunter;

Bahwa berdasarkan Pasal 1872 KUHPerdata, yang menyatakan Jika suatu akta otentik, dalam bentuk apa pun, diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditangguhkan menurut ketentuan-ketentuan Reglemen Acara Perdata, serta mohon kiranya Mahkamah Agung mempertimbangkan Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN Jkt.Ut., tertanggal 8 April 2013 tersebut di atas sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 199 K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975 yang menyatakan suatu putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata; Bahwa dengan bukti baru (Novum) tersebut, dapat diketahui dengan jelas apakah kedudukan dan *legal standing* Penggugat asal/Terbanding/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali/pemilik, sebagai Penggugat yang mengajukan gugatan apakah sebagai Penggugat yang beritikad baik ?

Bahwa seharusnya kedudukan Penggugat sebagai Pembeli beritikad dengan maksud membeli tanah dari ahli waris yang didasari surat yang tidak pernah terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional maupun Instansi yang berkaitan dengan tanah dimana surat tersebut diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat/Afen Siswoyo diakui merupakan tanah ex *Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Nederlandsch Indie* yang terkena Peraturan Konversi dengan berlakunya UUPA/Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tidak ada bukti tanah *Eigendom Verponding* tersebut telah dikonversi sehingga menurut peraturan yang telah disebutkan di atas, namun yang jelas bahwa tanah *Eigendom Verponding* Nomor 5725 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah Negara dan lokasinya tidak berada di lokasi tanah sengketa. Padahal hak garap atas tanah Negara telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;

Bahwa *Judex Facti* Putusan Kasasi Nomor 3468/PDT/2012 dalam pertimbangan hukumnya sepenuhnya mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *juncto* Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 163 sampai halaman 167 alinea ke-2 yang pada pokoknya dikutip sebagai berikut "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.V/berupa Soerat Pernyataan Djoeai Beli atas sebidang tanah seluas 36.000 m² (3,6 ha) serta bukti T.V/ berupa kwitansi tertanggal 17 Djoeli 1961 dihubungkan dengan keterangan saksi Martin Walewangko, maka didapat fakta bahwa Nyoo Seng Hoo telah menjual tanah seluas 36.000 m² (3,6 ha) didasarkan Akta Gross 819 dan yang terdaftar dalam Buku Letter C Nomor 342 kepada Soekandi bin Baie, dan hal tersebut telah pula dibenarkan oleh Lurah Sunter dalam Surat Keterangan Nomor 3308/3.LRH/1961 tanggal 17 September 1961 dan Surat Keterangan Tanah Adat atas nama R. Soekandi Nomor 396/3.Pm/11/65 tanggal 3 Desember 1965 dan Surat Keterangan Tanah atas nama R. Soekandi bin Baie di Kampung Pulo Besar Nomor 634./3.Pm/7/67 tanggal 24 Djuuli 1967(bukti-P.PK.4);

Bahwa selanjutnya *Judex Facti* berdasarkan bukti berupa surat Kepala Kantor Agraria Nomor 1030/6/R/1976 Tanggal 7 Mei 1976 dihubungkan dengan bukti Salinan Girik Nomor 718 dan PR. 1.11 berupa Surat Keterangan Nomor 1235/WPJ/10/KI. 1204/1976 tanggal 23 April 1976

Halaman 62 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihubungkan dengan bukti berupa Surat Keterangan Nomor 1030/6/ R/1976 tanggal 7 Mei 1976 maka didapat fakta bahwa Kepala Kantor Agraria ub Kepala Seksi PendaftaranTanah telah mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Inspeksi Ipeda/lreda DKI Jakarta meminta Salinan Girik Nomor 718, Keterangan/Riwayat Tanah C.718 Persil 32 S.II beserta luasnya dan oleh Kepala Inspeksi Riwayat Tanah 718 Persil 32.S.II yang berasal dari Girik C.32 yang tercatat atas nama Nyoo Seng Hoo dan R. Soekandi telah pula dipungut Ipedanya. Fakta tersebut menunjukkan sejarah dan riwayat tanah serta Keabsahan bukti yang dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan sebagaimana dalam alinea ke-4 putusan *a quo Judex Facti* mengaku bahwa didapat fakta bahwa Kasubdit Pembaharuan Pada Direktorat Iuran Pembangunan Daerah membenarkan bahwa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya atas nama R. Soekandi bin Baie Nomor C.718 tanggal 23 April 1976 dan Surat Keterangan Nomor 1030/6/1976 tanggal 7 Mei 1976 atas perintah Kepala Sub Agraria Jakarta Utara dengan suratnya Nomor 1039 Sub Pit Ag r/1976 tanggal 23 Februari 1976 tentang Perubahan Wajib Pajak dari nama Nyoo Seng Hoo kepada Soekandi bin Baie. Pertimbangan berdasarkan fakta yang ditemukan *Judex Facti* ini merupakan pengakuan yang riil dan benar bahwa ternyata, pemerintah yang berwenang mengakui bahwa bukti kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi V/Pembanding V/Tergugat V adalah sah dan benar yang harus dilindungi. Akan tetapi lagi-lagi sangat bertentangan dengan amar putusan dengan pertimbangan hukumnya sehingga terdapat kontradiksi yang tidak memberikan kepastian hukum. Oleh karena disatu sisi *Judex Facti* menyatakan bukti Pemohon Peninjauan Kembali adalah fakta hukum namun disisi lain dalam putusannya menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I Pembanding V/ Tergugat V dalam Konvensi Pemohon Kasasi, Pemohon Peninjauan Kembali sekarang;

Bahwa dengan tegas Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN Jkt.Ut., tertanggal 8 April 2013 SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi yang tidak pernah terdaftar di Kantor BPN Jakarta Utara, berarti SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi dapat dikategorikan sebagai “surat palsu atau tidak terdaftar”, karena ternyata SKPT Nomor 584 *in casu* yang terdaftar di Kantor BPN Jakarta Utara adalah atas nama Munapi Sukadi;

Bahwa SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi yang palsu tersebut dijadikan dasar dalil Terbanding/Penggugat/termohon kasasi/Termohon

Halaman 63 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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

