



P U T U S A N

NO. 55 PK/Pdt/2006

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT. LATIVI MEDIA KARYA, berkedudukan di Jalan Rawaterate II No. 2 Kawasan Industri Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada NENGAH SUJANA, SH.MH. Dkk., Advokat, dan Pengacara berkantor di Gedung Fuyitno Sentra Mampang Lantai 3, Jalan Mampang Prapatan Raya No. 28, Jakarta Selatan 12790, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

PT. WIRA GRIYA MUSTIKA, berkedudukan di Jalan Cideng Timur No. 1A Jakarta Pusat, Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 498 K/Pdt/2003 tanggal 03 Februari 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas beberapa bidang tanah bekas Hak Milik Adat dengan nomor-nomor dan persil sebagaimana tersebut dalam gugatan yang luas seluruhnya 30.355 M2 (bukti P.1.1 sampai dengan P.1.13) yang keseluruhannya terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

Bahwa sejak hak kepemilikan beberapa bidang tanah tersebut beralih kepada Penggugat, kemudian dilakukam pemagaran dengan pagar beton sebagai pagar pembatas di sekeliling tanah Penggugat tersebut (bukti P.14) selama pemagaran tidak ada pihak dari manapun yang berkeberatan terhadap tanah-tanah tersebut ;

Bahwa ternyata terhadap tanah milik Penggugat yaitu tanah bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951, Persil No. 34 S.III seluas 4.555 M2 yang hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikannya diperoleh berturut-turut berdasarkan Jual Beli antara Asmah bin Miin (ahli waris dari Mirah Miin) dengan Lies Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 1127/KBJ/1984 tertanggal 23 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Drs. H. Sutardjantoro/PPAT di Jakarta (bukti P-15), jual beli antara Lies Gunawan dengan Ismail S. Yapnanto berdasarkan Akta Jual Beli No. 34-19/KBJ/1998 tertanggal 30 April 1998 yang dibuat dihadapan Drs. H. Sutardjianto/PPAT di Jakarta (bukti P-15), jual beli antara Lies Gunawan dengan Ismail S. Yapnanto, SH. Notaris di Jakarta (bukti P-16) dan jual beli antara Ismail S. Yapnanto dengan Bambang Hartono dengan Pengikatan Jual Beli No. 332 tertanggal 21 Pebruari 1990, yang dibuat dihadapan Lieyono, SH. Notaris Pengganti dari Misahardi Wilamarta, SH. Notaris di Jakarta (bukti P-17) dan terakhir pengalihan hak kepada Penggugat dari Bambang Hartanto berdasarkan Akta Penunjukkan No.45 tertanggal 6 Juni 1994 (bukti P-18) dan Akta Surat Kuasa No. 46 tertanggal 6 Juni 1994 (bukti P-19) yang keduanya dibuat dihadapan J.E. Maogimon, SH. Notaris di Jakarta dengan PBB atas nama Penggugat, lunas tahun 2000 dan tahun 2001 (bukti P.19a) telah terjadi pengrusakan pagar beton dengan cara merobohkan pagar beton tersebut dan penyerobotan dengan membangun tiang fondasi yang dilakukan oleh Tergugat ;

Bahwa perbuatan Tergugat yang melakukan pengrusakan dan penyerobotan serta melakukan pembangunan tiang fondasi merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat ;

Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat telah melaporkan ke Polsek Kembangan dengan tujuan untuk Permohonan Bantuan Koordinasi Keamanan untuk menghentikan Penyerobotan tanah bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 tanggal 23 Mei 2001 (bukti P-20), akan tetapi Tergugat merasa tidak melakukan penyerobotan ;

Bahwa Tergugat telah berdalih, bahwa tanah sengketa tersebut adalah miliknya yang berdasarkan jual beli dengan pemilikinya ;

Bahwa perolehan hak oleh Penggugat berdasarkan Akta Penunjukkan No. 45 tertanggal 6 Juni 1994 dan Akta Surat Kuasa No. 46 tertanggal 6 Juni 1994 yang keduanya dibuat dihadapan J.E. Maogimon, SH. Notaris di Jakarta, dengan demikian maka kepemilikan Penggugat adalah sah menurut hukum ;

Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat dengan orang yang tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, maka Akta Jual Beli yang dilakukan Tergugat dengan Mirah Miin tahun 1990 menjadi batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya dapat dibatalkan dan segala akibat hukum yang ditimbulkan tidak pernah ada ;

Hal. 2 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial, kerugian materiil uraiannya sebagaimana tersebut dalam gugatan yang jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sedangkan kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Bahwa oleh karena Penggugat khawatir Tergugat akan mengalihkan tanah sengketa dimaksud, maka beralasan kiranya apabila terhadap tanah sengketa tersebut diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) ;

Bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, maka terhadap perkara a quo mohon agar melarang Tergugat maupun pihak lain yang memperoleh hak daripadanya dengan cara apapun untuk melakukan tindakan apapun, meneruskan pembangunan tiang fondasi serta pembangunan lainnya diatas tanah bekas Hak Milik Adat Kohir No. C/951, Persil No. 34 S.III, seluas 4.555 M2 yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, dahulu Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat ;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang othentik, mohon putusan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada perlawanan, banding maupun Kasasi ;

