



PUTUSAN

Nomor 749 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

OJAK HUTADJULU, beralamat di Jalan Indragiri 2 Nomor 40 Rt. 012/Rw.001 Kelurahan Barat, Kecamatan Jakarta Utara, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

melawan

- SILVESTER POLTAK RINGGO SIMAMORA;**
- YENNY DORINCE SITORUS**, keduanya beralamat di Jalan Mutiara I/12 Rt.004/Rw.010, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada ROPAUN RAMBE, dkk Para Advokat berkantor pada Law Firm RAMBE & PARTNER'S berkedudukan di Jalan Daan Mogot Nomor 19C Grogol Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 November 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

dan

FRISKA SILALAH, beralamat di Jalan Indragiri 2 Nomor 40 Rt.012/Rw.001, Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- Bahwa Para Penggugat adalah suami isteri yang telah melangsungkan perkawinan di Jakarta pada tanggal 01 April 2006;

Hal. 1 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Penggugat selama perkawinan telah mempunyai sebidang tanah, setempat dikenal umum sebagai Jalan Indra Giri 2 Blpk T.649/T.650 Rt.012/Rw.01 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683, surat ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007, luas 182 m² (seratus delapan puluh dua meter persegi), tertulis nama pemegang hak Silvester Ringgo Poltak Simamora, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Indragiri 2;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tembok rumah orang;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Bapak Silalahi;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Para Tergugat;
3. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual, menandatangani ataupun mengalihkan haknya atas bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007 kepada pihak manapun;
4. Bahwa sejak tahun 2007 sebagian tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007 milik Para Penggugat seluas ± 60 m² (lebih kurang enam puluh meter persegi) telah dikuasai oleh Para Tergugat, dan oleh Para Tergugat telah dibangun rumah tinggal yang menyatu dan menjadi satu kesatuan dengan rumah tinggal Para Tergugat;
5. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali melakukan pendekatan secara kekeluargaan kepada Para Tergugat agar Para Tergugat menyerahkan tanah milik Para Penggugat seluas ± 60 m², yang dikuasainya tersebut, namun hingga surat gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Para Tergugat tidak mempunyai iktikad baik untuk menyerahkan tanah tersebut;
6. Bahwa jelaslah sudah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah membawa dampak buruk bagi Para Penggugat yang telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, yang menjelaskan : "Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";
7. Bahwa alasan Para Penggugat mendalilkan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut dengan pertimbangan bahwa dengan perbuatan melawan hukum

Hal. 2 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



(*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Para Tergugat yang berarti suatu perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dalam hal ini hak-hak Para Penggugat atau bertentangan dengan kesusilaan maupun keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, sedangkan hal itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, sehingga berkewajiban membayar ganti kerugian;

8. Bahwa kerugian yang diderita Para Penggugat akibat dari perbuatan melawan hukum Para Tergugat adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil:

- Apabila tanah tersebut disewakan kepada pihak lain, maka dapat diketahui harga pasaran sewanya dalam 1 (satu) tahun adalah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sehingga apabila diperhitungkan sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu selama 4 (empat) tahun, maka kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah Rp10.000.000,00 tahun = Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil:

- Akibat tekanan psikologis, stress, panik, rasa tidak nyaman, was-was, tidak dapat menikmati haknya, dan lain sebagainya, kerugian maka sukar untuk dinilai dengan uang, namun dapat diperkirakan dan pantas adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

9. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara *a quo* tidak sia-sia dan ada kekhawatiran Para Tergugat akan mengalihkan objek dari tanah sengketa maka hendaklah diletakkan sita jaminan terhadap :

Sebidang tanah, setempat dikenal umum sebagai Jalan Indra Giri 2 Blok T.649/T.650 Rt.012/Rw.01 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683, surat ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007, luas 182 m² (seratus delapan puluh dua meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Indragiri 2;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tembok rumah orang;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Bapak Silalahi;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Para Tergugat;

10. Bahwa karena gugatan *a quo* didasarkan pada bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka haruslah dinyatakan putusan dalam perkara *a quo*



dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

11. Bahwa oleh karena Para Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa tersebut, maka Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Para Tergugat selekas mungkin menyerahkan tanah tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun;
12. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan Pengadilan mohon terhadap Para Tergugat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan Pengadilan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah sebagai Pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Indra Giri 2 Blpk T.649/T.650, Rt.012/Rw.01 Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683, surat ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007, luas 182 m² (seratus delapan puluh dua meter persegi), tertulis nama pemegang hak Silvester Ringgo Poltak Simamora, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Indragiri 2;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tembok rumah orang;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Bapak Silalahi;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Para Tergugat;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbutan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga telah merugikan Penggugat I dan Penggugat II baik secara materiil maupun immateriil;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil;
 - a. Kerugian Materiil
 - Apabila tanah tersebut disewakan kepada pihak lain, maka dapat diketahui harga pasaran sewanya dalam 1 (satu) tahun adalah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), sehingga apabila diperhitungkan sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yaitu selama 4 (empat) tahun, maka kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah Rp10.000.000,00 x 4 tahun = Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil

- Akibat tekanan psikologis, stress, panik, rasa tidak nyaman, was-was, tidak dapat menikmati haknya, dan lain sebagainya, kerugian maka sukar untuk dinilai dengan uang, namun dapat diperkirakan dan pantas adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

6. Memerintahkan Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat tanpa syarat;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari, apabila Para Tergugat lalai/ tidak melaksanakan putusan ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan Eksepsi dan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

GUGATAN PENGGUGAT BELUM WAKTUNYA DIAJUKAN (*PREMATURE*);

Bahwa di dalam surat gugatan Penggugat yang diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 Oktober 2011 Register Nomor 415/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut dikatakan bahwa sejak tahun 2007 sebagian tanah Penggugat I Silvester Ringgo Poltak Simamora, yang berada di dalam sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683/Semper Barat, yang terletak di Jalan Indra Giri 2 Rt.012/Rw.01 Kelurahan Semper, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang penerbitannya didasarkan atas *Occupatie Vergunning* Petak Nomor 649 seluas 65 m² dan PETAK Nomor 650 seluas lebih kurang 1a17 m², terlampir bukti T.I-II/3, telah dikuasai Tergugat I-II dan telah dibangun manyatu dan menjadi satu kesatuan dengan rumah tinggal Tergugat I-II;

Bahwa sehubungan dengan pokok permasalahan tersebut di atas, maka sejak tanggal 9 April 2010, Penggugat I-II telah melaporkan Tergugat I di

Hal. 5 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepolisian Resort Jakarta Utara, sebagaimana tertera dalam Laporan Polisi Nomor LP/1211/400/K/IV/2010, Resju dimana Tergugat I dituduh telah melakukan tindak pidana Penyerobotan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP;

Pada awalnya Tergugat I dipanggil sebagai saksi, akan tetapi sejak Juli 2010 sampai saat ini Tergugat I ditetapkan sebagai Tersangka dan laporan *a quo* masih dalam pemeriksaan di Kepolisian Negara Polres Jakarta Utara terhadap Tergugat I sebagai Tersangka sehubungan dengan Laporan Polisi Penggugat/Pelapor Silvester Ringgo Poltak Simamora, tersebut, terlampir Bukti T.I-II/4 sampai T.I-II/9;

Maka berdasarkan hal tersebut di atas, untuk mendapatkan kepastian hukum, mohon kepada Pengadilan untuk menyatakan perkara ini belum waktunya (Premature) untuk diajukan dan diperiksa secara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebab perkara pidananya masih dalam proses pemeriksaan (belum selesai) terhadap Tergugat I sebagai Tersangka di Polres Jakarta Utara;

GUGATAN A QUO KURANG PIHAK

Bahwa gugatan *a quo* adalah mengenai penguasaan tanah Penggugat I-II oleh Tergugat I-II sebagaimana diuraikan dalam vide Bukti T.I-II/1 sampai T.I-II/3 tersebut di atas;

Menurut Penggugat I-II Tanah Kaveling T.649/T.650, luas seluruhnya 182 m², yang terletak di Jalan Indragiri 2 Rt.012/Rw.01 Kelurahan Semper Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, adalah miliknya;

Bahwa dalil Penggugat I-II tersebut di atas dengan tegas ditolak Tergugat I-II sebab Tanah Kaveling T.649 tersebut adalah milik Tergugat I-II, yang pada awalnya yang tercatat dalam Register Nomor 48/Kp.Kurus/VII/WK-JU/74 atas nama Syamsuri, Kartu Penduduk Nomor 384124-B, dengan luas 65 m², tertanggal 18 Juli 1974, kemudian tanah Kaveling T.649 tersebut sejak tahun 1974 telah dimiliki atau dikuasai sah secara hukum oleh Saudara P.Silalahi;

Kemudian pada tanggal 26 Mei 1995 dan tanggal 20 Juli 1995, tanah Kaveling T.649 tersebut telah dibeli dan dibayar harganya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) oleh Tergugat I-II kepada P.Silalahi, sehingga Para Tergugat sah secara hukum menempati dan memiliki tanah *a quo*, terlampir bukti T.I-II/10 sampai T.I-II/12;

Berdasarkan hal tersebut di atas, karena Penggugat I-II tidak ikut menggugat Saudara P.Silalahi, penjual kepada Tergugat I-II yang dikenal baik

