



Dokumen ini diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan.

**P U T U S A N**

**No. 1102 K/Pdt/ 2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H A G U N G**

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

**TAN LUKAS TANAMAL**, beralamat di Jl. Muara Karang Blok IX Selatan No.40 Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh hukumnya **W. WILHELMUS, SH., dk.**, para Advokat, berkantor di Jl. Raya Alvita Utama Blok I No.18 RT.002/003 Kecamatan Sawah - Ciputat - Tangerang Selatan - Banten; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding ;

m e l a w a n :

**1. HILMAN HARTONO (PENGUSAHA)**, berkedudukan di Komplek Perumahan Muara Karang Blok A - 4 No.85 RT.001/03, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara ;

**2. AHLI WARIS-AHLI WARIS SINAH BINTI SIMPAR** yaitu :

a. Nama : **MARYATI** ;

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga ;

Alamat : Kampung Menceng Gg. H. Biin RT.009/005

Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ;

b. Nama : **MASITO** ;

Pekerjaan : Karyawan ;

Alamat : H. Biin Rt.006/005 Kelurahan Tegal Alur,

Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ;

c. Nama : **JOYO** ;

Pekerjaan : Karyawan ;

Alamat : H. Biin RT.006/005 Kelurahan Tegal Alur,

Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ;

d. Nama : **MARSUDI** ;

Pekerjaan : Karyawan ;

Alamat : Prima Menceng RT.006/005 Kelurahan

Hal. 1 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010

**Disclaimer**

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



Tegal Alur, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ;

e. Nama : **MURYANA** ;

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga ;

Alamat : H. Biin RT.006/005 Kelurahan Tegal Alur,  
Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ;

f. Nama : **ENDANG** ;

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga ;

Alamat : Kampung Menceng Gg. H. Biin RT.007/005  
Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan  
Kalideres Jakarta Barat ;

**3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. Kantor  
Pertanahan Nasional Jakarta Barat**, berkedudukan di  
Komp Perum Taman Permata Buana Jakarta Barat ;

**4. CAMAT KECAMATAN KALIDERES**, berkedudukan di Jl.  
Peta Utara No.26 Kecamatan Kalideres Jakarta Barat ;

**5. LURAH KELURAHAN KAMAL**, berkedudukan di Jl.  
Benda Raya Jakarta Barat ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat / para  
Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa  
sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat  
sekarang para Termohon Kasasi sebagai para Tergugat di muka  
persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-  
dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah  
garapan dengan Girik No. C 94 Persil 82/S.III seluas 3.336 M<sup>2</sup> (tiga ribu tiga  
ratus tiga puluh enam meter persegi) yang terletak dan dikenal oleh umum  
sebagai Kampung Prepedan RT. 001/04, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan  
Cengkareng Kalideres Jakarta Barat, (dahulu dan sekarang Kelurahan  
Kamal), Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Dengan batas-batas  
sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa Penggugat memiliki obyek sengketa berdasarkan Girik No.  
C. 94 Persil 82/S.III atas nama Sinah yang disebut juga Simah Binti Simpar,

Hal. 2 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



dengan luas tanah 3.336 M<sup>2</sup> (tiga ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) (Bukti P-1);

Bahwa Penggugat memperoleh tanah dengan Girik No. C. 94 Persil 82/S.III atas nama Sinah yang disebut juga. Simah Binti Simpar berdasarkan :

- Surat jual beli bangunan di atas tanah garapan tanggal 10 April 1986 antara Herlina Tjandra selaku Penjual dengan Penggugat (Tan Lukas Tanamal) sebagai pembeli. Jual beli tersebut telah dicatat dalam buku register tanah di Kelurahan Tegal Alur tanggal 10 April 1986 Nomor 19/1.711.01 dan tercatat dalam buku register tanah Kecamatan Cengkareng tanggal 11 April 1986 Nomor : 79/1. 711. 0 1 (Bukti P- 2) ;
- Bahwa obyek sengketa dengan Girik No. C. 94 Persil 82/S.III atas nama Simah binti Simpar tersebut oleh Herlina Tjandra diperoleh dari jual beli bangunan di atas tanah garapan dengan saudara Lee Dermawan Kartarahardja H (penjual) pada tanggal 3 November 1982. Jual-beli tersebut telah dicatat dalam buku register tanah di Kelurahan Tegal Alur pada tanggal 8 November 1982 dengan Nomor : 248/711/82 dan tercatat pula dalam buku register tanah Kecamatan Cengkareng pada tanggal 9 November 1982 No. 151/1. 71103/XI/82 (Bukti P-3);
- Bahwa obyek sengketa dengan Girik No. C 94 Persil 82/S.III atas nama Sinah yang disebut juga Simah binti Simpar tersebut oleh Lee Dermawan Kartarahardja H. diperoleh dari jual beli bangunan di atas tanah garapan dengan Sinah yang disebut juga Simah Binti Simpar (Penjual) pada tanggal 13 Februari 1982. Jual beli tersebut telah dicatat dalam buku register tanah di Kelurahan Tegal Alur pada tanggal 30 Maret 1982 No. 828/1.711/82 (Bukti (P-4) ;

Bahwa berdasarkan Girik No. C 94 Persil 82/S.III dan surat jual beli bangunan di atas tanah garapan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mulai membayar pajak (PBB) sejak tahun 1986 sampai tahun 2000 (Bukti P-5);

Bahwa obyek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Herlina Tjandra (Penjual) telah dibuatkan Advis Planning sesuai rencana Tata Kota dari Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat No. 1338/GSB/JP/83 dan telah tercatat dalam Photo Geometris Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Barat ;

Bahwa Penggugat semenjak membeli tanah garapan dengan Girik

Hal. 3 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



No.C 94 Persil 82/S.III dari Herlina Tjandra pada tanggal 10 April 1986 sampai sekarang belum pernah dijual, gadai atan peralihan hak dalam bentuk apapun dan kepada pihak manapun ;

Bahwa atas bidang tanah tersebut sejak tahun 1990 Tergugat I, baik secara pribadi maupun selaku Direktur PT. Golden Tempo, telah dengan sengaja menempatnya dan menguasai secara tanpa hak, tanpa sepengetahuan Penggugat dan akibat perbuatan Tergugat I tersebut telah menimbulkan merugikan Penggugat. Tindakan Tergugat I tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menurut dalil Tergugat I, bahwa ia memperoleh tanah tersebut membeli dari orang tua Para Tergugat II (Alm. Sinah Binti Simpar) ;

