



PUTUSAN
Nomor 1059 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

DIREKTUR UTAMA PT ANTILOPE MADJU, berkedudukan di Maisonette Mega Kebon Jeruk, Unit 1-4, Jalan Raya Joglo, Nomor 48, Jakarta Barat, diwakili oleh Margiman dan Murniati Susilohadi, selaku Presiden Direktur dan Direktur Perseroan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ronny L.D. Janis, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Royal Palace, Blok C-11, Jalan Prof. Dr. Soepomo, Nomor 178 A, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2015.

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I;

L a w a n

Drs. SUTIKNO CITRO, M.M., M.Si, bertempat tinggal di Jalan Branjangan, II/10, RT.011, RW.010, Halim Perdana Kusuma, Kecamatan Makasar, Kotamadya Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tiara Djahran, S.H., M.Kn., Advokat, berkantor di Pesona Anggrek Harapan, E4, Nomor 23, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016.

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

- 1. KELURAHAN JATI CEMPAKA**, berkedudukan di Kelurahan Jati Cempaka, Pondok Gede, Kota Bekasi.
- 2. CAMAT KECAMATAN PONDOK GEDE, KOTA BEKASI**, berkedudukan di Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi.
- 3. WALI KOTA BEKASI**, berkedudukan di Jalan Ir. Juanda, Nomor 100, Bekasi, Jawa Barat, diwakili oleh Dr. Rahmat Effendi, selaku Wali Kota, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hani Siswadi, S.H., M.Si dan kawan-kawan, Para Tim Bantuan Hukum Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016.
- 4. BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II, KABUPATEN BEKASI**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemerintah

Halaman 1 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi, Propinsi Jawa Barat.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, V/Pembanding II – Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik atas sebidang tanah Hak Milik Adat yang terletak di Jalan Raya Cendrawasih, Nomor 162, Perumahan Antilope, RT 09, RW 12, dahulu Kelurahan Jatiwaringin sekarang menjadi Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, berasal dan tercatat dari Nomor C/Kohir 611 685, Persil Nomor 19, Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, adapun luas tanah tersebut 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Setapak;
- Sebelah Timur : Jalan Lingkungan;
- Sebelah Selatan : Masjid;
- Sebelah Barat : Sutikno, yang dibeli Berdasarkan Akta Jual Beli yang sah menurut hukum Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara Saudara Boas, Cs sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli (Vide Bukti P-1) dan untuk memperkuat status bukti kepemilikan tanah, Penggugat telah mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor 1627/Kelurahan Jatiwaringin (Vide Bukti P-2) dan Nomor 1626/Kelurahan Jatiwaringin, Pondok Gede, Bekasi (Vide Bukti P-3) serta masih merupakan satu blok dengan tanah yang masih berstatus Akta Jual Beli tersebut di atas, maka secara hukum tanah *a quo* sah merupakan tanah hak milik dari Penggugat dan Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 tertanggal 23 November

Halaman 2 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



1993 yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat atas tanah *a quo* adalah sah pula secara hukum dan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia;

2. Berdasarkan penjelasan dari PT Antilope Madju pada tanggal 24 Juli 2002, bahwa tanah milik Penggugat yang masih berstatus Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/I/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 telah dimasukkan dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 7, Jatiwaringin terdaftar atau dibukukan pada Tahun 1994;
3. Bahwa Penggugat sebagai seorang yang memiliki tanah ataupun benda-benda yang memiliki nilai ekonomi khususnya menyangkut tanah merupakan suatu hal yang sangat penting dalam kehidupan, pastinya Penggugat merawat, menguasai, memelihara, termasuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahun yang selalu dipenuhi dan ditaati oleh Penggugat serta didukung dengan bukti asal-usul perolehan atau riwayat tanah, hal ini membuktikan sebagai eksistensi Penggugat terhadap kepemilikan tanah tersebut;
4. Bahwa selama penggunaan fisik yang dimiliki oleh pihak Penggugat tidak pernah ada pihak-pihak yang mengganggu atau mengklaim atau mengakui bahwa tanah tersebut terdapat permasalahan, ketika merencanakan akan membangun suatu bangunan rumah tiba-tiba pihak Penggugat sangat kaget dan sangat terganggu oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V, karena menggunakan, menempatkan, dan menjadikan sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* secara melawan hak dan melawan hukum bahkan diakui secara melawan hukum bahwa tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* diserobot oleh Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V;
5. Bahwa untuk mencari kejelasan akan status permasalahan tersebut sesuai surat dari Penggugat tanggal 15 Januari 2002, Nomor B/0/IGMS/02, kemudian karena tidak memberikan jawaban, Penggugat mengirimkan suratnya kembali pada tanggal 25 Januari 2002, dan atas kedua surat dimaksud Tergugat I telah menjawab surat dari Penggugat dengan surat jawabannya tanggal 24 Juli 2002, Nomor C71/AM/VII/02, hal : Status Tanah yang ditandatangani oleh Lestien Tjokrokudusno, sebagai wakil Presiden Direktur PT Antilope Madju (Tergugat I). Selanjutnya dari isi surat tersebut Penggugat cukup dikejutkan bahwa tanpa sepengetahuan, tanpa persetujuan, tanpa seizin Penggugat serta tanpa dasar hukum sama sekali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata isi surat tersebut telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin, seluas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Kota Bekasi, akan tetapi peruntukannya dipergunakan oleh pihak lain, dengan demikian terbukti secara jelas dan terang bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil sampai saat ini;