Hal. 6 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Penggugat I-II, maka gugatan Penggugat I-II ini masih kurang pihak, oleh dimana Saudara P.Silalahi sebagai penjual tanah Kaveling T.649 tersebut kepada Tergugat I-II, harus ikut ditarik masuk dalam perkara ini;

Berdasarkan fakta-fakta di atas, maka patutlah apabila Majelis Hakim Yang Mulia, untuk menolak gugatan Penggugat I-II atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima;

GUGATAN A QUO KABUR (*OBSCURE LIBEL*)

Bahwa didalam surat gugatannya Penggugat I-II menyatakan batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Indragiri 2;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tembok rumah orang;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Bapak Silalahi;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Para Turut Tergugat;

Majelis Hakim Yang Mulia batas-batas sebenarnya atas tanah *a quo* adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Sungai Mahakam;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tembok rumah orang;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan rumah Bapak Silalahi;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Para Tergugat I-II;

Bahwa dengan demikian maka sudahlah jelas kesalahan penentuan batas-batas dalam perkara *a quo* menyebabkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscure Libel*);

Sesuai dengan Putusan MA RI Nomor 1149 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";

Bahwa dengan fakta-fakta tersebut di atas maka objek gugatan tidak jelas sebab tidak ada kesesuaian antara batas-batas objek yang ada sehingga gugatan Penggugat dapat dikatakan tidak jelas /kabur (*obscuur libel*);

DALAM REKONVENSI

Bahwa segala sesuatu yang tertuang di dalam Eksepsi maupun jawaban Konvensi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada gugatan Rekonvensi ini (*mutatis mutandis*);

Bahwa pada awalnya tanah Kaveling T.649 seluas 65 M2, tercatat dengan Register Nomor 48/Kp/Kurus/VII/WK-JU/74 atas nama Syamsuri, Kartu Penduduk Nomor 384124-B tertanggal 18 Juli 1974, yang kemudian dibeli/dimiliki oleh saudara P. Silalahi sejak tahun 1974, yang oleh Saudara P. Silalahi kemudian menjual lagi tanah kaveling T.649 tersebut kepada Penggugat

Hal. 7 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/dahulu Tergugat I-II Konvensi pada tanggal 26 Mei 1995 yang kemudian dibayar lunas kepada P. Silalahi pada tanggal 20 Juli 1995 seharga Rp10.000.000,00 maka dengan demikian Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I-II Konvensi sah menurut hukum menguasai dan memiliki tanah kaveling *a quo*, vide Bukti T.I-II/10-12;

Bahwa kemudian oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat I dalam Konvensi telah melaporkan Penggugat Rekonvensi I sebagai Tersangka kepada Polres Jakarta Utara sesuai dengan Laporan Polisi NomorPol.LP/1211/400/K/IV/2010 Resju tanggal 9 April 2010, yang diajukan oleh Pelapor Selvester Ringgo Poltak Simamora/Penggugat I, dalam perkara dugaan, atau tuduhan telah melakukan Tindak Pidana Penyerobotan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP;

Bahwa akibat dari tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat/dahulu Tergugat I Konvensi mengalami depresi dan sakit stroke;

Bahwa kemudian pada tanggal 1 Juli 2010 Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi dibawa berobat ke Rumah Sakit Pelabuhan Tanjung Priok Jakarta Utara untuk dilakukan pemeriksaan radiologi karena sakit stroke akibat dari tindakan-tindakan Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi, dimana hasil dari pemeriksaan radiologi tersebut dinyatakan dalam batas normal;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi tidak yakin atas hasil dari pemeriksaan radiologi dari Rumah Sakit Pelabuhan Tanjung Priok Jakarta Utara tersebut. Maka Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I konvensi dibawa kembali ke Rumah Sakit Satya Nagara tanggal 6 Juli 2010 untuk dilakukan pemeriksaan ulang sebagaimana tersebut di atas (radiologi), bahwa hasil dari pemeriksaan radiologi tersebut tetap dinyatakan dalam batas normal;

Bahwa apa yang dialami Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi saat ini (depresi, stroke) adalah akibat adanya tekanan-tekanan secara psikis (psikologis) dari Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat Konvensi I-II yang melaporkan Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat-I Konvensi di Kepolisian Resort Jakarta Utara;

Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi adalah akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi, maka wajar jika Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi menuntut ganti rugi secara materiil dan Immateriil, sebagaimana diuraikan di bawah ini :