Bahwa Tergugat III (Kepala Badan Pertanahan Jakarta Barat) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menerbitkan sertifikat HGB tersebut semata-mata hanya berdasarkan dalil Tergugat I yang kebenarannya sangat diragukan, karena obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat. Hal ini dikuatkan dengan data perolehan hak yang telah tercatat dalam buku register Tanah, baik di Kelurahan maupun di Kecamatan. Dan Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Barat tentunya telah mengetahui, bahwa pemilik yang sah atas obyek sengketa tersebut adalah Penggugat ;

Bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. karena Camat selaku Kepala Pemerintahan di wilayah Kecamatan Kalideres tidak bertindak tegas atas perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja dan secara tanpa hak telah menempati tanah milik Penggugat yang terjadi sejak tahun 1990, dengan dalil bahwa tanah garapan Negara tersebut diperoleh dari Simah Biuti Simpar dengan cara jual beli ;

Bahwa Tergugat V (Lurah Kelurahan Kamal) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat. karena berdasarkan dalil Tergugat I Lurah Kelurahan Kamal saat itu Hasan Tasir telah mengeluarkan dan menanda tangani surat rekomendasi permohonan hak atas tanah, untuk melengkapi syarat dan dasar penerbitan Sertifikat HGB oleh Tergugat III ;

Sedangkan Lurah Kelurahan Kamal telah mengetahui secara pasti bahwa objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat dari bukti kepemilikannya

Hal. 4 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



tercatat dengan jelas dalam buku register tanah Kelurahan Kamal, dengan riwayat perolehan hak sebagai berikut :

- Bahwa obyek sengketa tersebut telah dijual oleh Sinah Binti Simpar kepada Lee Dermawan Kartaraharja pada tanggal 13 Februari 1982;
- Kemudian Lee Dharmawan Kartarahardja H. menjual lagi kepada Herlina Tjandra pada tanggal 13 November 1982;

Tercatat dalam buku register Kelurahan Kamal ;

- Herlina Tjandra menjual lagi obyek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 10 April 1986 dan semuanya tercatat dalam buku register Kelurahan;
- Bahwa Tergugat IV telah melakukan suatu kelalaian yang merugikan Penggugat berupa tidak teliti, tidak cermat atas bukti kepemilikan yang telah tercatat dalam buku register Kelurahan Kamal. Sehingga Tergugat IV telah mengeluarkan dan menandatangani sural rekomendasi permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Tergugat I ;

Bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena Camat selaku Kepala Pemerintahan di wilayah Kecamatan Kalideres tidak bertindak tegas atas perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja dan secara tanpa hak telah menempati tanah milik Penggugat yang terjadi sejak tahun 1990 dengan dalil bahwa tanah garapan / Negara tersebut diperoleh dari Simah Binti Simpar dengan cara jual beli ;

Bahwa objek sengketa tersebut oleh Tergugat I baik secara pribadi maupun selaku Direktur PT. Golden Tempo, secara tanpa hak dan dengan sengaja telah mendirikan Gedung Pabrik PT. Golden Tempo sejak tahun 1990 ;

Bahwa kerugian yang timbul bagi Penggugat akibat perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat sebagaimana diuraikan tersebut, maka wajar Penggugat mohon ganti kerugian baik berupa kerugian materiil maupun moril;

- a. Kerugian materiil yang timbul bagi Penggugat senilai Rp 1.800.000.000,- nilai tersebut ditaksir setara dengan nilai rata-rata kerugian per tahun sebesar Rp 100.000.000,- x 18 tahun (dihitung dari lamanya waktu Tergugat I menempati obyek sengketa. Nilai tersebut di atas dapat diuraikan sebagai berikut :

Rp 100.000.000,- (nilai kontrak pertahun) ;

Hal. 5 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



- 18 x (18 tahun dihitung sejak tahun 1990 Tergugat I Rp 1.800.000.000,- menempati lahan);
- b. Kerugian moril yang timbul bagi Penggugat ditaksir senilai Rp 1.500.000.000,- nilai tersebut di atas ditaksir disesuaikan dengan harapan-harapan Penggugat selaku pemilik namun selama ± 18 tahun lamanya hak-hak Penggugat dirampas oleh Tergugat I ;

Bahwa kerugian yang timbul bagi Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I tersebut maka tidak berlebihan jika dalam gugatan ini Penggugat mohon agar Tergugat I diwajibkan membayar uang paksa keterlambatan (dwangsom) senilai Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat I tidak melaksanakan putusan Pengadilan yang dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa pada tanggal 23 Juli 1990 atau ± 3 bulan setelah bidang tanah garapan/negara dengan Girik No. C. 94 Persil 82/S.III yang terletak di Kampung Prepedan RT.001 RW.04 Kelurahan Kamal Kecamatan Kalideres dikuasai oleh Tergugat I berdasarkan Jual Beli bangunan diatas tanah garapan/negara tanggal 9 April 1990, maka hal tersebut oleh Penggugat telah menanyakan kepada Tergugat V (Lurah Hasan Tasir) dan oleh Tergugat V menyatakan bahwa tanah dengan Girik No. C 94 Persil 82/S.III tersebut adalah masih tetap milik Penggugat yang selanjutnya oleh Penggugat dibuatkan Surat Pernyataan tertanggal 23 Juli 1990 dan diketahui oleh Tergugat V (BUKTI P-7) ;

Bahwa selanjutnya terhadap permasalahan tersebut di atas pada sekitar tahun 1996 Penggugat melaporkan ke Polres Jakarta Barat tentang Penyerobotan yang dilakukan oleh saudara Tergugat I (Hilman Hartono) namun tidak ditindak lanjuti oleh Pihak Kepolisian Metro Jakarta Barat ;

Bahwa upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah kekeluargaan tetap Penggugat lakukan yaitu pada sekitar bulan Desember 2004 Penggugat mengajukan Surat Permohonan Penyelesaian masalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat I tanpa alas hak yang sah ke Walikotaamadya Jakarta Barat, maka pada tanggal 6 Januari 2005, telah diadakan rapat koordinasi dengan instansi-instansi terkait seperti :

1. Asiten Tata Praja Setkodya Jakarta Barat;
2. Ka.Sudin Trantib dan Linmas Kodya Jakarta Barat ;
3. Ka.Sudin P2B Kodya Jakarta Barat ;
4. Ka. Sudin Tata Kota Kodya Jakarta Barat ;
5. Ka. Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat (Tergugat II);