Bahwa untuk menjamin pemenuhan gugatan Penggugat setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka beralasan menurut hukum Penggugat mohon agar setiap keterlambatan Tergugat memenuhi putusan dalam perkara ini dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya ;

sehingga berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat dalam Provisi ;
2. Melarang Tergugat maupun pihak lain yang memperoleh hak daripadanya dengan cara apapun, untuk melakukan tindakan apapun, meneruskan pembangunan tiang fondasi serta pembangunan lainnya diatas tanah bekas Hak Milik Adat Kohir No. C.951, Persil No. 34 S.III seluas 4.555 M2 yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal. 3 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang melakukan pengrusakan dengan cara merobohkan pagar beton diatas tanah milik Penggugat dan melakukan pembangunan tiang fondasi diatas tanah Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan batal demi hukum setidak-tidaknya membatalkan Akta Jual Beli yang dilakukan Tergugat dengan Mirah Miin tahun 1990 atau dari pihak manapun Tergugat memperoleh haknya atas tanah bekas Hak Milik Adat Kohir No. C.951, Persil No. 34 S.III seluas 4.555 M2 yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kebon Jeruk Jakarta Barat;
5. Menghukum Tergugat serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah bekas Hak Milik Adat Kohir No. C.951, Persil No.34 S.III seluas 4.555 M2 yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kebon Jeruk Jakarta Barat, kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa :
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- ; (lima milyar rupiah) ;
 - b. Kerugian immaterial sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Perlawanan, Banding maupun Kasasi ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari kepada Penggugat untuk setiap keterlambatan Tergugat memenuhi putusan dalam perkara ini ;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI :

A. Gugatan Penggugat kurang pihak.

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa Akta Jual Beli antara Tergugat dengan Mirah Miin tahun 1990 batal demi hukum atau setidak-tidaknya dapat dibatalkan ;
- Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, hak kepemilikan Tergugat atas obyek jual beli tanah seluas ± 2.745 M2 yaitu sebagian dari bidang tanah seluas 4.200 M2 berdasarkan Kohir No. C.951, Persil No. 34 S.III yang Tergugat peroleh berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 5 tanggal 25 Mei 2001, dibuat dihadapan Martin Roestami, SH. Notaris di Jakarta adalah sah dan dilindungi oleh Undang-Undang ;
- Bahwa pihak ketiga yang menjual/melepaskan haknya dalam Akta Pelepasan Hak No. 5 tanggal 25 Mei 2001 tersebut memperoleh Hak Kepemilikan atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 35-6/Kb.J/1990 tanggal 10 April 1990, dibuat dihadapan R. Soedibio Djojopranoto, SH., selaku PPAT di DKI Jakarta, sehingga dengan demikian Tergugat tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan Mirah Miin pada tahun 1990 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, oleh karena itu pihak ketiga haruslah diikutsertakan dalam perkara ini, sehingga gugatan kurang pihak maka harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. Gugatan Penggugat tidak jelas (Obscuur Libels).

- Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa perolehan tanah sengketa dari tanah Hak Milik Adat Kohir No. C.951 No. 34 S.III seluas 4.555 M2 atas nama Mirah bin Miin yang diperoleh Penggugat pertama-tama berdasarkan Jual Beli No. 1127/Kjb/JB/1984 tanggal 23 Agustus 1984 antara Amsah bin Miin (ahli waris Mirah Miin) dengan Lies Gunawan ;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, karena berdasarkan fakta hukum yang ada pada tahun 1984, Mirah bin Miin masih hidup sehingga tidaklah mungkin transaksi jual beli Mirah bin Miin dilakukan dengan 6/Kb.J/1990 tanggal 10 April 1990 dibuat dihadapan R. Soedibio Djojopranoto, SH. Mirah bin Miin masih melakukan transaksi jual beli tanah secara langsung dengan pihak ketiga yang pada akhirnya pihak ketiga tersebut melepaskan haknya untuk kepentingan Tergugat ;
- Bahwa semakin nyata dan tidak jelas, bahwa peralihan tanah Kohir No. C. 951 tersebut hingga sampai ke tangan Penggugat hanya dengan Pengikatan Jual Beli, Akta Penunjukkan dan Akta Surat Kuasa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum merupakan transaksi final, oleh karena itu gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSI :

Bahwa apa yang terurai dalam konpensi mohon dianggap sebagai yang termuat dalam rekonsensi ;

Bahwa Penggugat dalam rekonsensi adalah pemilik yang sah tanah seluas ± 2.745 M2 yang berasal dari transaksi jual beli dengan ahli waris H.Muhammad Nur bin H. Talip berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 5 tanggal 25 Mei 2001, dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH. Notaris di Jakarta (bukti T-1) ;

Bahwa ahli waris H. Muhammad Nur bin Talip memperoleh tanah tersebut sebagai warisan berdasarkan Akta Jual Beli No. 35-6/Kb.J/1990 tanggal 10 April 1990, dibuat dihadapan R. Soedibio Djojopranoto, SH. (bukti T-2) dengan obyek sebidang tanah Girik/Kohir No. C.951, Persil No. 34 S.III seluas 4.200 M2 ;

Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dalam rekonsensi dengan ahli waris H. Muhammad Nur bin Talip telah dilangsungkan secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang saat ini dalam proses pengurusan sertifikat di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, dari Surat Keterangan Martin Roestamy, SH. tanggal 13 September 2001 No. 429/NR-MR/IX/2001 (bukti T-13) ;

Bahwa sebagai pemilik sah dari tanah tersebut, Penggugat dalam rekonsensi bebas dan berhak mempergunakan tanah tersebut termasuk membangun fondasi menara untuk keperluan siaran televisi ;

Bahwa Tergugat dalam rekonsensi mengaku sebagai pemilik dari tanah tersebut dengan dasar kepemilikan Kohir No. C.951, Persil No. 34 S.III, seluas 4.555 M2 dan meminta agar Penggugat dalam rekonsensi menghentikan pembangunan fondasi tersebut, bahkan tanah tersebut telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, padahal dasar kepemilikan tanah oleh Tergugat dalam rekonsensi masih diragukan ;