Peninjauan Kembali dalam klaim kepemilikan objek sengketa sebagaimana tertera dalam halaman 6 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN UT. yang menyatakan:

"Bahwa selain dari pada Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewajiban serta Pelunasan Nomor 15, tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta, maka alas hukum (*rechstitef*) kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut di atas adalah juga berdasarkan:

Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977;

Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor 584/ II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;

Akta Pernyataan dan seterusnya;

Bahwa ternyata dari dalil yang berdasarkan surat yang tidak terdaftar di kantor kelurahan maupun kantor Pertanahan Jakarta Utara tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dikuatkan juga ditingkat Banding maupun Tingkat Kasasi sebagaimana tertuang dalam halaman 148 alinea ketiga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., yang menyatakan: Menimbang, bahwa hak garap dari Nawawi Suryadi tersebut sebagaimana ternyata dari bukti P.5 berupa Surat Keterangan Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tertanggal 6 Agustus 1977 yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara dan bukti P.7 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1978 tertanggal 26 Oktober 1979 yang ditindaklanjuti dan seterusnya"; Dan berdasarkan Pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam amar putusannya pada halaman 186-187 menyatakan:

"Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah/ yang berhak/ sekaligus penghuni/ penggarap atas sebidang tanah Negara *ex Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Nederlandsch Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi yang terletak di Kampung Pulo Besar RT 002, RW 011, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara PT Ream, sekarang PT Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur Jalan Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);

Halaman 64 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);

Berdasarkan:

Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/ U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977. Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1978 tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi. Akta Pernyataan dan seterusnya;

Bahwa dalam Amar Putusan Tingkat Kasasi dengan Nomor Perkara 3468/K/Pdt/2012 Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. SOENARJONO, II. ZAINAL MAZAM, III. TIRTA JUWANA DARMAJI alias ALEX TIRTA, IV. SUTANTOTAN dan V. HENDRIK HALIM tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I sampai dengan V Tergugat II, VI, I, IV dan V/ Pembanding III, V, II, IV dan I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah), bahwa putusan Kasasi ini menguatkan putusan sebelumnya yakni Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 Juni 2011 Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dimohonkan tersebut. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka telah Putusan *Judex Facti* patut untuk dibatalkan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1872 KUHPerdara, yang menyatakan jika suatu akta otentik, dalam bentuk apa pun, diduga palsu, maka pelaksanaannya dapat ditangguhkan menurut ketentuan-ketentuan Reglemen Acara Perdata serta mohon kiranya Mahkamah Agung mempertimbangkan Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN Jkt.Ut. tertanggal 8 April 2013 tersebut di atas sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 199 K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975 yang menyatakan suatu putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata:

Bahwa Mahkamah Agung menyatakan dalam tingkat Peninjauan Kembali membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-Pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Bahwa untuk itu kiranya Mahkamah Agung dapat membatalkan Putusan dalam Tingkat Kasasi No 3468 K/Pdt/2012 *juncto* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 86/PDT/2012/PT DKI, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri

Halaman 65 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., Karena, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 86/PDT/2012/PT DKI, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut. telah nyata-nyata berdasarkan bukti palsu atau tidak terdaftar pada kantor Pertanahan oleh karenanya *Judex Facti* salah menerapkan hukum karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang nyata tidak terdaftar (*ilegal*) yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu bukti milik Termohon Peninjauan Kembali I/ Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding asal yang telah digunakan untuk mendalilkan kepemilikannya atas tanah objek sengketa yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1978 tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi yang telah dinyatakan Surat-surat yang di pergunakan tidak terdaftar pada Kantor Pertanahan/BPN Jakarta Utara oleh Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN Jkt.Ut., tertanggal 8 April 2013;

- II. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain:

Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali ini juga didasarkan pada Pasal 67 huruf c Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, berbunyi:

“apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain”;

Bahwa ternyata dalam putusan Tingkat Kasasi Nomor 3468 K/Pdt/2012 *juncto* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 86/PDT/2012/PT DKI, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut; berdasarkan Asas *Nebis In Idem*;

Pengertian mengenai asas *nebis in idem* ini tidak dapat ditemukan secara langsung dalam peraturan perundangan-undangan, melainkan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara. Adapun bunyi Pasal 1917 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula;



Berikut ini definisi tentang asas *nebis in idem* menurut kamus hukum negara Inggris dan para ahli hukum di Eropa adalah:

“(Latin: *not for the same thing*) A principle in criminal law that a person should not be tried or punished twice. It is generally recognised as a legal principle in most states and might be considered a principle of International Law, however, jurisdictions are not bound by it” (Dictionary of Lgsal Terms, United Kingdom Dictionary-English Lgsal System, Sixth form, 2003;

“*Nebis in idem* is considered to be a general principle of International Law and stipulates that a person should not be tried twice for the same offences”

Danai Azaria. 2005 : 42);

“The principle that a person should not be prosecuted more than once for the same criminal conduct, expressed in *maxim ne bis in idem* and also referred to as the rule against double jeopardy, is prevalent among the legal systems of the world” (Gerard Conway, 2003 : 217);

Pengertian asas *nebis in idem* menurut para ahli hukum di Indonesia adalah sebagai berikut:

Subekti:

Asas *nebis in idem* berarti bahwa tidak boleh dijatuhkan putusan lagi dalam sengketa yang sama (Subekti, 1989 : 128);

Abdulkadir Muhammad:

Nebis in idem artinya apa yang telah diputus oleh hakim tidak dapat diajukan lagi untuk diputus kedua kalinya (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 159);

R. Soeparmono:

Berdasarkan pada prinsip umum hukum acara, bahwa apabila ada putusan yang sudah pasti tidak boleh diajukan untuk yang kedua kalinya dalam hal yang sama atau *nebis in idem* (R. Soeparmono, 2000 : 150);

Sudikno Mertokusumo:

Hakim tidak boleh memutus sengketa yang pernah diputus sebelumnya antara para pihak yang sama serta mengenai pokok sengketa yang sama. Ulangan dari tindakan itu akan mempunyai akibat hukum *nebis in idem* (Sudikno Mertokusumo, 2002 : 207);