Hal. 6 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



6. Ka. Bagian Hukum dan Ortala Setkodya Jakarta Barat;
7. Camat Kalideres;
8. Lurah Tegal Alur;
9. Para Ahli Waris Sinah Bin Simpar;
10. Hilman Hartono (Tergugat I);
11. Penggugat (Tan Lukas Tanamal);

Bahwa rapat koordinasi pada tanggal 6 Januari 2005 dilanjutkan kembali pada tanggal 19 Januari 2005 kemudian dilanjutkan kembali pada tanggal 28 Januari 2005. Bahwa rapat-rapat koordinasi tersebut hanya berupa penerbitan berkas-berkas Penggugat dan Tergugat I serta mendengar penjelasan-penjelasan dari instansi terkait. Adapun hasil dari tiga kali rapat koordinasi dengan instansi terkait tersebut dituangkan dalam bentuk Nota Dinas yang ditanda tangani oleh Kepala. Bagian Hukum dan Ortala Walikota Kotamadya Jakarta Barat Bapak Manihar Situmorang, SH.,MH., (Bukti P-8) ;

Bahwa upaya-upaya penyelesaian melalui Walikotamadya Jakarta Barat dilanjutkan kembali pada tanggal 31 Maret 2005 dan tanggal 2 Mei 2005 yang dipimpin oleh Ka. Bagian Hukum dan Ortala Setkodya Jakarta Barat (Bapak Manihar Situmorang, SH.,MH.). Rapat ini dihadiri oleh instansi-instansi terkait seperti tersebut di atas namun tidak dihadiri oleh Tergugat I ;

Adapun hasil dua kali rapat koordinasi dengan instansi terkait tersebut oleh Ka. Bagian Hukum dan Ortala Setkodya Jakarta Barat dikeluarkan dalam bentuk Notulen rapat tanggal 2 Mei 2005 (Bukti P-9) ;

Bahwa berdasarkan penelitian berkas-berkas yang dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan Walikotamadya Jakarta Barat dalam beberapa kali rapat koordinasi dengan instansi-instansi terkait ditemukan sebuah dokumen berupa Surat Rekomendasi permohonan Hak atas Tanah Negara yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kamal (Tergugat V) tertanggal 18 Januari 1991 atas permintaan Saudara Tergugat I namun setelah dikonfirmasi dengan mantan Lurah Kamal (Bapak Hasan Tasir) beliau menyatakan ragu dengan tanda tangan yang ada pada surat rekomendasi tersebut (Notulen rapat tanggal 2 Mei 2005) ;

Bahwa dalam penelitian berkas-berkas yang dilakukan oleh Walikotamadya Jakarta Barat dengan instansi-instansi terkait lainnya dinyatakan pula bahwa jual beli tanah garapan antara Sinah binti Simpar

Hal. 7 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



dengan saudara Tergugat I pada tanggal 9 April 1990 tidak tercatat dalam buku register tanah yang ada di Kecamatan Kalideres, hal ini diketahui setelah dikonfirmasi dengan pihak Kecamatan Kalideres (Turut Tergugat III) ;

Bahwa pada sekitar tahun 2007 oleh pihak Walikotamadya Jakarta Barat mengupayakan kembali penyelesaian permasalahan tersebut, upaya ini oleh pihak Walikotamadya Jakarta Barat telah mengundang pihak Penggugat dan pihak Tergugat I akan tetapi upaya tersebut tidak tercapai karena Tergugat I tidak memenuhi undangan dari Walikotamadya Jakarta Barat tanpa alasan yang jelas ;

Bahwa berdasarkan hasil penelitian Pihak Walikotamadya Jakarta Barat, sebagaimana Penggugat uraikan tersebut di atas menunjukkan bahwa jual beli bangunan di atas tanah garapan / Negara sebagaimana didalilkan Tergugat ternyata sarat dengan rekayasa, sehingga kebenarannya sangat diragukan. Oleh karena itu surat jual beli tersebut harus dibatalkan karena bertentangan dengan hukum;

Bahwa berdasarkan surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Tegal Alur tertanggal 6 April 2005, diterangkan bahwa Sinah yang disebut juga Simah binti Simpar telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 1989, oleh sebab itu dalil Tergugat I mengenai jual beli tanah garapan antara orang tua Tergugat II dengan Tergugat I sangatlah diragukan kebenarannya (Bukti P-10);

Bahwa dari uraian-uraian Penggugat sebagaimana tersebut di atas, terdapat berbagai kejanggalan pada data sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I sebab sangat tidak masuk akal jika orang yang telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 1989 bangkit kembali tahun 1990, tepatnya tanggal 9 April 1990 untuk melakukan transaksi jual beli tanah dengan saudara Tergugat I ;

**Pertanyaan : Apakah benar demikian ?**

**Dalam tenggang waktu ± 335 hari atau 11 bulan lebih 5 hari setelah Sinah Binti Simpat meninggal dunia baru transaksi jual beli tanah garapan ala Tergugat I (Hilman Hartono) terjadi ;**

Bahwa dari uraian-uraian Penggugat tersebut di atas menunjukkan bahwa data kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat I sebagai dasar untuk menguasai bidang tanah tersebut, semata-mata hasil rekayasa Tergugat I oleh karena itu Sertifikat HGB No. 22/Kamal atas nama Tergugat I yang

Hal. 8 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



diterbitkan oleh Tergugat III harus dibatalkan karena bertentangan dengan hukum;

Bahwa selain surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Tegal Alur perihal meninggalnya Sinah binti Simpar pada tanggal 4 Mei 1989, didukung pula dengan surat pernyataan para ahli waris tanggal 11 April 2005;

Dalam sural pernyataan para ahli waris menyatakan bahwa jual beli bangunan diatas tanah garapan / Negara tanggal 9 April 1990 antara Sinah Binti Simpar (Pihak I) dengan Hilman Hartono (Pihak II) adalah tidak benar karena Sinah binti Simpar telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 1989 Surat pernyataan tersebut tercatat di Kelurahan Tegal Alur No. 43/1.711.312 tanggal 26 April 2005 dan tercatat pula dalam register Kecamatan Cengkareng No. 14/1.755.5 tanggal 26 April 2005 (Bukti P-11); Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan Penggugat tersebut diatas, maka jual beli sebagaimana didalilkan Tergugat I harus dibatalkan karena bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum, oleh karena itu harus dibatalkan, karena dasar Penerbitan Sertifikat tersebut bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku;