Bahwa Penggugat dalam rekonsensi sangat keberatan dengan pelaksanaan sita jaminan tersebut karena tanah yang diletakkan sita jaminan tersebut sebagian bukan milik Penggugat dalam rekonsensi melainkan milik pihak ketiga yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, selain dari pada itu sita jaminan tersebut diletakkan pada obyek tanah yang tidak jelas baik luas maupun batas-batasnya, Penggugat hanya memiliki tanah seluas ± 2745 M2 yang merupakan bagian dari luas tanah Girik No. C. 951, Persil No. 34 S.II

Hal. 6 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 4.200 M2 (dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan rekonsensi), sedangkan obyek yang diletakkan sita jaminan adalah kohir No. C 951, Persil No. 34 S.III seluas 4.555 M2 dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan ;

Bahwa tindakan Tergugat dalam rekonsensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat mengganggu pelaksanaan pembangunan yang sedang Penggugat dalam rekonsensi lakukan, tindakan tersebut juga mencemarkan nama baik, dan menimbulkan kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil, kerugian materiil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sedangkan kerugian immateriil sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;

Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat rekonsensi yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cideng Timur No. I A Jakarta Pusat ;

Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti yang othentik, mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya Perlawanan (Verzet), Banding atau Kasasi ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat rekonsensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonsensi untuk seluruhnya ;
- b. Menyatakan Akta Pelepasan Hak No. 5 tanggal 25 Mei 2001, dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH. Notaris di Jakarta sah menurut hukum dan karenanya mengikat para pihak yang membuatnya ;
- c. Menyatakan Penggugat dalam rekonsensi adalah pemilik sah atas tanah seluas ± 2.745 M2 yang merupakan bagian dari luas tanah Girik No. C 951, Persil No. 34 S.II, seluas 4.200 M2 ;
- d. Menyatakan Tergugat dalam rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat rekonsensi ;
- e. Menghukum Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat dalam rekonsensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus lunas terhitung sejak tanggal didaftarkanya gugatan rekonsensi ini ;

Hal. 7 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Menghukum Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar kepada Penggugat dalam rekonpensi kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;
- g. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan ;
- h. Menghukum Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
- i. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya Perlawanan (Verzet), Banding atau Kasasi ;
Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.160/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Tim. tanggal 25 Maret 2002 adalah sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat yang melakukan pengrusakan dengan cara merobohkan patok beton dan membangun tiang fondasi diatas tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Persil No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat dengan batas-batas :
Sebelah Utara : dengan tanah Sari bin Buang ;
Sebelah Timur : dengan tanah PT. Lativi Media Karya ;
Sebelah Selatan : dengan tanah PT. Wira Griya Mustika ;
Sebelah Barat : dengan tanah PT. Wira Griya Mustika ;
yang merupakan milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan perolehan hak Tergugat dari pihak manapun atas tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C.951, Persil No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta barat, batal demi hukum ;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dalam keadaan kosong ;

Hal. 8 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sita Jaminan atas tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Kohir No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 043/2001 Del. Jo No. 160/Pdt.G/2001/PN.Jkt. Tim. Jo. No. 22/CB/2001/PN.Jkt.Tim. tanggal 5 September 2001 sah dan berharga ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 349.000,- (tiga ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 308/Pdt/2002/PT.DKI. tanggal 11 Juli 2002 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat kompensi/Penggugat rekonsensi/Pembanding tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 25 Maret 2002 No. 160/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Tim ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat kompensi/Tergugat rekonsensi/ Terbanding ;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat kompensi/Penggugat rekonsensi/ Pembanding ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat kompensi/Tergugat rekonsensi/ Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menyatakan Sita Jaminan atas tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Persil No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu terletak di Kecamatan Kebin Jeruk Jakarta Barat, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 043/2001 Del. Jo. No. 160/Pdt.

Hal. 9 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

G/2001/PN.Jkt.Tim jo No.22/CB/2001/PN.Jkt.Tim. tanggal 5 September 2001
harus diangkat ;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Tergugat konpensi/Penggugat rekompensi/Pembanding tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Membebaskan biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan kepada Penggugat konpensi/Tergugat rekompensi/Terbanding yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 498 K/Pdt/2003 tanggal 3 Februari 2005 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. WIRA GRIYA MUSTIKA, tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 11 Juli 2002 No. 308/Pdt/2002/PT.DKI. yang membatalkan putusan Pengadilan Jakarta Timur tanggal 25 Maret 2002 No. 160/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Tim. ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan perbuatan Tergugat yang melakukan pengrusakan dengan cara merobohkan patok beton dan membangun tiang fondasi diatas tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Persil No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat dengan batas-batas :

Sebelah Utara : dengan tanah Sari bin Buang ;

Sebelah Timur : dengan tanah PT. Lativi Media Karya ;

Sebelah Selatan : dengan tanah PT. Wira Griya Mustika ;

Sebelah Barat : dengan tanah PT. Wira Griya Mustika ;

yang merupakan milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum ;

Hal. 10 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006

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

- Menyatakan perolehan hak Tergugat dari pihak manapun atas tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C.951, Persil No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta barat, batal demi hukum ;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dalam keadaan kosong ;
- Menyatakan Sita Jaminan atas tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Kohir No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 043/2001 Del. Jo No. 160/Pdt.G/2001/PN.Jkt. Tim. Jo. No. 22/CB/2001/PN.Jkt.Tim. tanggal 5 September 2001 sah dan berharga ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENS! :