R. Soepomo:

Kekuatan putusan hakim yang pasti dapat digunakan secara negatif, misalnya apabila seorang Tergugat menolak suatu tuntutan dengan alasan, bahwa tuntutan itu telah diputus oleh hakim, sedang putusan itu telah menjadi pasti. Penolakan tersebut disebut eksepsi yang berlaku prinsip *nebis in idem* (R. Soepomo, 2005 : 95);



Berdasarkan pendapat para ahli tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian asas *nebis in idem* adalah suatu putusan mengenai pokok sengketa yang sama serta para pihak yang sama, yang pernah diputus oleh hakim, tidak boleh diperiksa dan diputus untuk kedua kalinya;

Syarat Berlakunya Asas *Nebis In Idem*;

Pasal 1917 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya. Oleh karena itu, untuk dapat memajukan kekuatan itu perlulah soal yang dituntut, alasan dan para pihak yang sama;

Persyaratan suatu sengketa dikenai asas *nebis in idem* adalah pihak yang digugat harus sama. Apabila pihak-pihak yang bersengketa tersebut sama dan sengketa tersebut sudah pernah diputus oleh pengadilan dan putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka sengketa tersebut dapat dikenai asas *nebis in idem*. Unsur dari asas *nebis in idem* adalah sebagai berikut:

Subyek gugatan sama;

Subyek gugatan adalah para pihak dalam sengketa tersebut, yakni, pihak Penggugat dan pihak Tergugat. Subyek gugatan yang dapat dikenai asas *nebis in idem* adalah apabila dalam sengketa yang terdahulu baik Penggugat maupun Tergugatnya sama dengan sengketa yang diajukan kemudian;

Objek tuntutan sama;

Objek gugatan adalah mengenai apa yang menjadi soal atau masalah dari sebuah gugatan terdahulu dan gugatan yang diajukan kemudian. Objek gugatan dapat dikenai asas *nebis in idem* apabila soal atau masalah gugatan terdahulu dan yang diajukan kemudian adalah sama;

Alasan yang sama;

Syarat ketiga untuk adanya asas *nebis in idem* adalah gugatan atau tuntutan adalah sama. Ini berarti dasar dari gugatan yang telah diputus terdahulu mempunyai kekuatan hukum tetap, adalah sama dengan alasan atau dasar gugatan yang diajukan kemudian (Krisna Harahap, 2007 : 26);

Bahwa perkara sengketa Perkara mengenai ketentuan *nebis in idem* yang terdapat dalam sengketa Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jak.Sel., yang diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 220/PDT/2000/PT DKI, dan diperkuat pula dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2605 K/Pdt/2001 dengan salinan Putusan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Februari 2002, serta



Penetapan Nomor 560/Pdt.G/1998/PN Jak.Sel., tanggal 12 Mei 2013 dan Surat Eksekusi pengosongan perkara Nomor 560/Pdt.G/PN Jak.Sel., tanggal 25 Juni 2003, bahwa Hakim Tingkat Kasasi Mahkamah Agung telah memeriksa dan memutus sengketa perdata ini, maka sengketa ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Oleh karena itu sengketa perdata ini tidak dapat diajukan, diperiksa dan diputus untuk kedua kalinya (*nebis in idem*), walaupun pada Pengadilan Negeri yang berbeda. Karena di dalamnya terdapat unsur subyek, objek, dan alasan gugatan yang sama sebagaimana telah diuraikan dalam unsur-unsur asas *nebis in idem* di atas (bukti.P.PK.3.);

Tujuan utama dalam suatu proses di muka pengadilan adalah untuk memperoleh putusan hakim yang adil dan berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan yang diyakini oleh hakim, disusun secara logis, sistematis, serta saling berhubungan. Putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu sengketa antara para pihak. Tetapi dalam hal ini hakim tidak diperbolehkan memberikan suatu pernyataan sebagai putusan atau memutus untuk kedua kalinya pada pokok sengketa yang sama (*nebis in idem*);

Bahwa dengan demikian jelaslah Ketiga putusan Majelis hakim pada tingkat Kasasi tersebut patutlah untuk dibatalkan;

III. Adanya suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata;

Disamping itu Permohonan Peninjauan Kembali ini juga didasarkan pada Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, berbunyi:

“Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata”;

Bahwa sebelum Pemohon Peninjauan Kembali menguraikan tentang alasan-alasan Permohonan Peninjauan Kembali, maka terlebih dahulu Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan tentang arti dan/atau pengertian dari kekhilafan atau kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh Majelis *Judex Juris* (vide Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 perubahan kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI.) yaitu: Bahwa terminus “Kekhilafan”



merupakan salah satu istilah hukum (*legal term*) yang bersifat universal dan sering dijumpai dan dipergunakan dalam rumusan peraturan perundang-undangan di semua Negara baik dalam bidang Perdata atau Pidana. Bahwa pengertian sehari-hari khilaf adalah “keliru atau salah”;

Kekhilafan berarti “kekeliruan atau kesalahan”, kekhilafan nyata adalah “kekeliruan yang mencolok dan serius”. Pengertian bahasa sehari-hari yang dikemukakan di atas hampir sama maknanya dengan pengertian bahasa hukum;

Bahwa pengertian umum kekhilafan menurut teori dan praktek hukum adalah:

Salah satu cacat pertimbangan atau perbuatan (*an error or defect of judgement or of conduct*), atau Tidak sempurna pertimbangan putusan yang diambil (*in complete judgements*), atau Putusan atau tindakan yang diambil atau dilakukan menyimpang dari ketentuan yang semestinya (*any deviation*); bahkan Pertimbangan yang ringkas (*short coming*) yang tidak cermat dan menyeluruh dikualifikasikan sebagai putusan yang mengandung kekhilafan;

Bahwa oleh karena itu, kurang cermat dan kurang hati-hati dalam mempertimbangkan semua faktor dan aspek yang relevan dan penting dalam suatu perkara dapat dikualifikasikan sebagai kekhilafan yang mengabaikan pelaksanaan fungsi meniadakan dan memutus perkara;

Bahwa dibawah prinsip umum pertanggungjawaban mengadili (*under general liability principle of judiciary*), maka kekhilafan adalah pelanggaran azas implementasi hukum yang mesti dipertimbangkan dan diterapkan dalam putusan mengadili suatu perkara;