Bahwa sesuai fakta-fakta hukum yang diuraikan Penggugat tersebut di atas membuktikan bahwa Penggugatlah yang mempunyai hak yang sah atas tanah garapan yang terletak di Kampung Prepedan RT.001/09, Kelurahan Kamal dahulu Tegal Alur, Kecamatan Kalideres dahulu Cengkareng Jakarta Barat. Dan penerbitan sertifikat HGB No.22 / Kamal atas nama Tergugat I oleh Tergugat III adalah bertentangan dengan hukum. Oleh karenanya bidang tanah tersebut harus dan segera dikosongkan oleh Tergugat I beserta bangunan pabrik PT. Golden Tempo karena dasar menempati obyek, sengketa tersebut sangat bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku;

Bahwa Penggugat sangat khawatir akan adanya usaha jual beli atau peralihan hak yang dilakukan Tergugat I atas obyek sengketa baik melalui jual beli secara biasa maupun melalui penjualan dimuka melalui lelang atau obyek sengketa dijadikan jaminan utang kepada Bank atau pihak lain, maka perlu kiranya di atas obyek sengketa diletakkan sita jaminan terlebih dahulu sebelum pokok perkara diputus oleh Pengadilan ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini mempunyai dasar hukum

Hal. 9 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



yang kuat dan didukung oleh bukti-bukti yang sempurna yang kebenarannya tidak terbantahkan, maka putusan dalam perkara ini dapat diberikan dengan putusan yang bersifat serta merta (uitvoerbaar bij voomtd). Maka berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut di atas, bersama ini Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan batal jual beli antara Sinah binti Simpar (Tergugat II) dengan Hilman Hartono (Tergugat I) karena bertentangan dengan hukum ;
5. Menyatakan Sertifikat HGB No. 22 / Kamal atas nama Tergugat I (Hilman Hartono) tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan memerintahkan Tergugat I untuk segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat dan tanpa beban apapun;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;
8. Menyatakan sebagai hukum Girik C No. 94 Persil 82 S.III atas nama Sinah Binti Simpar seluas  $\pm 3.336 M^2$  (lebih kurang tiga ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) merupakan surat bukti awal hak atas tanah garapan atas obyek sengketa oleh Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian berupa:
  - a. Kerugian Materil sebesar Rp 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
  - b. Kerugian moril senilai Rp 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa keterlambatan (dwangsom) senilai Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;
11. Menyatakan, memerintahkan Tergugat III untuk memperoses Sertifikat baru atas obyek sengketa keatas nama Penggugat atas obyek sengketa ;

Hal. 10 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V mengajukan Banding, Kasasi atau Verzet (Uitvoerbaar bij Voorraad);

13. Mengkukuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;  
Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya sesuai hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT ;

PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI AQUO ;

Bahwa para Tergugat mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut mengenai ketidakwenangan secara absolut dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo berdasarkan :

(i). Pasal 134 HIR ;

(ii). UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tarta Usaha Negara sebagaimana telah diubah dalam UU No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No.5 Tahun 1986;

(iii) UU No.4 Tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman yang didukung oleh yurisprudensi-yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dengan mempertimbangkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini ;

Bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut mengenal ketidakwenangan secara absolut dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo berdasarkan Pasal 134 HIR;

Selengkapnya Pasal134 HIR berbunyi sebagai berikut :

"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tiada masuk kuasa Pengadilan Negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku dirinya tiada berkuasa dan hakim itu pun wajib pula mengaku karena jabatannya bahwa ia tiada berkuasa";

Bahwa Tergugat I mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Negeri Jakarta Utara untuk



memeriksa dan mengadili perkara a quo berdasarkan Pasal 134 HIR adalah berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut ;

Bahwa yang menjadi dasar Gugatan Penggugat, adalah menyangkut keputusan lembaga pemerintahan (Badan/Pejabat Tata Usaha Negara). Hal ini bisa dilihat dengan diajukan Badan Pertanahan Nasional (BPN), Carnat Kecamatan Kalideres dan Lurah Kelurahan Kamal yang merupakan Badan / Pejabat TUN sebagai Tergugat dalam Gugatan a quo ;

Berikut ini Badan / Pejabat TUN yang digugat Pengugat, yakni sebagai berikut :

"Bahwa Penggugat bersama ini ingin mengajukan Gugatan atas perbuatan melawan hukum melawan :

3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q. Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Barat berkedudukan di Komp. Perum Taman Permata Buana Jakarta Barat. Untuk selanjutnya disebut Tergugat III ;
4. Camat Kecamatan Kalides berkedudukan di Jl. Peta Utara No.26, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat. Untuk selanjutnya tersebut TERGUGAT IV ;
5. Lurah Kelurahan Kamal yang berkedudukan Jl. Benda Raya di Jakarta Barat. Untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V " ;

Bahwa adapun yang menjadi objek Gugatan dengan diajukan Badan / Pejabat TUN dalam Gugatan a quo, yakni keputusan-keputusan Badan / Pejabat TUN. Hal tersebut sebagaimana tertuang dalam posita Surat Gugatan Penggugat pada butir 6 s/d 8 Surat Gugatan Penggugat ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas oleh karena yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah keputusan-keputusan Badan / Pejabat TUN, maka jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah menyangkut sengketa Tata Usaha Negara ;

Bahwa berdasarkan Pasal 47 UU No.5 Tahun 1986 telah tegas menerangkan bahwa Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara ;

Bahwa oleh karena yang menjadi dasar Gugatan Penggugat adalah menyangkut sengketa Tata Usaha Negara, maka oleh karenanya tidak terbantahkan lagi bahwa yang berwenang memeriksa perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Bahwa hal ini juga diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung

Hal. 12 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



dalam perkara A Sarkodi Vs Wiryana (Putusan MA No.468 K/Sip/1971-tgl 25-7-1971; P.T. Bandung No.102/1971/Perd/PTB – tgl. 16-12-1971; PN Majalengka No.19/Pdt/19701PN.Mdi-tgl 25-8-1976 (YJB, 1974-1975, h. 40), yang menerangkan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadakan tindakan pemerintahan dari badan pemerintahan;

Bahwa berdasarkan apa yang telah Tergugat I uraikan di atas, maka secara Kompetensi Absolut, Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa perkara a quo, karena berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, yang berwenang memeriksa perkara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

GUGATAN SALAH PIHAK (EROR INPESONA) :

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah garapan Girik No. C. 94 persil 82/S.III seluas 3.336 M<sup>2</sup> yang terletak dan terkenal oleh umum sebagai Kampung Prepedan RT/RW.001/04, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang diperoleh dari Jual Beli tanah dengan Herlina Tjandra ;