- Menolak gugatan Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Nihil ;

DALAM KONPENS! DAN REKONPENS! :

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 498 K/Pdt/2003 tanggal 3 Februari 2005 diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding pada tanggal 31 Oktober 2005 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 28 Nopember 2005, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Nopember 2005 (pada hari itu juga) ;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 19 Januari 2006 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 17 Februari 2006 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

A. Adanya Surat Bukti Baru (Novum) :

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mendapatkan/menemukan surat bukti baru (Novum) yang bersifat sangat menentukan, dimana pada waktu perkara a quo diperiksa tidak dapat ditemukan/belum pernah diajukan sebagai alat bukti, yaitu berupa :
2. Bukti PK-1 (adalah sama dengan bukti T-2 yang diajukan pada peradilan tingkat pertama yang dalam Putusan Pengadilan Negeri maupun Putusan Kasasi dinyatakan berupa Fotocopy) tersebut menerangkan, bahwa pada tanggal 10 April 1990 antara Mirah binti Miin selaku Penjual dengan Haji Muhammad Nur bin T. Talip selaku Pembeli telah terjadi jual beli tanah Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Persil No. 34 S.II seluas \pm 4.200 M2 (kurang lebih empat ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;

Bahwa Bukti PK-1 tersebut jika dihubungkan dengan Bukti T-1, yaitu Akta Pelepasan Hak No. 5 tertanggal 25 Mei 2001 antara Ali Usman dan Nuryati selaku ahli waris dari alm. Haji Muhammad Nur bin H. Talip selaku Penjual dengan Pemohon Peninjauan Kembali selaku Pembeli, maka telah terbukti kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali atas tanah Hak Milik Adat seluas \pm 2.745 M2 (kurang lebih dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang merupakan sebagian dari tanah Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Persil No. 34 S.II seluas \pm 4.200 M2 (kurang lebih empat ribu dua ratus meter persegi) terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat tersebut adalah Sah Secara dan Menurut Hukum.

Bahwa sebagaimana didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat didalam gugatannya, bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat memperoleh tanah Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Persil No.34 S.III seluas \pm 4.555 M2 (kurang lebih empat ribu lima ratus lima

Hal. 12 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006



puluh lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat tersebut diperoleh berturut-turut berdasarkan Jual Beli antara Amsah bin Miin (ahli waris dari Mirah Miin) dengan Lies Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli No. 1127/KBJ/1984 tertanggal 23 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Drs. Haji Sutardjianto, PPAT di Jakarta (Bukti P-15 yang tidak ada aslinya) dan terakhir pengalihan hak kepada Penggugat dari Bambang Hartono dst (vide posita gugatan butir 3) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka terbukti bahwa kepemilikan tanah yang diklaim sebagai milik Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat maupun kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat atas tanah Hak Milik Adat atas Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Persil No. 34 (Obyek Sengketa) adalah berasal dari orang yang sama, yaitu Mirah binti Miin meskipun secara fakta terdapat perbedaan baik menyangkut data fisik maupun data yuridisnya, yaitu :

- i) Perolehan tanah yang diklaim sebagai milik Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat berasal dari Kohir No. C.951 Persil No. 34 dengan klasifikasi S. III dan luas 4.555 M2, dan asal muasal (riwayat peralihannya) dinyatakan diperoleh dari Ahli Waris Mirah binti Miin (i.c. Sdr. Amsah bin Miin), sedangkan ;
- ii) Perolehan tanah Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat berasal dari Kohir No. C Persil No. 34 dengan klasifikasi S.II dan luas 4.200 M2 yang dibeli oleh Pemohon Peninjauan Kembali hanya sebagian yaitu seluas 2.745 M2 dengan asal muasal (riwayat peralihan) diperoleh langsung dari Mirah binti Miin ;

Bahwa selanjutnya dalam posita gugatan butir 9 Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dengan Mirah Miin tahun 1990 menjadi batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan dan segala akibat hukum yang ditimbulkan tidak pernah ada – vide petitum gugatan butir 4 ;

Bahwa akan tetapi ternyata Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat didalam mengajukan gugatan perkara a quo mengenai hak kepemilikan atas tanah Hak Milik Adat Kohir No. C 951 Persil No.34 (Obyek Sengketa) tersebut, tidak menarik/mengikut sertakan Mirah binti Miin (ahli warisnya) selaku pemilik asal dan/atau Pihak Ketiga lainnya yang telah menjual kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat ;



Bahwa dengan tidak ditariknyadiikutsertakannya Mirah binti Miin (ahli warisnya) selaku pemilik asal dan/atau Pihak Ketiga lainnya sebagai pihak didalam perkara a quo, maka terbukti gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat tersebut tidak lengkap/kurang Para Pihaknya, sehingga karenanya secara dan menurut hukum cukup beralasan gugatan a quo dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4-10-1972 Jo. No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11-11-1975 (vide Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II Hukum Perdata Dan Acara Perdata, terbitan Proyek Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 1977, Hal 180 dan Hal. 185) ;

3. Bukti PK-2 adalah Surat Kematian yaitu sebagai pengganti dari Surat Kematian No. 474.2/8-Pem. Tertanggal 14 Januari 2002 (yang telah Pemohon Peninjauan Kembali ajukan pada peradilan tingkat pertama dan diberi tanda (T-21). Bukti mana menerangkan bahwa almarhumah Mirah binti Miin telah meninggal dunia pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 1998 dalam usia 83 tahun (sebelumnya tertulis 65 tahun) ;