1. Bahwa dalam *common law system*, dikenal istilah yang sering dapat dipertukarkan (*interchangeable*) penggunaan dan pengertiannya, yaitu antara istilah *fault* atau *negligence*, dengan istilah *mistake* atau *omission*;

Bahwa dalam mengemukakan istilah hukum *common law system*, maka semakin memperjelas pengertian kekhilafan yang dirumuskan Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, yaitu:

Putusan yang mengandung kekhilafan adalah putusan yang mengandung pertimbangan pendapat atau kesimpulan yang sangat teledor (*Error*) atau salah (*Mistake*) atau menyimpang (*deviation*) dalam hal ini terjadi karena Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara lalai atau teledor memeriksa perkara secara integral dan komprehensif;

Bahwa sebaliknya penafsiran atau kewenangan menafsirkan dalam system peradilan dalam arti luas menurut disiplin Yurisprudensi adalah



suatu karya (*Art*) dan proses (*Process*) menemukan kepastian makna pengertian suatu ketentuan perundang-undangan, kontrak atau dokumen tertulis (*The Art or Process of Discovering and Ascertaining of Statute*). Penafsiran dapat dilakukan melalui berbagai metode dan kegiatan antara lain Sosiologis, Sejarah Kodifikasi (*Legislative History*), memperluas pengertian (*to Extend the Meaning*) atau mengembangkan pengertian itu (*to Enlarge the Meaning*);

Bahwa dengan mengemukakan perbedaan pengertian dan penafsiran hukum, kita dapat memiliki pegangan yang jelas untuk menyelesaikan perkara berdasarkan pengertian kekhilafan tersebut, maka pedoman yang dipegang adalah meneliti dengan seksama apakah putusan kasasi yang dimohonkan Peninjauan Kembali oleh Pemohon Peninjauan Kembali sekarang ini telah seksama dan cermat serta hati-hati mempertimbangkan semua faktor dan elemen yang relevan dan penting secara integral dan komprehensif, sehingga pendapat dan kesimpulan yang ditarik tidak perlu, cacat atau menyimpang dari yang semestinya;

Bahwa penjelasan yang telah Pemohon Peninjauan kembali kemukakan di atas, sesungguhnya menerapkan pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim Agung dalam putusan perkara Peninjauan kembali Nomor 279 PK/Pdt/1992 dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 635 PK/Pdt/2007;

Berdasarkan penjelasan yang telah dikemukakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tentang arti kekhilafan atau kekeliruan atau kesalahan yang nyata, maka selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali akan menguraikan tentang fakta-fakta hukum serta kekhilafan atau kekeliruan yang nyata tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung yang terdapat dalam putusan Kasasi Nomor 3468 K/PDT/2014 tanggal 23 Juni 2014 yaitu sebagai berikut:

Majelis Hakim Kasasi Nomor 3468 K/PDT/2014 tanggal 23 Juni 2014 memberikan pertimbangan yang cukup (*Onvoeldoende Gemotiverd*) terhadap dikuatkannya Putusan Tersebut baik dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi yang dapat dikategorikan sebagai kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

I. Keberatan Ke-Satu:

Bahwa putusan Kasasi Nomor 3468 K/PDT/2014 tanggal 23 Juni



2014 menyebutkan:

“Bahwa atasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Tingkat Kasasi *juncto* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam menerapkan hukum karena:

Bahwa ternyata berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 293 K/Pdt/2007, Nawawi Suryadi adalah pihak yang berhak atas tanah sengketa, kemudian para ahli waris Nawawi Suryadi telah menjual tanah sengketa kepada Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*; Bahwa karenanya Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* adalah pihak pembeli yang sah karena membeli dari penjual yang berhak atas tanah dan dengan cara sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;

Bahwa dari Pertimbangan hukum putusan Majelis Kasasi tersebut di atas, Majelis Kasasi dalam pertimbangan hukumnya telah melanggar hukum dan salah menerapkan hukum terhadap cara-cara mengadili, memeriksa dan memutus perkara ini, selain itu pula Kasasi putusan Nomor 3468 K/PDT/2014 tanggal 23 Juni 2014 dalam putusannya terdapat kelalaian dalam penerapan hukum;

Seharusnya dalam Kasasi sebagai Peradilan Ulangan harus memeriksa secara menyeluruh dan akurat; sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Kasasi, dan kelalaian tersebut dapat Pemohon Peninjauan Kembali jelaskan sebagai berikut:

- a. Majelis Kasasi sudah seharusnya memberikan pertimbangan yang cukup dalam menguraikan bagian mana dan atas dasar ketentuan hukum apa, sehingga Termohon Kasasi dalam Termohon Kasasi hanya menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi tanpa pertimbangan hukum yang rinci dan menyeluruh, Majelis Hakim Tingkat Kasasi seharusnya menilai secara cermat terhadap satu per satu alasan Permohonan Kasasi dan sekaligus mempertimbangkan bukti-bukti Tergugat/Penggugat Rekonvensi, serta menggunakan Peraturan yang terkait dengan Pembeli Beritikad baik, dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tentang Pembeli beritikad baik, sebelum akhirnya memberikan putusan yang baik dan benar;

Bahwa dasar Surat Garap Tersebut telah di batal kan berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977 dan Juga tidak terdaftar di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor Pertanahan Indonesia hal tersebut menjadi tidak sah. Hal inilah yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* pertimbangan hukum;

Tentang Para Turut Termohon Peninjauan Kembali.