Hal. 8 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Kerugian Materiil adalah bahwa Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi tidak dapat bekerja sebagaimana seperti sebelumnya sejak tanggal 1 Juli 2010 sampai dengan sekarang atau kurang lebih selama 16 bulan sudah mengalami depresi, stroke, dengan perincian kerugian sebagai berikut :
 - Biaya pengobatan dan pemeriksaan radiologi di Rumah Sakit Pelabuhan Tanjung Priok Jakarta Utara dari tanggal 1 Juli – 2 Juli 2010, sesuai bukti T.12 adalah sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 - Biaya pemeriksaan radiologi dan rawat inap di Rumah Sakit Satya Negara Tanjung Priok Jakarta Utara, tanggal 6 Juli 2010 s/d 11 Juli 2011, sesuai bukti yang ada, sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
 - Penghasilan per bulan Rp5.000.000,00 x 16 bulan = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
 - Total kerugian Materiil adalah Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
- b. Kerugian Immateriil adalah bahwa Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi akan mengalami kehidupan yang tidak sempurna sampai seumur hidup, dimana keadaan Penggugat Rekonvensi/terdahulu Tergugat I Konvensi saat ini mengalami depresi, stroke akibat adanya perkara *a quo* dimana Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi telah menuduh dan melaporkan Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi di Kepolisian Resort Jakarta Utara (vide bukti T.I-II/4-9) sebagai tersangka telah melakukan penyerobotan tanah Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II konvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 167 KUHPidana, maka berdasarkan hal tersebut, wajar jika Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi mengajukan tuntutan ganti rugi secara immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi;
9. Bahwa untuk menjamin terlaksananya kerugian materiil maupun maupun kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I Konvensi, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, apabila lalai melaksanakan putusan ini;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Hal. 9 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan atas hal-hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI;

- Menerima Eksepsi Tergugat I-II untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI;

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I-II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I-II Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I-II Konvensi secara tunai dan sekaligus, yaitu :
 - a. Jumlah kerugian materiil adalah Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
 - b. Jumlah kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
4. Menyatakan Para Tergugat I-II adalah Pemilik Kaveling (*Occupatie Vergunning*) T.649 seluas 65 m², Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara, tercatat dengan Register Nomor 48/Kp.Kurus/VII/WK-JU/74 atas nama Syamsuri kartu Penduduk Nomor384124-B, tertanggal 18 Juli a1974;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, apabila lalai melaksanakan putusan ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi melakukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/dahulu Penggugat I-II Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

SUBSIDAIR;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 415/PDT/G/2011/PN.JKT.UT tanggal 24 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

Hal. 10 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai pemilik sah sebidang tanah seperti tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683 atas nama Silvester Ringgo Poltak Simamora, terletak di Jalan Indragiri II Blok T.649/T.650 Rt.012/01 Kelurahan Semper Barat Kecamatan Cilincing Kota Madya Jakarta Utara, Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara = Jalan Indragiri II
 - Sebelah Selatan = Tembok rumah orang
 - Sebelah Timur = Rumah Silalahi
 - Sebelah Barat = Rumah Para Tergugat
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, menguasai tanah milik Penggugat I dan Penggugat II seperti tersebut di atas seluas 60 m² (enam puluh meter persegi);
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan bersih tanpa pembebanan apapun juga;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi I dan II/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.191.000,00 (dua juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 516/PDT/2012/PT.DKI tanggal 4 Juni 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 18 September 2013 kemudian

Hal. 11 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014

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)



terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 415/Pdt.G/PN.Jkt.Ut tanggal 02 Oktober 2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 4 November 2013;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 12 November 2013 ;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi pada pokoknya keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Tinggi Jakarta (*Judex Facti*) dalam memutus perkara *a quo*;
2. Bahwa putusan Pengadilan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (*Judex Facti*) telah salah menerapkan hukum, dan langsung mengcopy apa yang menjadi dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara (*Judex Facti*), dengan menyatakan pada prinsipnya bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar serta beralasan hukum;
3. Majelis Hakim Agung yang mulia, bahwa terbukti di Pengadilan Tingkat Pertama (*Judex Facti*) maupun Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak mempertimbangkan dan telah mengesampingkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dalam memutus perkara *a quo*;

Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara (*Judex Facti*) tidak mempertimbangkan fakta hukum dalam persidangan, dimana dari keterangan saksi Dedi Sudadi Pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara yang menyatakan sebagai berikut : "bahwa benar telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1683, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007, Kelurahan Semper

Hal. 12 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Barat, tertanggal 31 Juli 2007 luas 182 m² atas nama Silvester Ringgo Poltak Simamora, dimana dokumen-dokumen yang diajukan untuk penerbitan sertifikat tersebut di atas adalah :

- a. Surat *Occupatie Vergunning* atas nama Rofinus tertanggal 12 Juli 1982, Blok T. 649 luas 65 M2 terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang dikeluarkan Walikota Jakarta Utara;
- b. Surat *Occupatie Vergunning* atas nama Mutiara tertanggal 5 Mei 1980, Blok T 650 luas 117 M2, yang terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Koja, Jakarta Utara yang dikeluarkan Walikota Jakarta Utara yang dikeluarkan PTB (Perusahaan Tanah Dan Bangunan);