Bahwa dalil Penggugat sebagaimana tersebut pada butir 2.2 ke-2 Posita Penggugat berasal dari transaksi Jual Beli bangunan di atas tanah garapan dengan Herlina Tjandra yang sebelumnya membeli dari Saudara Lee Dermawan Kartarahardja H (Penjual) pada tanggal 3 Nopember 1982 ; Berikut ini dikutip butir 2.2 ke-2 Posita sebagai berikut :

"Bahwa objek sengketa dengan Girik No. C 94 Persil 82/S.III atas nama Simah Binti Simpar tersebut oleh Herlina Tjandra diperoleh dari Jual Beli bangunan atas tanah garapan dengan Saudara Lee Dermawan Kartarahardja H (Penjual) pada tanggal 3 Nopember 1982 .... ";

Bahwa berdasarkan fakta di atas bahwa persoalan Penggugat adalah jual beli tanah dan bangunan dalam perkara a quo dengan Herlina Tjandra yang sebelumnya membeli dari Saudara Lee Dermawan H (Penjual) pada tanggal 3 Nopember 1982. Oleh karenanya menjadikan Tergugat I sebagai Pihak dalam Gugatan a quo adalah salah alamat (error in persona), mengingat antara Tergugat I dengan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas walaupun quod non Penggugat

Hal. 13 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



merasa dirugikan, maka yang seharusnya menjadi Tergugat dalam Gugatan a quo adalah Herlina Tjandra dan Saudara Lee Dermawan H selaku Penjual, dan bukan Tergugat I ;

Bahwa. berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka adalah patut menurut hukum untuk tidak dapat menerima Gugatan Penggugat karena salah pihak (error in persona) ;

**GUGATAN KURANG PIHAK.**

Bahwa dalam Gugatannya pada butir 2.2 ke-2 Posita, Penggugat menerangkan bahwa Gugatan di dasarkan atas transaksi Jual Beli bangunan atas kepemilikan Girik No.C.94 Persil 82/S.III antara Pengggugat dengan Herlina Tjandra yang sebelumnya membeli dari Saudara Lee Dermawan Kartaraharja H (Penjual) pada tanggal 3 Nopember 1982 ;

Bahwa berdasarkan fakta hubungan hukum yang terjadi adalah antara Penggugat selaku Pembeli dengan Herlina Tjandra yang sebelumnya membeli dari Saudara Lee Dermawan H (Penjual). Oleh karenanya dengan tidak menjadikan Herlina Tjandra dan Saudara Lee Dermawan Kartarahardja H sebagai pihak dalam gugatan, maka Gugatan a quo menjadi kurang pihak;

Bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv, menyebutkan bahwa sebagai syarat substansial dalam pembuatan Surat Surat Gugatan adalah haruslah lengkap dan jelas termasuk lengkap pihak-pihak yang dijadikan sebagai para Tergugat, dimana pihak-pihak yang ditarik haruslah mempunyai hubungan hukum yang mendasar dengan Penggugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka adalah patut menurut hukum berdasarkan Pasal 8 Rv, maka Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk tidak dapat menerima Gugatan Penggugat karena kurang pihak ;

**GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (EXEPTIE OBSCURUM LEBELUM) ;**

Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat dalam butir 1, 4 dan 9 Posita Gugatan telah mendalikan babwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sejak tahun 1990 baik selaku pribadi maupun selaku Direktur PT. Golden Tempo, telah dengan sengaja menempati tanah bangunan milik Penggugat tanpa sepengetahuan Penggugat ;

Bahwa dari konstruksi gugatan Penggugat yang menerangkan bahwa Tergugat I digugat baik secara pribadi, selaku pemilik PT. Golden



Tempo dan selaku Direktur PT. Golden Tempo jelas memperlihatkan ketidakjelasan gugatan a quo ;

Bahwa peyebutan identitas Tergugat I sebagai pribadi, selaku pemilik PT. Golden dan selaku Direktur PT. Golden Tempo dalam Gugatan, menimbulkan ketidakjelasan yang menyebabkan Tergugat I kesulitan untuk melakukan pembelaan, mengingat antara Tergugat I selaku pribadi, pemilik PT. Golden Tempo maupun selaku Direktur PT. Golden Tempo, secara hukum menimbulkan konsekuensi hukum yang berbeda ;

Bahwa apabila Penggugat menggugat Tergugat I sebagai pemilik PT. Golden Tempo maupun selaku Direktur PT. Golden Tempo, maka yang sebenarnya yang menjadi pihak dalam gugatan Penggugat adalah PT. Golden Tempo, dan bukan Tergugat I. Mengingat pemilik (Pemegang Saham) dan Direktur adalah organ di dalam PT. Golden Tempo yang merupakan badan hukum ;

Bahwa PT. Golden Tempo adalah badan hukum yang dapat bertindak sebagai subjek hukum layaknya manusia selaku pendukung hak dan kewajiban yang dapat bertindak baik di dalam maupun diluar persidangan. oleh karenanya selaku badan hukum PT. Golden Tempo dapat menjadi pihak apabila diajukan sebagai pihak dalam Gugatan ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas adalah tidak terbantahkan lagi bahwa Gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat I selaku pribadi, pemilik PT. Golden Tempo dan Direktur PT. Golden Tempo menyebabkan Gugatan Peggugat menjadi tidak jelas, oleh karena Gugatan terhadap Tergugat I sebagai pribadi dengan Tergugat I selaku I pemilik PT. Golden Tempo maupun sebagai Direktur PT. Golden Tempo, dimana PT. Golden Tempo yang merupakan badan huktun, tidak dapat dicampur-adukkan;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian hukum, penjelasan-penjelasan dan bukti-bukti autentik tersebut di atas, maka sudah sepatutnya apabila majelis hakim yang terbormat yang memeriksa perkara a quo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat a quo tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan GUGATAN BALIK (REKONPENSI) yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM REKONPENSI ;**

Bahwa Tergugat I mohon agar segala sesuatu yang dimuat dalam

Hal. 15 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



Konpensi secara mutatis mutandis dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonpensi ini ;

Bahwa Penggugat I Rekonpensi adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 2.860 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl.Prepedan RT 001/09, Kelurahan Kamal, Kecamatan Kalideres sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Bangunan atas nama diri Penggugat Rekonpensi ;

Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang mengajukan Gugatan terhadap Penggugat I Rekonpensi tanpa didasari dengan alasan hukum, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi ;