1. Alex Tirta Juawana Darmadi Alia Alex;

Kemudian selanjutnya, Alex Tirta Juawana Darmadji juga berusaha untuk menguasai dan memiliki tanah tersebut ini tidak dilakukan dengan berhadapan dengan pihak pemilik sah secara langsung. Dari informasi yang dapat secara lisan, pada tahun 2001 sdr Alex Tirta Juwana Darmadji atas rekayasanya bekerja sama dengan beberapa instansi yang terkait di bantu oleh Dr. Hery dan sdr. Deddy ingin mensertifikatkan tanah tersebut dengan dasar Girik C 105, a.n. Sehingga keluar suatu karangan nama rekayasa bernama Saminah binti H. Salim yang atas dasarnya didapat dari sdr Sunaryono yang selama ini tidak terdaftar sebagai pemilik yang sah tanah dan nama tersebut tidak pernah ada di Kantor PBB Jakarta Utara. Merupakan suatu bentuk kejahatan yang sangat besar yang dikabarkan bahwa sdr. Sunaryono memperoleh dari Saminah binti H. Salim pada tahun 1959 jadi selama 43 tahun sdr. Sunaryono kemana saja ? Bahkan sempat di tahun 2000, tepatnya pada tanggal 27 September tahun 2000 pihak ahli waris Nawawi Suryadi ingin mengukur tanah tersebut untuk keperluan penertiban sertifikat dan advice planning untuk menuju ke SPPT, sebagai kelengkapannya terbitnya sertifikat. Sehingga membutuhkan 2 institusi yang bersangkutan yaitu unsur Dinas Tata Kota dan BPN baik Kanwil maupun Kanko, akhirnya diukurlah oleh petugas-petugas ukur tersebut yang berasal dari 2 instansi tersebut. Didalam pengukuran sempat di foto-foto oleh ahli waris dan batas-batas pun ditandatangani. Akan tetapi yang anehnya setelah jadi hasil ukurnya kepunyaan sdr Alex yang kemudian ditujukan ke arah penerbitan sertifikat akan tetapi Pihak ahli waris mengklaim ke Kantor BPN Pusat di Jalan Sisingamangaraja Jakarta Selatan sehingga tidak terealisasi penerbitan sertifikat tersebut. Yang sangat aneh sdr Alex tidak pernah menguasai fisik dan PBB nya pun tidak pernah dimiliki sama sekali padahal salah satu persyaratan untuk penerbitan sertifikat harus lunas pembayaran PBB tiga tahun terakhir. Disamping itu atas rekayasa dasar Kepemilikan sdr. Alex atas tanah tersebut baru pengikatan jual beli dengan Sunaryono Nomor 44 tertanggal 12 Februari 1996 yang dikeluarkan Notaris H. Yunardi S.H bahwa Girik C 105 persil 32 dan 42 dialihkan kepada Alex Tirta Darmadji seluas $\pm 31.000 \text{ m}^2$ dan kepemilikan Sunaryono pun dari Saminah binti H. Salim berdasarkan jual beli mutlak dibawah tangan tanggal

Halaman 73 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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 73



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29 Desember 1959 Girik C 105 persil SII dan persil 42 SI seluas $\pm 33.520 \text{ m}^2$;
Suatu hal yang aneh sekali BPN Jakarta Utara mengumunkan dengan surat pengumuman Nomor 150-A/HM/PPAT/XII/J.U/2000 tanggal 6 Desember 2000 akan menerbitkan Sertifikat a.n. Alex Tirta Darmadji di atas tanah tersebut padahal sesuai dengan Ketentuan yang dibuat oleh BPN sendiri untuk menerbitkan sertifikat harus dilengkapi dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. Kemudian atas dasar keberatan-keberatan pihak ahli waris dengan diumumkannya oleh BPN Jakarta Utara, untuk menerbitkan Sertifikat a.n. Alex Tirta Juwana Darmadji baik kepada BPN Jakarta Utara, maupun BPN Pusat sehingga akhirnya dikeluarkan surat penangguhan terbitnya Sertifikat a/n Alex Tirta Juwana Darmadji oleh BPN Pusat, bahkan ditindak lanjuti dengan penolakan permohonan Sdr. Alex Tirta Juwana Darmadji oleh Kepala BPN Republik Indonesia, Bapak Ir. Lufti Nasution, Msc, Phd, dengan surat Nomor 500-661 tertanggal 11 Januari 2002 dan surat Nomor 570-31-11.B tertanggal 16 Januari 2003. Yang kemudian atas dasar penolakan tersebut Alex Tirta Darmadji mengajukan BPN Pusat ke Pengadilan Tata Usaha Negara dimana pihak Hendirk Halim dan R. Soekandi bin Baie pun serta beberapa pihak lainnya ikut menjadi Penggugat intervensi di Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

Bahwa Girik C 105 persil 32 dan 42 atas Nama Saminah binti H. Salim yang dijadikan sebagai dasar kepemilikan oleh Alex Tirta Darmadji baru pengikatan jual beli dengan Sunaryono Nomor 44 tertanggal 12 Februari 1996 yang dikeluarkan Notaris H. Yunardi S.H bahwa Girik C 105 persil 32 dan 42 dialihkan kepada Alex Tirta Darmadji seluas $\pm 31.000 \text{ m}^2$ dan kepemilikan Sunaryono pun dari Saminah binti H. Salim berdasarkan jual beli mutlak dibawah tangan tanggal 29 Desember 1959 Girik C 105 persil SU dan persil 42 SI seluas $\pm 33.520 \text{ m}^2$, sesuai dengan surat Mabes TNI AL Nomor D/1106/VI/81 tanggal 22 juni 1981 perihal keterangan mengenai tanah Girik C Nomor 105 yang dibebaskan oleh TNI AL;

Persil 32 SI luas 123.500 m^2 , Girik c Nomor 105 atas nama saminah Salim, alamat Kepala Gading luas 15.400 m^2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Persil 42 Girik C Nomor 105 atas nama saminah salim Kelapa Gading luas 18.320 m^2 ;
- Sebelah selatan : Girik C Nomor 166 SI atas nama Djamkes H. Doelah Kelapa Gading luas 15.400 m^2 ;
- Sebelah Barat : Girik C Nomor 31 SI atas nama Naijoem Pedongkelan Luas 14.400 m^2 ;

Halaman 74 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/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

- Sebelah Timur : Girik C Nomor 231 atas nama Boedin H. Kelapa Gading luas 7.310 m² Persil 42 luas 147.450 Girik C 105 SI atas nama Saminah Salim dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Girik C Nomor 216 SI atas nama Ali Raban Pole Luas 15.320 m²;
 - Sebelah Selatan : Persil 32 Girik C Nomor 105 SI atas nama Saminah Salim Kelapa Gading luas 15.400 m²;
 - Sebelah Barat : Girik C Nomor 90 SI atas nama Tabir Baie Pedongkolen luas 11.500 m²;
 - Sebelah Timur. Girik C Nomor 231 SI/Jalan Yos Sudarso By Pass;