Bahwa berdasarkan Surat *Occupatie Vergunning* tersebut di atas, maka letak objek keduanya terletak di dua Kecamatan yang berbeda, sehingga untuk kedua objek tanah tersebut tidak dapat dilakukan pendaftaran hak pada satu sertiikat yang sama sebagaimana Sertifikat Hak Buna Bangunan (HBG) Nomor 1683, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semer Barat/2007, Kelurahan Semper Barat, tertanggal 31 Juli 2007 luas 182 M2 atas nama Silverster Ringgo Poltak Somamora ;

Mejelis Hakin Agung yang Mulia bahwa sebelum terbit kedua surat *Occupatie Vergunning* tersebut d atas (milik para Termohon Kasasi dahulu Terbanding I, II/Penggugat I-II), yag pada dasarnya dimana Surat *Occupatie Vergunning* yang terlebih dahulu terbit adalah surat *Occupatie Vergunning* yang dimiliki Pemohon Kasasi dahlu Pembanding I/Tergugat I yaitu Surat *Occupatie Vergunning* Bok T 649 yang dikeluarkan Walikota Jakarta Utara pada tahun 1974 atas nama Syamsuri , luas lebih kurang $\pm 65 \text{ m}^2$ (vide bukti T.I-II/13);

4. Majelis Hakim Agung Yang Mulia, mohon untuk melihat dan memeriksa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama (*Judex Facti*), halaman 27 alinea 2, yang menyatakan sebagai berikut "Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati bukti T.I, T.II-10 dan T.I, T.II-11 ternyata saling bertentangan dimana pemegang hak dalam bukti T.I, T.I-10 adalah Syamsuri, sdangkan bukti T.I, T.II-11 Para Tergugat membeli/over kaveling dari Silalahi, yang tidak menyebutkan letak dan batas-batas kaveling yang dioverkan tersebut, lebih-lebih bahwa bukti T.I, T.II-10 adalah bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah tetapi hanya merupakan izin untuk mempergunakan tanah dan izin ini untuk dapat berjalan harus dimintakan kepada Inspeksi Agraria DKI Jakarta cq. Kantor Sub Direktorat

Hal. 13 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria Jakarta Utara, dalam waktu 6 (enam) bulan setelah terbitnya izin tersebut;

5. Majelis Hakim Agung yang Mulia, bahwa apabila benar adanya dimana Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I dengan turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding II/Tergugat II dan Tergugat II membeli/over kaveling dari Silalahi (vide bukti bukti T.I, T.II-10), yang mana hingga sekarang ini Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I dengan Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding II/Tergugat II masih menguasai fisik dari objek perkara tersebut, bahwa penguasaan fisik objek tanah perkara tersebut masih dikuasai oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I dengan Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding II/Tergugat II yakni berdasarkan Surat *Occupatie Vergunning* Blok T.649 atas nama Syamsuri, dengan Register Nomor 48/Kp.Kurus/VII/WK-JU/74, Kartu Penduduk Nomor 384124-B, seluas kurang lebih 65 M2, tertanggal 18 Juli 1974;

6. Majelis Hakim Agung Yang Mulia, mohon untuk melihat dan memeriksa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama (*Judex Facti*), halaman 27 alinea 3, yang menyatakan sebagai berikut "Menimbang, bahwa ternyata pemegang izin tersebut (bukti T.I, T.II-11) sampai saat ini tidak pernah mengajukan permohonan dimaksud, sehingga dengan demikian izin tersebut sudah hapus dengan sendirinya sejak bulan Januari 1975 ... dan seterusnya;

Majelis Hakim Agung yang Mulia, bahwa apabila benar demikian menurut hukum sebagaimana pertimbangan hukum Para Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007 dengan luas 182 m² atas nama Silvester Ringgo Poltak Simamora adalah cacat hukum administrasi, sehingga sertifikat dimaksud tidak dapat dimintakan pembatalannya, sebagaimana Surat *Occupatie Vergunning* yang digunakan untuk penerbitan sertifikat tersebut telah lewat waktu (habis masa berlakunya), yakni sebaai berikut :

- a. Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 160/Kp.Semp/XI/WK-JU/83 atas nama Rofinus tanggal 12 Juli 1982, Blok T. 649 luas 65 m², yang terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang dikeluarkan Walikota Jakarta Utara;
- b. Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 826/K.Semp/PTB/V/80 atas nama Mutiara tanggal 5 Mei 1980, Blok T 650 luas 117 m², yang terletak di

Hal. 14 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Semper, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dikeluarkan oleh PTB (Perusahaan Tanah Dan Bangunan);