Bahwa tindakan Tergugat Rekonpensi yang menggugat Penggugat I Rekonpensi tanpa dasar hukum adalah jelas-jelas bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (in casu Tergugat Rekonpensi), melanggar kaidah tata susila atau kaidah moral, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta pergaulan dengan sesama masyarakat ;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat Rekonpensi, untuk itu Tergugat Rekonpensi harus bertanggung jawab terhadap segala kerugian baik materiil maupun immaterial yang dialami Penggugat Rekonpensi ;

Adapun Kerugian Materiil yang dialami Penggugat I Rekonpensi adalah biaya-biaya yang telah dikeluarkan Penggugat I Rekonpensi atas usaha yang telah dilakukan Penggugat I Rekonpensi menghadapi gugatan Tergugat Rekonpensi yang tidak memiliki dasar hukum, yang menyebabkan Penggugat I Rekonpensi menderita kerugian sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah) ;

Adapun kerugian immaterial yang dialami Penggugat I Rekonpensi adalah nama baik Penggugat Rekonpensi selaku pengusaha yang memiliki kredibilitas menjadi hancur dimata masyarakat maupun mitra bisnis Penggugat I Rekonpensi yang tentunya kerugian tersebut tidak dapat dinilai namun apabila dinilai berdasarkan hukum, maka kerugian Immaterial Penggugat sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa terdapat alasan hukum yang jelas dan kuat bagi Majelis Hakim perkara a quo untuk rnengabulkan permohonan Sita Jaminan terhadap aset Tergugat Rekonpensi menjamin agar Gugatan Penggugat I Rekonpensi tidak menjadi sia-sia atau hampa di kemudian hari agar kekayaan Tergugat Rekonpensi yang ada pada saat ini harus dipertahankan atau tidak dipindahtangankan untuk sementara waktu hingga

Hal. 16 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



perkara a quo selesai diperiksa dan diputus dengan putusan pengadilan yang berkekuatan tetap ;

Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi yang diajukan Penggugat I Rekonpensi diajukan atas bukti-bukti yang authentic, yang tidak dapat dibantah kebenarannya, serta memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung No.3, Tahun 2000, maka untuk menjamin dilaksanakannya kepentingan tersebut, Penggugat I Rekonpensi mohon Majelis Hakim berkenan menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya dari Tergugat Rekonpensi (uitvoebaar bij Voorraad);

Bahwa untuk menjamin pembayaran terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi Rekonpensi, maka Penggugat I Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda Tergugat Rekonpensi, baik benda tetap maupun benda bergerak milik Tergugat Rekonpensi yang rinciannya akan disusulkan kemudian oleh Penggugat I Rekonpensi ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Rekonpensi mohon agar Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat I Rekonpensi ;
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum segala sita jaminan terhadap milik Tergugat Rekonpensi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat I Rekonpensi :
  - a. Kerugian Materiil sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah), dan ;
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) ;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun diajukan verzet, banding, atau kasasi (uitvoebaar bij voorraad) ;  
Atau Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I Rekonpensi/Penggugat I Rekonpensi mohon agar perkara ini diputus dengan seadil-adilnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (ex aqua et bono) ;

Hal. 17 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat III mengajukan Ekssepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

**GUGATAN SALAH ALAMAT (FROR IN OBJECT) ;**

Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 22/Kamal berasal dari tanah Negara bekas Eig.Verp.8102 Seb. Tertulis an. Gouvernment Van Nederlandsch yang langsung dikuasai oleh Negara;

Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Ny.Simah Bt Simpar yang bermaterai cukup tanggal 23 Agustus 1982 diketahui Lurah Tegal Alur tanggal 10 Desember 1983 No.88/1.711.01 dan tanggal 9 April 1990 diketahui Lurah Tegal Alur tanggal 3 Agustus 1991 No. 116/1.7.11.1 tanah seluas 3.300 M<sup>2</sup> terletak di RT.1/4, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Cengkareng adalah tanah garapan;

Bahwa fakta tersebut di atas berbeda dengan dalil Penggugat yang mengatakan bahwa obyek sengketa adalah Girik No. C. 94 Persil 82/S.III sebagaimana Posita angka 2.2.1;

Bahwa mengingat obyek yang dipermasalahkan oleh Penggugat berbeda dengan bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 22/Kamal, maka sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

**GUGATAN KURANG PIHAK ;**

Bahwa permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Hilman Hartono, telah disampaikan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat kepada Kanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, vide Permendagri No.6 Tahun 1972;

Bahwa selanjutnya berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.280/HGB/BPN/92 tanggal 4 Mei 1992, ditertibkan Sertifikat Hak Bangunan No.22 Kamal tercatat pada tanggal 19 Juli 1992;

Bahwa mengingat Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Badan Pertanahan Nasional tidak ditarik sebagai pihak, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu putusan No.112/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., tanggal 20 Nopember 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 18 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



**DALAM KONPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan jual beli antara Simah Binti Simpar (Tergugat II) dengan Hilman Hartono (Tergugat I) adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan hukum ;
4. Menyatakan Sertifikat HGB No.22/Kamal atas nama Tergugat I (Hilman Hartono) tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Memerintahkan Tergugat I untuk segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat tanpa beban apapun ;
6. Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah milik Penggugat ;
7. Menyatakan sebagai hak Girik C No.94 Persil 82/S. III atas nama Simah Binti Simpar seluas  $\pm 3.336 \text{ M}^2$  (tiga ribu tiga ratus tiga puluh enam meter persegi) merupakan surat bukti awal hak atas tanah garapan atas obyek sengketa oleh Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiel sebesar Rp 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah) ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa keterlambatan (Dwangsom) untuk melaksanakan putusan ini sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
10. Memerintahkan Tergugat III untuk memproses sertifikat baru atas obyek sengketa keatas nama Penggugat ;
11. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp 1.757.000,- (satu juta tujuh ratus lima puluh tujuh ribu rupiah) ;

**DALAM REKONPENSI :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar nihil;

Hal. 19 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I / Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No.215 / Pdt / 2009 / PT.DKI., tanggal 09 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / Tergugat Kompensi / Penggugat Rekompensi ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 20 Nopember 2008 No.112 / Pdt.G / 2008 / PN.JKT.UT. yang dimohonkan banding tersebut ;

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM KOMPENSI :**

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi Pembanding / Tergugat I Kompensi / Penggugat Rekompensi dan Turut Terbanding II / Tergugat III Kompensi ;