Bahwa menurut Keterangan dan Penjelasan Lurah Sunter Jaya Girik C 105 atas nama saminah seluas 152.000 m² pada saat ini sudah dikuasai PT Toyota Astra Motor (TAM);

Bahwa lokasi dari Girik C 105 Persil 32 dan 42 tidak terletak di "Jalan Yos Sudarso, KP. Pulobesar RT 002/RW 011, Kelurahan Sunterjaya, Kecamatan Tanjung Priok-Jakarta Utara sebagaimana di jelaskan dalam surat Mabes TNI AL Nomor b/1106/VI/81 dan Penjelasan oleh Kelurahan Sunter Jaya";

2. Sunarjono;

Sunaryono memperoleh dari Saminah binti H. Salim pada tahun 1959 jadi selama 43 tahun Bahkan sempat di tahun 2000, tepatnya pada tanggal 27 September tahun 2000 pihak ahli waris Nawawi Suryadi ingin mengukur tanah tersebut untuk keperluan penertiban sertifikat dan advice planning untuk menuju ke SPPT, sebagai kelengkapannya terbitnya sertifikat. Sehingga membutuhkan 2 institusi yang bersangkutan yaitu unsur Dinas Tata Kota dan BPN baik Kanwil maupun Kanko;

3. Zainal Mazam;

(Zainal Mazam), dahulu Pemohon Kasasi 11/Tergugat VI/Pembanding VI Turut Termohon Peninjauan II. Mengaku sebagai ahliwaris dari almarhum, Nyoo Seng Hoo. Bahwa apakah benar Turut Termohon Peninjauan Kembali II sebagai ahliwaris, dalam perkara *a quo* tidak relevan. Sebab terlepas benar atau tidak ia selaku ahli waris, oleh karena Tanah Perkara telah dijual resmi oleh Nyoo Seng Hoo kepada R. Soekandi bin Baie yang diketahui Kepala Kelurahan Sunter sebagaimana akta Jual Beli tanggal 17 Juli 1961 maka pernyataan Termohon Peninjauan Kembali II yang menyatakan berhak sangat tidak berdasarkan hukum, hal ini diperkuat *Judex Facti* dalam putusannya yang menyatakan, bahwa ternyata tranah *a quo* telah dijual Nyoo Seng Hoo kepada R Soekandi bin Boie pada tanggal 17 Juli 1961;



4. SutantoTan;

Bahwa Sutanto Tan hanya lah Pihak yang mengambil kesempatan hal itu di buktikan dengan mengambil alih Hak Pemohon Peninjauan Kembali untuk menguntungkan dirinya sendiri padahal Pihak Pemohon Peninjauan Kembali hanya menggadaikan surat tanah Girik C 718 Persil 32 S.nsaja bukan Mengalihkan;

Dalam Pokok Perkara;

Dalam Konvensi;

1. Penggugat sebagai Pembeli beritikad demgan maksud membeli tanah dari ahli waris yang didasari surat yang tidak pernah terdaftar di Kantor Pertanahan Nasional maupun Instansi yang berkaitan dengan tanah dimana surat tersebut diklaim Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat/Afen Siswoyo diakui Merupakan tanah ex *Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Nederlandsch Indie* yang terkena Peraturan Konversi dengan berlakunya UUPA/Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tidak ada bukti tanah *Eigendom Verponding* tersebut telah dikonversi sehingga menurut peraturan yang telah disebutkan di atas, namun yang jelas bahwa tanah *Eigendom Verponding* Nomor 5725 telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara atau tanah Negara dan lokasinya tidak berada dilokasi tanah sengketa, padahal hak garap atas tanah Negara telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor 353/1977;
2. Bahwa *Judex Facti* Putusan Kasasi Nomor 3468/PDT/2012 dalam pertimbangan hukumnya sepenuhnya mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Dki Jakarta *juncto* Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 163 sampai halaman 167 alinea ke-2 yang pada pokoknya dikutip sebagai berikut "Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T V/berupa Soerat Pernyataan Djoel Beli atas sebidang tanah seloeas 36.000 m² (3,6 ha) serta bukti T.V/ berupa kwitansi tertanggal 17 Djoeli 1961 dihubungkan dengan keterangan saksi Martin Walewangko, maka didapat fakta bahwa Nyoo Seng Hoo telah menjual tanah seluas 36.000 m² (3,6 ha) didasarkan Akta Gross 819 danyang terdaftar dalam Buku Letter C Nomor 342 kepada Soekandi bin Baie, dan hal tersebut telah pula dibenarkan oleh Lurah Sunter dalam Surat Keterangan Nomor 3308/3.LRH/1961 tanggal 17 September 1961 dan Surat Keterangan Tanah Adat atas nama R. Soekandi Nomor 396/3.Pm/11/65 tanggal 3 Desember 1965 dan Surat Keterangan Tanah atas nama R.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soekandi bin Baie di Kampung Pulo Besar Nomor 634./3.Pm/7/67 tanggal 24 Djuli 1967(bukti-P.PK.4);