Majelis Hakim Agung Yang Mulia, bahwa sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Facti*), maka kedua surat *Occupatie Vergunning* tersebut di atas paling lama dengan sendirinya telah hapus sejak tahun 1984, sertifikat tersebut di atas adalah cacat hukum karena para Termohon Kasasi I-II dahulu Para Terbanding I-II/Penggugat I-II mengajukan permohonan sertifikat pada tahun 2007 yakni Sertifikat HGB Nomor 1683, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007, Kelurahan Semper Barat, tertanggal 31 Juli 2007, maka sertifikat HGB tersebut dapat dinyatakan cacat hukum administrasi;

Bahwa Para Termohon Kasasi I-II dahulu Para Terbanding I-II/Penggugat I-II tidak pernah menguasai objek (tanah) dari Sertifikat HGB Nomor 1683, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007, Kelurahan Semper Barat, tertanggal 31 Juli 2007;

- Majelis Hakim Agung Yang Mulia, perkenankanlah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I untuk menyatakan kembali bahwa sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara (*Judex Facti*) halaman 27 alinea 3, didmana terbukti dalam fakta-fakta persidangan bahwa sertifikat tersebut di atas baru diterbitkan Sub Direktorat Agraria Jakarta Utara pada tanggal 31 Mei 2007, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683 Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683 Surat Ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007 dengan luas 182 m² adalah cacat hukum administrasi, sehingga sertifikat dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat menurut hukum dan dapat dibatalkan;

Bahwa begitu juga pada waktu pengukuran dilakukan oleh Sub Direktorat Agraria Jakarta Utara pada objek perkara, dimana Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding II/Tergugat II tidak diikutsertakan, dimana Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding II/Tergugat II merupakan batas-batas dari objek tanah perkara;

- Majelis Hakim Agung Yang Mulia, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama (*Judex Facti*) yang memeriksa perkara *a quo* di persidangan dilakukan dengan sangat sumir, hal tersebut terlihat tidak tampak adanya usaha yang sungguh-sungguh untuk memperoleh gambaran mengenai kebenaran yang hakiki terhadap perkara *a quo*, dimana Surat *Occupatie Vergunning*

Hal. 15 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



atas nama Mutiara tertanggal 5 Mei 1980, Blok T 650 luas 117 M2 (vide bukti T.I-II/3) yang masih dikeluarkan oleh Perusahaan Tanah Dan Bangunan (PTB) DAERAH, yang mana seharusnya adalah Gubernur/Bupati/Walikota sebagai wakil pemerintah sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri (PMN) Nomor 6 tahun 1972 tanggal 30 Juni 1972 tentang Pelimpahan wewenang pemberian hak atas tanah kepada Gubernur/Bupati/Walikota sebagai wakil pemerintah;

Dengan demikian, maka surat *Occupatie Vergunning* milik Para Termohon Kasasi I-II dahulu Para Terbanding I-II/Penggugat I-II atas nama Mutiara tertanggal 5 Mei 1980, Blok T 650 luas 117 m² tersebut di atas adalah cacat hukum;

9. Majelis Hakim Agung Yang Mulia, bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I dengan Turut Termohon Kasasi dahulu Pembanding II/Tergugat II adalah pemilik yang sah atas kaveling blok T. 649 sesuai Surat *Occupatie Vergunning* Blok T. 649 atas nama Syamsuri dengan luas $5 \times 13 = \pm 65 \text{ m}^2$, tercatat dengan Register Nomor 48/Kp.Kurus/VII/WK-JU/74, tertanggal 18 Juli 1974, yang terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;

Bukan sebaliknya sebagaimana apa yang menjadi dalil Termohon Kasasi I-II dahulu Terbanding I-II/Penggugat dalam gugatannya, bahwa yang sebenarnya yang mana yang menjadi dasar dokumen untuk pengajuan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1683 surat ukur tanggal 31 Mei 2007, Nomor 07887/Semper Barat/2007 dengan luas 182 m² adalah Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 160/Kp.Semp/XI/WK-JU/83 atas nama Rofinus tanggal 12 Juli 1982, Blok T. 649 luas 65 m², yang terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang dikeluarkan Walikota Jakarta Utara, dengan Surat *Occupatie Vergunning* Nomor 826/K.Semp/PT.B/V/80 atas nama Mutiara tanggal 5 Mei 1980, Blok T. 650 luas 117 m², yang terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dikeluarkan oleh PTB (Perusahaan Tanah Dan Bangunan);

Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa kedua Surat *Occupatie Vergunning* tersebut di atas terdapat di dua kecamatan yang berbeda, yakni di Kecamatan Cilincing dan di Kecamatan Koja;

10. Majelis Hakim Agung Yang Mulia, bahwa berdasarkan fakta hukum dan hasil pemeriksaan setempat, dimana fisik objek tanah perkara hingga sekarang masih dalam penguasaan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding-