**DALAM POKOK PERKARA.**

- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk seluruhnya ;

**DALAM REKOMPENSI :**

- Menolak gugat Pembanding/Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekompensi ;

**DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :**

- Menghukum Terbanding/Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 10 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Agustus 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.112/Pdt/G/ 2008/PN.Jkt.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I/ Pembanding yang pada tanggal 24 Agustus 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 07 September 2009 ;

Hal. 20 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



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

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

1. Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan Majelis

Hakim Tinggi DKI halaman 6 alinea ke-3 dengan alasan :

- Bahwa Majelis Hakim Hakim Pengadilan Tinggi keliru mempertimbangkan mengenai fakta hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam persidangan sehingga putusannya sangat jauh dan menyimpang dari prinsip keadilan dan hukum ;
- Bahwa dalam perkara a quo Majelis Hakim Hakim Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan bukti P-1 (girik) sebagai bukti autentik yang sah dikeluarkan oleh Negara atau Instansi Pemerintah dan merupakan bukti awal hak yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi, padahal bukti P-1 sangat berkaitan erat dengan surat bukti-bukti lainnya khususnya P-2, P-3 dan P-4 ;
- Bahwa berdasarkan UUPA No. 5 Tahun 1960 khususnya tentang Pendaftaran Tanah, maka surat girik yang resmi dikeluarkan Negara merupakan bukti awal pendaftaran tanah dan dengan dasar bukti ini seseorang dapat melepaskan haknya baik dengan cara jual beli ataupun menghibahkan kepada orang lain ;
- Bahwa oleh karena keberadaan girik tersebut adalah sah menurut Undang-Undang yang sekarang dikuasai oleh Pemohon Kasasi, jelas terbukti bahwa perjanjian jual-beli antara Pemohon Kasasi dengan Herlina Tjandra adalah menyangkut tanah sengketa benar adanya ;
- Bahwa lain halnya dengan perjanjian jual-beli menurut Termohon Kasasi dengan objek yang sama yang dilakukannya dengan Sinah binti Simpar yang konon kabarnya terjadi jual-beli pada 9 April 1990 yang jual-belinya tanpa surat-surat

Hal. 21 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



tanah yaitu girik, selain itu perjanjian jual-beli tersebut tentunya tidak pernah terjadi karena Sinah binti Simpar telah meninggal dunia tahun 1989 (hal ini sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Sinah binti Simpar oleh Ahli Waris No.40/071.562 tanggal 6 April 2005 – bukti P-10). Sehingga bukti jual-beli yang dimiliki oleh Termohon Kasasi sangat diragukan, karena sangat banyak terdapat perbedaan yang mendasar antara surat yang dimiliki Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi ;

- Bahwa fakta hukum tersebut didukung fakta yang diajukan oleh Tergugat II (bukti T.II-1 s/d T.II-4) yang menyatakan :

Surat pernyataan jual-beli antara Sinah binti Simpar dengan Hilman Hartono tidak pernah terjadi, karena Sinah tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 1989. Akan tetapi dengan adanya putusan Pengadilan Tinggi 9 Juli 2009, sangat jelas telah mencederai rasa keadilan masyarakat khususnya Pemohon Kasasi, karena bagaimana bisa orang yang sudah meninggal dunia dapat melakukan perbuatan hukum jual-beli ;

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum halaman 7 alinea 3 dengan alasan :

- Bahwa objek sengketa adalah sah milik Penggugat (Petitum 7) hal ini didukung pula dengan bukti jual beli antara Sinah binti Simpar dengan Lee Darmawan Kartaraharja (Pembeli), kemudian oleh Lee Darmawan Kartaraharja menjualnya kepada Herlina Tjandra dan oleh Herlina Tjandra (Penjual) menjualnya kepada Tan Lukas Tanamal (Pemohon Kasasi) yang semuanya terjadi secara berurut dan benar disertai penyerahan hak atas objek sengketa berupa surat Girik yaitu Girik C No.94 persil 82/S.III atas nama Sinah binti Simpar dan bukti jual beli tersebut telah resmi terdaftar dalam buku Register Tanah baik di Kelurahan maupun di Kecamatan sebagai instansi yang berwenang. Hal ini tentu sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, berikut bunyinya :

*“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” ;*

Hal. 22 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



- Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, semula dalam pertimbangannya tidak pernah menyentuh soal girik yaitu girik C No.94 persil 82/S.III atas nama Sinah binti Simpar sebagai bukti awal hak yang dikuasai / dimiliki oleh Pemohon Kasasi yang kemudian secara serta merta menolak tanpa mempertimbangkan dari segi hukum mana menjadi dasar pertimbangannya dengan menolak surat bukti girik sebagai bukti awal hak. Sudah barang tentu, hal ini sangat tidak berdasar karena tidak mempunyai hubungan hukum, oleh karenanya petitum 8 yang berbunyi “menyatakan sebagai hukum girik C No.94 persil 82/S.III atas nama Sinah binti Simpar dengan luas tanah 3.336 M<sup>2</sup> merupakan bukti awal hak atas tanah garapan. Dan sebagaimana telah ditegaskan dalam uraian Pemohon kasasi terdahulu, telah dijelaskan dan didukung oleh penjelasan berdasarkan peraturan perundang-undangan baik melalui pasal-pasal dalam HIR maupun pasal-pasal dalam KUH Perdata maka tentu tidak dapat disangkal lagi bahwa girik tersebut menurut hukum pembuktian merupakan alat bukti yang sah. Oleh karena girik tersebut sah menurut hukum maka tidak dapat disangkal pula bahwa objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi ;
- Bahwa untuk menjadi lebih lengkap dalam permohonan Kasasi ini dan demi mempermudah pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berikut kami uraian bukti-bukti sebagai berikut :
  1. P.1. Girik C No.94 Persil 82/S.III seluas 3.336 M<sup>2</sup> atas nama Sinah binti Simpar ;
  2. P.2. Surat Jual Beli bangunan diatas tanah garapan antara Herlina Tjandra (Penjual) dengan Tan Lukas Tanamal (pembeli) tanggal 10 April 1986 telah tercatat di Register Kelurahan tanggal 10-04-1986 No.19/1.71101 dan buku register Kecamatan Cengkareng tanggal 11-04-1986 No.79/1.711.01 ;
  3. P.3. Surat Jual Beli bangunan diatas tanah garapan antara Lee Dharmawan Kartaraharja. (Penjual) dengan Herlina Tjandra (Pembeli) tanggal 3 Nopember 1982 telah tercatat di