3. Bahwa selanjutnya *Judex Facti* berdasarkan bukti berupa surat Kepala Kantor Agraria Nomor 1030/6/R/1976 Tanggal 7 Mei 1976 dihubungkan dengan bukti Salinan Girik Nomor 718 dan PR. 1.11 berupa Surat Keterangan Nomor 1235/WPJ/10/KI. 1204/1976 tanggal 23 April 1976 dihubungkan dengan bukti berupa Surat Keterangan Nomor 1030/6/ R/1976 tanggal 7 Mei 1976 maka didapat fakta bahwa Kepala Kantor Agraria ub Kepala Seksi PendaftaranTanah telah mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Inspeksi Ipeda/lreda DKI Jakarta meminta Salinan Girik Nomor 718, Keterangan/Riwayat Tanah C.718 Persil 32 S.II beserta luasnya dan oleh Kepala Inspeksi Riwayat Tanah 718 Persil 32.S.II yang berasal dari Girik C.32 yang tercatat atas nama Nyoo Seng Hoo dan R. Soekandi telah pula dipungut Ipedanya. Fakta tersebut menunjukkan sejarah dan riwayat tanah serta Keabsahan bukti yang dimiliki Pemohon Peninjauan Kembali;
4. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan sebagaimana dalam alinea ke-4 putusan *a quo Judex Facti* mengaku bahwa didapat fakta bahwa Kasubdit Pembaharuan Pada Direktorat Iuran Pembangunan Daerah membenarkan bahwa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya atas nama R. Soekandi bin Baie Nomor C.718 tanggal 23 April 1976 dan Surat Keterangan Nomor 1030/6/1976 tanggal 7 Mei 1976 atas perintah Kepala Sub Agraria Jakarta Utara dengan suratnya Nomor 1039 Sub Pit Ag r/1976 tanggal 23 Februari 1976 tentang Perubahan Wajib Pajak dari nama Nvoo Seng Hoo kepada Soekandi bin Baie. Pertimbangan berdasarkan fakta yang ditemukan *Judex Facti* ini merupakan pengakuan yang riil dan benar bahwa ternyata, pemerintah yang berwenang mengakui bahwa bukti kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi V/Pembanding V/Tergugat V adalah sah dan benar yang harus dilindungi. Akan tetapi lagi-lagi sangat bertentangan dengan amar putusan dengan pertimbangan hukumnya sehingga terdapat kontradiksi yang tidak memberikan kepastian hukum. Oleh karena disatu sisi *Judex Facti* menyatakan bukti Pemohon Peninjauan Kembali adalah fakta hukum namun disisi lain dalam putusannya menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I Pembanding V/ Tergugat V dalam Konvensi Pemohon Kasasi, Pemohon Peninjauan Kembali sekarang;
5. Bahwa dengan tegas Putusan Nomor 1093/Pid.B/2012/PN Jkt.Ut., tertanggal 8 April 2013 SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi yang tidak pernah terdaftar di Kantor BPN Jakarta Utara, berarti SKPT Nomor 584 atas nama

Halaman 77 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nawawi Sukardi dapat dikategorikan sebagai “surat palsu atau tidak terdaftar”, karena ternyata SKPT Nomor 584 *in casu* yang terdaftar di Kantor - BPN Jakarta Utara adalah atas nama Munapi Sukadi;

6. Bahwa SKPT Nomor 584 atas nama Nawawi Sukardi yang palsu tersebut dijadikan dasar dalil Terbanding/Penggugat/Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali dalam klaim kepemilikan objek sengketa sebagaimana tertera dalam halaman 6 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN UT, yang menyatakan:

“Bahwa selain dari pada Akta Addendum Pengikatan Jual Beli, Pelimpahan Hak dan Kewajiban serta Pelunasan Nomor 15, tanggal 24 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Diah Anggraini, S.H., M.Hum., Notaris di Jakarta, maka alas hukum (*rechstitef*) kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut di atas adalah juga berdasarkan:

Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977;

Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT) Nomor 584/II/PPT/JU/1979, tanggal 26-10-1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;

Akta Pernyataan dan seterusnya;

7. Bahwa ternyata dari dalil yang berdasarkan surat yang tidak terdaftar di kantor kelurahan maupun kantor Pertanahan Jakarta Utara tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dikuatkan juga ditingkat Banding maupun Tingkat Kasasi sebagaimana tertuang dalam halaman 148 alinea ketiga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 379/Pdt.G/2010/PN Jkt.Ut., yang menyatakan:

Menimbang, bahwa hak garap dari Nawawi Suryadi tersebut sebagaimana ternyata dari bukti P.5 berupa Surat Keterangan Nomor 674/AI-6/U/8/1977 tertanggal 6 Agustus 1977 yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara dan bukti P.7 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1978 tertanggal 26 Oktober 1979 yang ditindaklanjuti dan seterusnya”, dan berdasarkan Pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam amar putusannya pada halaman 186-187 menyatakan:

“Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah/ yang berhak/ sekaligus penghuni/ penggarap atas sebidang tanah Negara ex *Eigendom Verponding* Nomor 5725 atas nama *Government van Nederlandsch Indie*, seluas lebih kurang 45.890 m² (empat puluh lima ribu delapan ratus sembilan puluh meter persegi yang terletak di Kampung Pulo besar RT 002, RW 011,

Halaman 78 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara PT Ream, sekarang PT. Citra Nusa Pala Persada;
- Sebelah Timur Jalan Yos Sudarso;
- Sebelah Selatan PT Astra (Federal Motor);
- Sebelah Barat PT Astra (Federal Motor);

Berdasarkan:

Surat Keterangan dari Lurah Sunter Nomor 674/AI-6/U/8/1977, tanggal 6 Agustus 1977;

Bahwa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 584/II/PPT/JU/1978 tanggal 26 Oktober 1979 atas nama Pemohon Nawawi Suryadi;

Akta Pernyataan dan seterusnya;

Dalam Rekonvensi.

1. Bahwa pada tahun 1952, Njoo Seng Hoo secara sah memiliki tanah *a quo* berdasarkan Grosse Akte Eigendom Nomor 819, tanggal 15 April 1952, Salinan surat resmi jual beli bawah tangan tanggal 26 Oktober 1926 dihadapan Notaris Groge Herman Thomas antara Tan Tak Hin yang diketahui oleh istrinya Kho Sek Nio sebagai penjual dan Njoo Seng Hoo sebagai pembeli atas sebagian dari tanah Eigendom Perponding Nomor 5725;
2. Bahwa Salinan surat resmi jual beli bawah tangan tanggal 26 Oktober 1926 dihadapan Notaris Groge Herman Thomas antara Tan Tak Hin yang diketahui oleh istrinya Kho Sek Nio sebagai penjual dan Njoo Seng Hoo sebagai pembeli atas sebagian dari tanah *Eigendom Perponding* Nomor 5725;
3. Bahwa Pajak tanah tersebut dibayarkan secara rutin dengan dasar Perponding Indonesia sampai tahun 1954, selanjutnya mulai tahun 1955 atas tanah tersebut diterbitkan Girik C 342 Atas nama Njoo Seng Hoo, atas Penerbitan Girik C 342 tersebut Njoo Seng Hoo melakukan pembayaran pajak sampai dengan tahun 1961 yang kemudian dialihkan ke R. Soekandi bin Baie;
4. Bahwa Semenjak tahun 1962, Tuan Soekandi bin Baie, secara sah memiliki tanah *a quo* dari hasil pembelian kepada Njoo Seng Hoo, dokumen kepemilikan yang digunakan dalam proses jual beli didasarkan pada Gross Akte 819 dan dan Girik C 342 atas nama Njoo Seng Hoo, surat pernyataan jual beli yang ditandatangani kedua belah pihak pada tanggal 17 juli 1961, dengan saksi Bpk. Adam Malik dan Bpk. Abdul Moetholip, serta diketahui oleh Lurah Sunter Achmad Satim, surat pernyataan ini telah terdaftar pada Notaris Samadi di Bogor pada tanggal 28 Desember 1965 dengan Nomor pendaftaran 124/65. Surat pernyataan jual beli ini juga telah dicatatkan pada