II/Tergugat-II, dimana dari dahulunyapun objek perkara *a quo* dikuasai secara berturut-turut mulai dari saudara Syamsuri sebagaimana tercatat tertera dalam Surat *Occupatie Vergunning* Blok T.649 atas nama Syamsuri, dengan Register Nomor 48/Kp.Kurus/VII/WK-JU/74, Kartu Penduduk Nomor 384124-B, seluas 65 M2, tertanggal 18 Juli 1974, yakni sejak tahun 1974, apabila jika dihitung lamanya penguasaan atas fisik tanah objek perkara sudah ± 38 tahun (sejak tahun 1974 sampai dengan sekarang);

Maka Para Termohon Kasasi I-II dahulu Para Terbanding I-II/Penggugat I-II secara fakta hukum terbukti dalam persidangan pemeriksaan setempat tanggal 26 April 2012, ternyata Para Termohon Kasasi I-II dahulu Para Terbanding I-II/Penggugat I-II satu hari saja pun tidak pernah menguasai fisik tanah objek perkara *a quo*;

11. Majelis Hakim Agung Yang Mulia, apabila dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah tidak dapat dibuktikan dengan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, maka penguasaan secara fisik atas bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh yang bersangkutan dan para pendahulu-pendahulunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digunakan sebagai dasar untuk pembukuan tanah tersebut sebagai milik yang bersangkutan;
12. Majelis Hakim Yang Mulia, bahwa secara fakta dan kenyataan 99 % masyarakat hukum yang bertempat tinggal dan menguasai fisik tanah khususnya di Kelurahan Seper Barat, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara ahanaya memiliki Surat *Occupatie Vergunning* dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta saja hingga sekarang ini; Dan apakah mereka semua tidak perlu mendapat perlindungan hukum berazaskan keadilan atau sebaliknya "ditindas saja"?....., dan ataukah mereka-mereka ini harus digusur karena alasan yang klasik seperti tersebut perkara *a quo* ini, dimana mereka-mereka ini tidak mendaftarkan tanah-tanah mereka yang kuasanya atau ditempatinya kepada Sub Direktorat Kantor Badan Pertanahan Jakarta Utara;
13. Majelis Hakim Agung Yang Mulia perkenankan kami memperlihatkan kembali keadaan/kedudukan kaveling-kaveling yang sebenarnya saat ini, sebagai berikut :

Hal. 17 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



GAMBAR SITUASI TANAH SENGKETA KETIKA DILAKUKAN
 PEMERIKSAAN SETEMPAT TANGGAL 26 APRIL 2012

SELATAN

TIMUR	BLOK T.650, LUAS ± 65 m ² LUAS TANAH PENGUGAT. I = II APAKAH BENAR ADA 182 m ²	BLOK T. 649, LUAS ± 65 m ² LUAS TANAH SENGKETA	BANGUNAN GUDANG MILI TERGUGAT I- II 3 x 13 = 39 m ²	BLOK T. 648, LUAS ± 117 m ² (13 M2) BANGUNAN RUMAH TERGUGAT I - II 6 x 13 = 78 m ²	BARAT
			(3M2)	(6M2)	

UTARA

JALAN INDRAGIRI-2, SEMPER BARAT, JAKARTA UTARA;

Bahwa luas yang sebenarnya dari masing-masing Kaveling *Occupatie Vergunning* adalah :

- a. Surat *Occupatie Vergunning* Blok T.648 atas nama Sarmidi dengan luas $9 \times 13 = 117 \text{ M}2$, dengan Register Nomor 83/SII/V/WK-JU/74, tertanggal 9 Mei 1974 yang terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, bahwa terhadap objek/kaveling dari Surat *Occupatie Vergunning* tersebut di atas bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I-II/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding-II/Tergugat II telah membangun tempat tinggal (rumah) dari sejak tahun 1980 an dan juga telah menempatinnya hingga sekarang;
- b. Bahwa Surat *Occupatie Vergunning* Blok T. 649 atas nama Syamsuri dengan luas $5 \times 13 = \pm 65 \text{ M}2$, dengan Register Nomor 48/Kp.Kurus/VII/WK-JU/74, tertanggal 18 Juli 1974, yang terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dimana terhadap objek/kaveling ini yang dibeli Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding II/Tergugat II dari saudaranya Syamsuri sejak tahun 1980 an dan di atas tanah tersebut telah dibangun sebuah gudang darikayu beas (bedeng) untuk tempat barang-barang milik dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I-II/Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Banding-II/Tergugat II;