Bahwa PK-2 tersebut jika dihubungkan dengan Bukti PK-1 – Bukti T-2, maka terlihat adanya konsistensi mengenai umur almarhumah Mirah binti Miin pada saat melakukan Jual Beli pada tahun 1990 berusia 75 tahun dan pada tanggal 13 Agustus 1998 (delapan tahun kemudian) meninggal dunia dalam usia 83 Tahun ($75 + 8 = 83$) ;

Bahwa berdasarkan Bukti PK-2 tersebut, maka terbukti Jual Beli Obyek Sengketa (milik Mirah binti Miin) antara Amsah bin Miin (ahli waris dari Mirah Miin) dengan Lies Gunawan berdasarkan Akta Jual Beli No.1127/ KBJ/1984 tertanggal 23 Agustus 1984 (vide alat bukti surat yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat pada Peradilan Tingkat Pertama dan diberi tanda Bukti P-15 yang tidak ada aslinya) adalah tidak benar, patut diragukan dan perlu diteliti terlebih dahulu, karena senyatanya pada tahun 1984 tersebut Mirah binti Miin masih hidup, apalagi berdasarkan Bukti T-22 yang diperkuat dengan keterangan saksi Sdr. Dogol Sutomo, Amsah bin Miin bukan ahli waris (anak) dari Mirah binti Miin ;

Bahwa oleh karena Jual Beli atas Obyek Sengketa antara Amsah bin Miin (ahli waris dari Mirah Miin) dengan Lies Gunawan tersebut tidak benar, maka segala tindakan/perbuatan hukum (yang didasarkan pada Jual Beli



tersebut) selanjutnya tentang peralihan hak atas Obyek Sengketa sampai dengan peralihan hak dari Bambang Hartono kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat, berdasarkan Akta Penunjukkan No. 45 tertanggal 6 Juni 1998 (Bukti P-18) dan Surat Kuasa No. 46 tertanggal 6 Juni 1994 (Bukti P-19) tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum ;

4. Bukti PK-3, yaitu Surat Pernyataan tertanggal 31 Agustus 2005 yang dibuat oleh Pengurus TPU Kober dan diketahui oleh Ketua RT, Ketua RW dan Kepala Kelurahan setempat. Bukti mana menerangkan bahwa benar almarhumah Mirah binti Miin telah meninggal dunia pada tanggal 13 Agustus 1998 dan dimakamkan di TPU Kober, Jl. HOS Cokroaminoto RT.004/10 (Kober), Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang ;

Bahwa tidak ada satupun ketentuan hukum yang mengatur bahwa apabila seseorang meninggal dunia harus dimakamkan ditempat dimana orang tersebut bertempat tinggal. Bisa saja seseorang/penduduk dari satu wilayah (Kota Jakarta) dimakamkan di kota lain (Tangerang) atau di Kota Bogor dan bahkan ada yang diperabukan (tidak dimakamkan), hal ini telah menjadi kebiasaan bagi warga masyarakat di Indonesia ;

Bahwa dengan demikian adanya ketidak sesuaian antara tempat tinggal seseorang yang telah meninggal dunia dengan tempat dimana orang tersebut dimakamkan, hal mana tidak dapat mempengaruhi dan/atau menentukan tentang hak kepemilikan seseorang atas tanah (i.c. bukti T-21 hanya bersifat tentang suatu keadaan [Keterangan Kematian] seseorang), apalagi diakhir hidupnya almarhumah Mirah binti Miin adalah nyata-nyata tercatat sebagai penduduk Desa Larangan Utara ;

Bahwa didalam perkara a quo telah terungkap dan menjadi fakta hukum bahwa kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat atas Obyek Sengketa (Tanah Hak Milik Adat Kohir No. C. 951 Persil No. 34 S.II) seluas ± 2.745 M2 (kurang lebih dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) tersebut adalah berasal dari sebahagian tanah Hak Milik Adat Kohir No. C.951 Persil No. 34 S.II seluas 4.200 M2 yang asal muasal (riwayat tanahnya) tercatat sebagai milik/kepunyaan almarhumah Mirah binti Miin, yang diperoleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 5 tertanggal 25 Mei 2001 (vide Bukti T-1) Jo. Akta Jual Beli No. 35-6/Kbj/1990 tanggal 10 April 1990 (Bukti PK-1 = bukti T-2) ;



5. Bukti PK-4, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 311/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar. tanggal 3 Oktober 2005 telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (vide catatan pada halaman terakhir Bukti PK-4), sehingga karenanya mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan tidak dapat disangkal lagi akan kebenarannya ;

Bahwa didalam Bukti PK-4 tersebut telah dengan tegas dinyatakan bahwa **Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat adalah satu-satunya badan hukum yang berhak memiliki dan menguasai serta menggunakan tanah seluas ± 4.500 M2 (kurang lebih empat ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat**, yang diperoleh berdasarkan :