Halaman 79 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016



kantor IPEDA Wilayah DKI Jakarta pada tanggal 12 Agustus 1976 Nomor 1235/76 a.n R. Soekandi bin Baie yang ditandatangani Kepada Kantor IPEDA Wilayah DKI Jakarta, Bpk Asmadi Nip 0600362424. Surat Pernyataan Jual Beli juga dilengkapi dengan kwitansi tanda terima uang sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus rupiah) oleh Njoo Seng Hoo yang diketahui oleh Pegawai Kantor Pendaftaran Tanah (George Garot dan diketahui oleh Wakil Lurah Sunter Abdul Mutholib, surat keterangan pendaftaran Tanah Nomor 875/sem/Sub.Dit/5/Agr./1976 tanggal 28 Mei 1976 yang ditandatangani oleh u.b Kepala Kantor Agraria DKI Jakarta Drs. MR. Marpaung Nip 010071542, gambar situasi Nomor 2781/Sem/76tt 20-9-1976 yang ditandatangani oleh Kepala seksi Pendaftaran Tanah Soegarbo Sukrodumiljo, Bsc, dan terdapat juga bukti pembayaran Pajak tahun 1962 sampai dengan 1985 yang dibayarkan oleh Soekandi bin Baie dari dasar-dasar kepemilikan itulah sehingga Gross akte 819 dan Girik C 342 atas nama Njoo Seng Hoo berubah menjadi Girik Letter C Nomor 718 Persil/Blok 32 II SD atas nama Soekandi bin Baie;

5. Bahwa Kemudian semenjak tahun 1992 Tuan Hendrik secara sah memiliki tanah *a quo* dari hasil pembelian kepada Tuan R. Soekandi bin Baie, dokumen kepemilikan yang digunakan dalam proses jual beli didasarkan pada Girik Letter C Nomor 718 Persil/Blok 32 II SD atas nama R. Soekandi bin Baie, dokumen ikatan jual beli Nomor 169 tanggal 30 Maret 1992 dilaksanakan didepan Notaris/PPAT Joenoes E. Maogimon, S.H., yang mana terdapat dokumen lain sebagai pendukung Kepemilikan Tuan Hendrik seperti:

- Surat Keterangan Jual Beli atas Girik tersebut dikeluarkan oleh Kelurahan Sunter Nomor 230/41.5/VI/200 tanggal 9 juni tahun 2000 yang ditandatangani oleh lurah Sunter;
- Surat Keterangan Girik C 718 dikeluarkan oleh Lurah Sunter Nomor 227/1.755.02 tanggal 2 Februari tahun 2000 ditandatangani oleh Lurah Sunter;
- Surat Keterangan Pembayaran SPPT PBB untuk Girik C 718 dikeluarkan oleh Lurah Sunter Nomor 228/1.755.02 tanggal 2 Februari tahun 2000 ditandatangani oleh Lurah Sunter;

Setelah terjadi Jual Beli antara Tuan Hendrik Halim dengan R. Soekandi bin Baie, setelah R. Soekandi bin Baie meninggal, ahli warisnya pernah berusaha untuk membatalkan kepemilikan Tuan Hendrik Halim atas tanah tersebut dengan alasan jual beli antara kedua belah pihak tidak sah. Dari hasil Putusan Pengadilan Negeri Nomor 253/PID/1999/PN Jkt Bar yang diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 783/PDT/1999/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diperkuat pula dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 305 K/Pid/2000 diputuskan bahwa jual beli tersebut adalah sah, sehingga ahli waris tidak berhak membatalkan jual beli tanah tersebut. Ahli Waris tidak berhak membatalkan jual beli tanah tersebut. Dengan adanya putusan-putusan tersebut akhirnya para ahli waris R. Soekandi bin Baie mengajak damai sehingga terjadilah *dading* antara Tuan Hendrik Halim dengan Ahli Waris R. Soekandi bin Baie pada tanggal 10 November 2000;

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

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/Tergugat IV dan Pemohon Peninjauan Kembali II/Tergugat V tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Novum bukti PPK-1 tidak bersifat menentukan karena pada hakekatnya telah pernah diajukan dalam perkara sebelumnya, sedangkan bukti PPK-2, 3 dan 4 karena bukti tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian karena hanya berupa foto copy yang tidak ada aslinya;
- Bahwa tidak terdapat kekhilafan Hakim dan kekeliruan yang nyata pertimbangan *Judex Juris* telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I: SUTANTO TAN, dan Pemohon Peninjauan Kembali II: LIM LIN LIAN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I : **SUTANTO TAN**, dan Pemohon Peninjauan Kembali II : **1. LIM LIN LIAN, 2. LEA JOSEPHA, 3. LINSKY OKTAVIA, 4. MEYLENA, 5. NELSON** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali I dahulu Pemohon Kasasi IV/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV/Pembanding IV dan Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi V/Tergugat V/Pembanding I untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 20 September 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./.

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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp2.500.000,00 |

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 198803 1 003.

Halaman 82 dari 82 Hal. Put. Nomor 454 PK/Pdt/2016