Hal. 23 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



Kelurahan Tegal Alur tanggal 08-11-1982 No.248/1.711/82  
dari Kecamatan Cengkareng tanggal 9 Nopember 1982  
No.157/1.71103/XI/82 ;

4. P.4. Surat Jual Beli Bangunan diatas tanah garapan antara Sinah binti Simpar (Penjual) dengan Lee Dharmawan Karaharja (Pembeli) tanggal 13 Februari 1982 telah tercatat di Kelurahan Tegal Alur tanggal 30-03-1982 No.828/1.711/82 ;
5. P.5. Surat Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 20-12-1999 dan tanggal 12 April 1995 bukti PBB tahun 1987 sampai dengan tahun 1998 hilang ;
6. P.6. Advis Planning No.1368/GSB/JB/83 telah tercatat dalam photo geometris Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Barat ;
7. P.7. Surat Pernyataan Tan Lukas Tanamal (Penggugat) tanggal 23 Juli 1990 dihadapan dan ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Tegal Alur Bapak Hasan Tasir BA yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum pernah dijual belikan atau digadaikan kepada siapapun dan tidak sengketa;
8. P.8. Nota Dinas Tanggal 16 Februari 2005 penjelasan mengenai 3 (tiga) kali pertemuan / rapat yaitu : rapat pada tanggal 6 Januari 2005, 19 Januari 2005 dan tanggal 28 Februari 2005 dalam 3 (tiga) kali rapat tersebut pihak Hilman Hartono (Tergugat I) hanya 1 kali hadir yaitu tanggal 6 Januari 2005 sedangkan rapat kedua tanggal 19 Januari 2005 dan 28 Januari 2005 pihak Hilman Hartono tidak pernah hadir ;
9. P.9. Notulen Rapat tanggal 2 Mei 2005 rapat tersebut berdasarkan Surat Tan Lukas Tanamal (Penggugat) kepada Walikota Jakarta Barat tanggal 13 Desember 2004 serta sebagai tindak lanjut rapat koordinasi dengan instansi terkait tanggal 13 Maret 2005. Kesimpulan rapat tersebut berdasarkan penelitian berkas pihak Tan Lukas Tanamal (Pemohon Kasasi / Penggugat) dan Hilman Hartono (Tergugat I) pada akhir rapat tersebut, para pihak disarankan untuk menyelesaikan melalui Lembaga Peradilan demi memperoleh kepastian hukum peserta rapat antara lain : H. Moch Idup dari Kelurahan Tegal Alur, Bangun M. Kecamatan Kalideres,

Hal. 24 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



Masyhudi Kelurahan Kamal, Djoko Taufik dari BPN Jakarta Barat, Adasbert dari P2B Kodya Jakarta Barat, H. Pasaribu dari Sudin Trantib dan Linmas Kodya Jakarta Barat ;

10. P.10. Surat keterangan kematian dari Kantor Kelurahan Tegal Alur tanggal 6 April 2005 yang menerangkan bahwa Sinah binti Simpar telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 1989 ;

11. P.11. Surat Pernyataan Ahli Waris Sinah binti Simpar pada intinya para ahli waris menyatakan bahwa Surat Pernyataan Jual Beli bangunan diatas tanah garapan / Negara tanggal 9 April 1990 antara Sinah binti Simpar dan Hilman Hartono adalah tidak benar karena Ibu Sinah binti Simpar telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 1989. atas permintaan para ahli waris surat pernyataan tersebut telah tercatat di register Kelurahan Tegal Alur tanggal 26 April 2005 No.43/1.711.312 dan dalam register Kecamatan Kalideres tanggal 26 April 2005 No.19/1.753.5 ;

- Bahwa dari bukti-bukti sebagaimana diuraikan oleh Pemohon Kasasi tersebut diatas terbukti bahwa jual beli yang dilakukan Pemohon Kasasi dengan Herlina Tjandra terjadi jauh sebelum adanya jual beli menurut Termohon Kasasi / Pembanding / Tergugat I yaitu terjadi pada tahun 1986 sedangkan jual beli menurut Termohon Kasasi dengan Sinah binti Simpar baru terjadi 1990, selain itu jual beli objek sengketa mulai dari Sinah binti Simpar kepada Lee Dharmawan Kartaraharja lalu oleh Lee Dharmawan K. menjualnya kepada Herlina Tjandra dan oleh Herlina Tjandra dijual kepada Tan Lukas Tanamal / Pemohon Kasasi telah terdaftar secara resmi pada instansi pemerintahan yang berwenang melalui buku register tanah baik di tingkat Kelurahan maupun tingkat Kecamatan. Bahwa selama penguasaan atas objek sengketa tersebut Pemohon Kasasi / Terbanding / Penggugat belum pernah menjual atau menggadaikan objek

Hal. 25 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



sengketa tersebut kepada pihak lain ;

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

mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi :

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan :

- Judex Facti tidak salah menerapkan hukum dan pertimbangannya sudah tepat dan benar, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 ayat 1 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 penilaian hasil pembuktian ;
- Bahwa dalam jual beli (bukti P-2) yang menjadi obyek jual beli adalah bangunan di atas tanah hak garapan;
- Bahwa jual beli tersebut tidak dijelaskan termasuk tanah hak garapan dimana bangunan tersebut berdiri;
- Bahwa pertimbangan Judex Facti yang menyatakan yang dibeli Penggugat hanya bangunan sudah tepat, sedangkan Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanahnya juga dibeli Penggugat ;
- Apalagi atas tanah sengketa telah terbit Surat Hak Milik dan Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa terbitnya Sertifikat tersebut cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula tidak ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Tan Lukas Tanamal** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara

Hal. 26 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



dalam tingkat kasasi ini ;

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

**MENGADILI :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **TAN LUKAS TANAMAL** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **7 September 2010** oleh **Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Muchsin, SH.**, dan **I Made Tara, SH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Reza Fauzi, SH.,CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

ttd.

**Prof. Dr. H. Muchsin, SH.**

ttd.

**I Made Tara, SH.**

K e t u a,

ttd.

**Dr. Harifin A. Tumpa, SH.,MH.**

Biaya-biaya :

1. Materai..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi Rp. 493.000,- +
- Jumlah..... Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti,

ttd.

**Reza Fauzi, SH.,CN.**

Hal. 27 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010



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

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**SOEROSO ONO, SH,MH.**

NIP. 040.044.809

Hal. 28 dari 28 hal. No.1102 K/Pdt/2010