- Akta Pengalihan Hak No. 5 tertanggal 25 Mei 2001 (i.c. vide Bukti T-1) dibuat dihadapan Martin Roestamy, SH., Notaris di Jakarta, seluas ± 2.745 M2 (kurang lebih dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang merupakan sebahagian dari Tanah Hak Milik Adat Kohir No. 951 Persil 34 S.II seluas 4.200 M2 ;
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 22 Pebruari 2001 (i.c. Vide Bukti T-16) dibuat dihadapan Sudirman Sihotang, SH., selaku pengganti dari Martin Roestamy SH. Notaris di Jakarta, seluas 223 M2 (dua ratus dua puluh tiga meter persegi) yaitu Tanah Hak Milik Sertifikat No. 04471/Joglo atas nama Linah ;
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 13 tanggal 22 Februari 2001 (i.c. vide Bukti T-17) dibuat dihadapan Sudirman Sihotang, SH., selaku Pengganti dari Martin Roestamy, SH., Notaris di Jakarta, seluas 251 M2 (dua ratus lima puluh satu meter persegi) yaitu Tanah Hak Milik Sertifikat No. 04472/Joglo atas nama Chaeriah ;
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 22 Februari 2001 (i.c.vide Bukti T-18) dibuat dihadapan Sudirman Sihotang, SH., selaku Pengganti dari martin Roestamy, SH., Notaris di Jakarta seluas 250 M2 (dua ratus lima puluh meter persegi) yaitu tanah Hak Milik Sertifikat No. 0447/Joglo atas nama Fauzi Cholid Aziz ;
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 22 Februari 2001 (i.c. vide Bukti T-19) dibuat dihadapan Sudirman Sihotang, SH., selakuPengganti dari Martin Roestamy, SH., Notaris di Jakarta, seluas 351 M2 (tiga ratus lima puluh satu meter persegi) yaitu Tanah Hak Milik Swertifikat No. 05292/Joglo atas nama Danang Sutadi ;



- Akta Pelepasan Hak NO. 6 tanggal 25 Mei 2001 (i.c. vide Bukti T-20) dibuat dihadapan Martin Soestamy, SH., Notaris di Jakarta, seluas 680 M2 (enam ratus delapan puluh meter persegi) yaitu Tanah Hak Milik Adat Girik No. 3080 Persil D.II atas nama Drs. H. Shahril ;

6. Bahwa berdasarkan Bukti PK-1, Bukti PK-2, Bukti P-3 dan Bukti PK-4 tersebut diatas dan dihubungkan dengan Bukti T-1 dan Bukti T-2 (i.c.bukti-bukti yang telah Pemohon Peninjauan Kembali ajukan dalam pemeriksaan tingkat pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Timur), maka telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat adalah satu-satunya pemilik atas tanah ± 2.745 M2 (kurang lebih dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang merupakan sebahagian dan berasal dari Tanah Hak Milik Adat Kohir No.951 Persil 34 S.II seluas 4200 M2 atas nama Mirah binti Miin ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka terbukti gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat dalam perkara a quo tidak benar/tidak berdasarkan hukum, sehingga karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung (Tingkat Kasasi) dalam putusannya halaman 19 alinea pertama s/d halaman 20 baris ke-1 s/d baris ke-7 yang membenarkan keberatan-keberatan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat/Pemohon Kasasi yang diajukan dalam Memori kasasinya tersebut tidak patut untuk dipertahankan ;

Maka oleh karena itu cukup beralasan menurut hukum apabila Mahkamah Agung R.I. (Tingkat Peninjauan Kembali) membatalkan Putusan Majelis Hakim Agung (Tingkat kasasi) Nomor : 498 K/Pdt/2003 tanggal 3 Februari 2005 tersebut dan dengan mengadili sendiri memutuskan "**Menolak Gugatan Penggugat, sekarang Termohon Peninjauan Kembali tersebut untuk seluruhnya ;**

B. Didalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 498 K/Pdt/2003 tanggal 3 Februari 2005 tersebut terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.

1. Bahwa Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 498 K/Pdt/2003 tanggal 3 Februari 2005 tersebut tidak disusun sebagaimana mestinya, hal mana terbukti didalam putusan a quo tidak memuat secara lengkap dan jelas mengenai jawaban Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali ;
Sebagaimana diketahui, bahwa terhadap gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat didalam perkara a quo Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat telah mengajukan Jawabannya, yang terdiri dari :



Dalam Konpensi, Eksepsi, Jawaban Dalam Pokok Perkara dan Dalam Rekonpensi ;

Bahwa akan tetapi ternyata didalam menyusun putusan a quo Mahkamah Agung R.I. tidak memuat jawaban Dalam Pokok Perkara yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat, karena memang senyatanya dalam putusan a quo hanya memuat Dalam Eksepsi (vide halaman 7 s/d halaman 9 alinea pertama) dan Dalam Rekonpensi (vide halaman 9 alinea kedua), sedangkan Dalam Pokok Perkara yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tidak dimuat ;

Hal mana bertentangan dengan ketentuan yang termuat dalam pasal 184 ayat (1) HIR, yang mensyaratkan bahwa : **“Keputusan Harus Berisi Keterangan Ringkas, Tetapi Yang Jelas Gugatan Dan Jawaban.....”**, maka oleh karena itu cukup beralasan menurut hukum Putusan Mahkamah Agung (Tingkat Kasasi) a quo dibatalkan, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 19-8-1975 No. 312 K/Sip/1974 ;

2. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam putusannya halaman 19 paragraf kedua mengenai keberatan-keberatan ad. 1,2,3 yang antara lain menyatakan : **“bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan**”

Hal ini berarti bahwa Majelis Hakim Agung membenarkan keberatan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagaimana diuraikan pada halaman 17 butir 1 Putusannya yang antara lain mendalilkan seolah-olah Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tidak berhasil menunjukkan asli dari foto copy Akta No. 35-6/Kb.J/1990 (vide Bukti PK-1), padahal dalil tersebut nyata-nyata tidak benar dan menyesatkan, karena berdasarkan Surat Keterangan dari Notaris Martin Roestamy, SH., No. 429/NR-MR/IX/2001 tanggal 13 September 2001 yang telah Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat ajukan pada persidangan Tingkat pertama dan diberi tanda Bukti T-13, dengan jelas dinyatakan oleh Notaris Publik bahwa Asli Akta No. 36-6/Kb.J/1990 tersebut ada di Kantor Pertanahan setempat untuk kepentingan pengurusan Sertifikat ;

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan bahkan mengabaikan keberadaan Surat Keterangan (vide bukti T-13) tersebut yang notabene merupakan surat otentik yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang. Apakah tepat jika pertimbangan hukum yang demikian dibenarkan dan/atau diambil alih oleh Majelis Hakim Kasasi ?