Hal. 18 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



c. Kaveling *Occupatie Vergunning* Blok T.650 atas nama Mutiara dengan luas $5 \times 13 = \pm 65$ M2, dengan register nomor 826/K/Semp/PTB/V/80 tertanggal 5 Mei 1980, yang terletak di Kelurahan Semper, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dimana terhadap kaveling ini berdasarkan pengakuan Para Termohon Kasasi I,II dahulu Para Terbanding I,II/Penggugat II,II adalah miliknya;

Maka dengan demikian bahwa luas tanah milik Para Termohon Kasasi I,II dahulu Para Terbanding I,II/Penggugat I,II sebagaimana tercatat dalam Sertifikat HGB Nomor 1683/Semper tersebut seluas 182 m^2 adalah data fisik yang salah atau tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, sehingga sertifikat tersebut adalah cacat hukum administrasi (data fisik);

13. Majelis Hakim Agung Yang Mulia, jika diperhatikan dan melihat surat ukur dari Sertifikat HGB Nomor 1683/Semper, seluas 182 m^2 tanggal 31 Mei 2007 tercatat sudah terdapat bangunan batu permanen di atas tanah objek sertifikat tersebut, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan sidang setempat tanggal 26 April 2012 ternyata terbukti hingga sekarang ini belum terdapat di atas tanah objek perkara sebuah bangunan batu permanen, hal ini menunjukkan bahwa sertifikat tersebut di atas adalah cacat hukum administrasi, sehingga tidak mempunyai kekuatan sebagai alat bukti sebagaimana Pasal 19 UUPA;

14. Majelis Hakim Agung Yang Mulia bahwa sejak tahun 1977 dimana wilayah Jakarta Utara telah dilakukan pemekaran, sesuai dengan SK Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1251 tahun 1977, tertanggal 19 Juli 1977 tentang Pemecahan, Penyatuan Batas, Perubahan Nama yang sama atau kembar, maka terhadap Kelurahan Semper telah dipecah/dimekarkan menjadi 2 (dua) Kelurahan, yaitu Kelurahan/Semper Barat, Kecamatan Cilincing dan Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Koja;

15. Bahwa sesuai Surat *Occupatie Vergunning* milik Para Termohon Kasasi I,II dahulu Para Terbanding I, II/Penggugat I,II yakni objek/kaveling dari Surat *Occupatie Vergunning* Blok T.650 atas nama Mutiara tertanggal 5 Mei 1980, berada di Kelurahan Semper, Kecamatan Koja, Jakarta Utara;

Majelis Hakim Agung Yang Mulia, bahwa menurut statistik DKI Jakarta, dimana sejak tahun 1977 Kelurahan Semper telah dimekarkan menjadi 2 (dua) Kelurahan yaitu yang pertama Kelurahan Semper Barat, Kecamatan Cilincing dan yang kedua Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Koja sebagaimana dengan SK Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1251 tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1977, tertanggal 19 Juli 1977 tentang Pemecahan, Penyatuan Batas, Perubahan Nama yang sama atau kembar;

16. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I telah mengalami depresi, stroke akibat adanya tekanan-tekanan secara psikis (psikologis) dari Para Termohon Kasasi I,II dahulu Para Terbanding I, II/Penggugat I, II yang melaporkan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I di Kepolisian Negara Resort Jakarta Utara;
17. Bahwa akibat dari stroke yang dialami Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I, maka sampai saat ini Pemohon Kasasi dahulu Pembanding I/Tergugat I tidak lagi dapat mempergunakan tangan kanannya dengan benar, sehingga tidak bisa lagi bekerja untuk mencari nafkah keluarga;
18. Mohon kepada Majelis Hakim Agung Yang Mulia untuk mempertimbangkan dan melihat semua bukti-bukti, serta fakta hukum yang terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara (*Judex Facti*);

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

Mengenai alasan ke.1 sampai dengan 18 :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 10 Oktober 2013 dan jawaban memori tanggal 11 November 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah didasarkan pada hasil pemeriksaan dipersidangan dimana Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya dan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Para Tergugat adalah tanpa persetujuan Penggugat;
- Bahwa sebaliknya Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya/gugatan baliknya karena tidak satupun dari bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan sah dan kuat mendukung dalilnya bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 683 atas nama Silvester Ringgo Poltak (Penggugat) terbit secara tidak prosedural, sehingga cacat secara hukum;

Hal. 20 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi OJAK HUTADJULU tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **OJAK HUTADJULU** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin tanggal 25 Agustus 2014** oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M,Ph.D., dan Prof. Dr.Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., 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 Hari Widya Pramono, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M,Ph.D.,

Ttd./Prof. Dr.Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,00
 2. Redaksi Rp 5.000,00
 3. Administrasi kasasi Rp489.000,00 +
- Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti;

Ttd.

Hari Widya Pramono, S.H.,M.H.,

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 22 dari 22 hal. Put. Nomor 749 K/Pdt/2014