3. Bahwa selanjutnya Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam putusannya halaman 19 kalimat terakhir s/d halaman 20 baris ke-1 s/d ke-7 ;

Bahwa pendapat Majelis Hakim Agung tersebut sangat keliru dan salah dalam menilai perbuatan/pekerjaan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tinggi/Tingkat Banding dalam memeriksa perkara a quo, karena senyatanya Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi hanya memeriksa yang berkenaan dengan persoalan apakah Judex Facti [i.c.Pengadilan Tinggi] (i) berwenang atau melampaui batas wewenang, (ii) salah menerapkan hukum atau (iii) melanggar hukum yang berlaku dan/atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung ;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi yang mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakkan didalam perkara a quo adalah sudah tepat dan benar, hal mana sesuai/berdasarkan pertimbangan hukumnya yang menyatakan gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima, sehingga sebagai konsekuensi hukumnya terhadap Sita Jaminan yang telah diletakkan tersebut haruslah diangkat ;

Bahwa didalam pemeriksaan perkara a quo pada tingkat pertama/ Pengadilan Negeri, ternyata tidak terbukti bahwa Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan perusakan/merobohkan pagar/ memasuki tanah sengketa, karena senyatanya antara keterangan Saksi Penggugat, yaitu Sudarko, SH. dengan saksi Usman bin Salam saling bertentangan dan tidak sesuai satu dengan lainnya (vide Putusan Pengadilan Negeri Jakarta tanggal 25 Maret 2002 No. 160/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Tim halaman 26) ;

4. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat tidak sependapat dan sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam putusannya halaman 20 alinea pertama ;

Hal. 19 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006



Bahwa pendapat Majelis Hakim Agung tersebut adalah sangat keliru dan telah terjadi kekhilafan yang nyata dalam menerapkan hukum baik dari segi formil maupun substantif, dimana Majelis Hakim Agung didalam memeriksa dan memutuskan perkara a quo telah bertindak berat sebelah, yaitu memberi nilai lebih dan memihak kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat, dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri dan menjadikannya sebagai pertimbangan dalam memutus perkara a quo (bahkan amar Putusan Majelis Hakim Agung bersesuaian/hampir sama dengan amar putusan Pengadilan Negeri), padahal Pengadilan Negeri Jakarta Timur didalam memeriksa dan memutuskan perkara telah tidak teliti/tidak cermat didalam menilai bukti-bukti yang diajukan didalam persidangan i.c. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur/Tingkat pertama hanya menilai bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat saja, tanpa menilai bukti-bukti Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat, sehingga bertentangan dengan rasa keadilan dan kebenaran ;

Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang dengan begitu saja diambil alih oleh Hakim Agung dan dijadikan dasar sebagai pertimbangan dan putusannya (atau dengan kata lain dikuatkan kembali) tersebut adalah merupakan suatu putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd), sehingga karenanya harus dibatalkan ;

Hal mana sesuai dengan jiwa dan semangat Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 22-7-1990 No. 638 K/Sip/1969 ;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian (sub) **ad. A. Adanya Surat Bukti Baru (Novum)** diatas, ternyata telah terbukti secara sah menurut hukum (vide Bukti PK-1 = Bukti T-2 jo Bukti T-1 dan Bukti PK-4) bahwa kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat atas Obyek Sengketa, tanah seluas \pm 2.745 M2 (kurang lebih dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang merupakan sebahagian dan berasal dari Tanah Hak Milik Adat Kohir No. 951 Persil 34 S.II seluas 4.200 M2 atas nama Mirah binti Miin tersebut adalah benar dan berdasarkan hukum ;

Bahwa oleh karena Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat telah berhasil membuktikan (menunjukkan Asli Akta Jual Beli No. 35-6/Kb.J/1990 tertanggal 10 April 1990) kebenaran dalil-dalil jawabannya, maka secara hukum terbukti gugatan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat



tersebut tidak benar/tidak berdasarkan hukum dan karenanya pula terbukti pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusannya halaman 34 alinea kedua s/d halaman 37 baris ke-1 s/d baris ke-8 (yang telah diambil alih oleh Majelis Hakim Agung) tersebut adalah tidak benar, salah dan keliru dalam menerapkan hukum, maka dengan demikian cukup beralasan dan patut kiranya pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam putusannya halaman 20 alinea Pertama (yang mengambil alih pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri) tersebut harus dibatalkan ;

5. Bahwa didalam memeriksa dan memutus perkara a quo, Majelis Hakim Agung telah melakukan kekhilafan atau suatu kekeliruan yang nyata, hal mana ternyata dalam amar Putusannya pada bagian Mengadili, Dalam Pokok Perkara Point 4, Majelis Hakim Agung memutuskan :

- ***Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa bekas Hak Milik Adat Kohir No. C.951 Persil No. 34 S.III yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan dahulu Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat dalam keadaan kosong” ;***

Bahwa dari amar tersebut, ternyata Majelis Hakim Agung tidak menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai :

- i) Kepada siapa Tergugat harus menyerahkan tanah sengketa ;
- ii) Berapa luas tanah yang harus diserahkan oleh Tergugat ;
- iii) Bagaimana Tergugat dapat menyerahkan tanah Kohir C.951 Persil No. 34. S.III, sementara Tergugat tidak pernah menguasai/ membeli/menerima pengalihan tanah Kohir tersebut. Tergugat hanya menguasai/membeli tanah yang diantaranya berasal dari Kohir No. C.951 Persil No. 34 S.II seluas 4.200 M2, itupun hanya sebagian yaitu seluas : 2.745 M2 dan sisanya masih dikuasai oleh pemilik asal i.c. Penjual ;

Bahwa didalam gugatannya Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat “mengaku” sebagai pemilik Tanah Hak Milik Adat Kohir No. 951 Persil No. 34 S.III seluas : 4.555 M2 yang berasal dari ahli waris Mirah Miin (Amsah bin Miin), sedangkan berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap, telah terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat adalah pemilik yang sah atas Tanah Hak Milik Adat Kohir No. C.951 Persil No.34 S.II seluas : 2.745 M2 yang semula berasal/diperoleh langsung dari Mirah binti Miin ;



Bahwa dengan demikian terbukti Putusan Majelis Hakim Agung tersebut terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, maka oleh karena itu cukup beralasan dan patut kiranya putusan Majelis Hakim Agung (Tingkat Kasasi) tersebut dibatalkan ;

Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat didalam gugatannya (posita butir 3), bahwa perolehan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat atas Obyek Sengketa tersebut terjadi (peralihan) melalui banyak pihak (sejak tahun 1984 dari ahli waris Mirah Miin s/d tahun 1994 beralih ke-tangan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat, telah mengalami 4 (empat) kali peralihan yang nota bene hanya dilakukan dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang secara hukum bukan merupakan transaksi sempurna dan hanya bersifat obligatoir (baru menimbulkan hak dan kewajibannya) ;

Sedangkan kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat atas Obyek Sengketa tersebut hanya melalui satu pihak (satu kali peralihan), yaitu sejak tahun 1990 dari Mirah binti Miin kepada haji Muhammad Nur bin H. Talip dan kemudian ahli waris Haji Muhammad Nur bin H. Talip mengalihkannya kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat ;

Bahwa oleh karena proses peralihan atas Obyek Sengketa kepada Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat melalui banyak pihak dan hanya dilakukan dengan Akta Pengikatan (i.c. belum terjadi transaksi sempurna) ditambah lagi adanya fakta hukum riwayat tanahnya berasal dari ahli waris Mirah bin Miin pada tahun 1984 sedangkan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat dapat membuktikan bahwa pada tahun 1990 saja Mirah binti Miin masih hidup maka proses peralihan tanah Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat patut diragukan dan perlu diteliti lebih lanjut ;

6. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian (sub) **ad. A. Adanya Surat Bukti Baru (Novum)** diatas, ternyata telah terbukti secara sah menurut hukum (vide Bukti PK-1 = Bukti T-2 jo. Bukti T-1 dan Bukti PK-4) bahwa kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat atas obyek sengketa, tanah seluas \pm 2.745 M2 (kurang lebih dua ribu tujuh ratus empat puluh lima meter persegi) yang merupakan sebahagian dan berasal dari Tanah Hak Milik Adat Kohir No. 951 Persil 34 S.II atas nama Mirah binti Miin tersebut adalah benar dan berdasarkan hukum ;
Bahwa dengan demikian terbukti Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat Rekonpensi telah berhasil membuktikan kebenaran dalil-dalil



gugatan rekonpensinya (i.c. menunjukkan asli Akta Jual Beli No. 35-6/Kbj/1990 tertanggal 10 April 1990), sehingga karenanya terbukti pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusannya halaman 39 alinea ketiga s/d. Halaman 40 (yang telah diambil alih oleh Majelis Hakim Agung) tersebut adalah tidak benar, salah atau keliru dalam menerapkan hukum ;

Oleh karena itu cukup beralasan dan patut kiranya apabila Mahkamah Agung (Tingkat Peninjauan Kembali) membatalkan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Agung (Tingkat Kasasi) tersebut dan dengan mengadakan sendiri **Mengabulkan** gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

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

mengenai alasan-alasan ke A, B :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Jurist (Majelis Kasasi) tidak salah menerapkan hukum.

Hal-hal yang dikemukakan dalam permohonan peninjauan kembali, dipertimbangkan sebagai berikut :

- a. Mengenai adanya Novum yang dikemukakan Pemohon Peninjauan Kembali ternyata diketemukan sesudah perkara diputus yaitu pada tanggal 3 Agustus 2005, sedangkan putusan pada tanggal 25 Maret 2002, sehingga bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 67 ayat (b) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 ;
- b. Mengenai adanya kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, hal itu hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan pertimbangan-pertimbangan oleh Majelis Kasasi, dimana Majelis Kasasi telah benar dan tepat dalam pertimbangannya, sehingga putusannya dapat dikuatkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh : **PT. LATIVI MEDIA KARYA** tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 serta peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menolak permohonan peninjauan kembali dari : **PT. LATIVI MEDIA KARYA**, tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 20 Juli 2006 oleh German Hoediarto, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, M.Imron Anwari, SH.SpN.MH. dan Soedarno, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **JUMAT TANGGAL 21 JULI 2006** oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Made Suweda, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./M.Imron Anwari, SH.SpN.MH.

ttd./Soedarno, SH.

K e t u a :

ttd./German Hoediarto, SH.

Biaya-biaya :

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

2. R e d a k s i Rp. 1.000,-

3. Administrasi Peninjauan

Kembali Rp. 2.493.000,-

J u m l a h Rp. 2.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./Made Suweda, SH.MH.

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

MUH.DAMING SUNUSI, SH.MH

NIP. 040030169.

Hal. 24 dari 24 hal. Put. No. 55 PK/Pdt2006