6. Bahwa atas Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin, seluas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Kota Bekasi di atas tanah milik sah secara hukum dari Penggugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor 102/G/2002/PTUN BDG dan telah diputus pada tanggal 10 April 2003 (Vide Bukti P-4), dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin tanggal 27 April 1994, Gambar Situasi Nomor 6543/1988 tanggal 7 Maret 1994, sebelumnya berasal dari Gambar Situasi Nomor 1684/80 atas nama Pemerintah Kabupaten DT. II Bekasi luas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi);
 - Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin tanggal 27 April 1994, Gambar Situasi Nomor 6543/1988 tanggal 7 Maret 1994, sebelumnya berasal dari Gambar Situasi Nomor 1684/80 atas nama Pemerintah Kabupaten DT. II Bekasi luas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi);
 - Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi membayar ongkos perkara sebesar Rp249.000,00 (dua ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);
7. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana dimaksud pada angka 6 posita gugatan Penggugat *a quo*, Tergugat dalam Perkara Tata Usaha Negara Bandung tersebut mengajukan

Halaman 4 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Register Perkara Nomor 196/B/2003/PT TUN JKT, yang diputus pada tanggal 7 Juni 2004 (Vide Bukti P-5), dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 10 April 2003 Nomor 102/G/2003/PT TUN JKT yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Ikut Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah);

8. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut pihak Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Ikut Terbanding tidak mengajukan upaya hukum kasasi, maka sesuai dengan ketentuan undang undang yang berlaku, dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 7 Juni 2004 Nomor 196/B/2003/PT TUN JKT Juncto Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 102/G/2002/PTUN-BDG tanggal 10 April 2003 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);

9. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 102/G/2002/PTUN BDG tanggal 10 April 2003 (Vide Bukti P-4) Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/B/2003/PT TUN JKT tanggal 7 Juni 2004 (Vide Bukti P-5) telah diajukan permohonan Eksekusi oleh Penggugat dan faktanya secara nyata telah dilakukan Eksekusi berdasarkan Penetapan Nomor 16/PEN.EKS/2008/PTUN BDG tanggal 13 Agustus 2008 (Vide Bukti P-6), dengan amar sebagai berikut:

MENETAPKAN :

- Mengabulkan permohonan dari Pemohon Eksekusi;
- Memerintahkan kepada Pihak Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi) untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/G/2003/PT TUN JKT tanggal 7 Juni 2004 Juncto Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 10 April 2003 Nomor 102/G/2002/PTUN.BDG, yang amarnya berbunyi:

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



- Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin tanggal 27 April 1994, Gambar Situasi Nomor 6543/1988 tanggal 7 Maret 1994, sebelumnya berasal dari Gambar Situasi Nomor 1684/80 atas nama Pemerintah Kabupaten DT. II Bekasi luas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi);
 - Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin tanggal 27 April 1994, Gambar Situasi Nomor 6543/1988 tanggal 7 Maret 1994, sebelumnya berasal dari Gambar Situasi Nomor 1684/80 atas nama Pemerintah Kabupaten DT. II Bekasi luas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi);
 - Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan ditetapkan sebesar Rp369.000,00 (tiga ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);
10. Bahwa tanah milik sah dari Penggugat *a quo* sampai diajukannya gugatan ini tidak pernah dijual, tidak pernah disewakan, tidak pernah diagunkan dan tidak pernah dialihkan dalam bentuk apapun baik kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ataupun kepada pihak manapun, sehingga jelas terbukti secara hukum tanah *a quo* adalah sah milik Penggugat;
11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan kebenaran sebagaimana tersebut pada angka-angka posita gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* di atas, terbukti secara jelas dan terang bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah sangat besar pula merugikan Penggugat sampai saat ini baik secara materiil maupun immateriil, yaitu dengan menjadikan, memanfaatkan, menguasai dan menggunakan tanah milik sah secara hukum dari Penggugat tersebut sebagai Fasilitas Umum (Jalan Raya Cendrawasih), sehingga sampai saat ini dipergunakan oleh masyarakat umum untuk lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Masjid Raya Darul Islam, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Jalan Setapak/Jalan Raya Cendrawasih;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Cendrawasih;
 - Sebelah Selatan : Masjid Raya Darul Islam;
 - Sebelah Barat : Tanah Sutikno (Penggugat);
12. Bahwa sesuai dengan Ketentuan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi : "Hak



atas tanah hapus dengan sendirinya apabila tanahnya ditelantarkan”, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut jelas terbukti dengan terang bahwa tanah *a quo* tidak pernah ditelantarkan oleh Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut, sehingga tanah *a quo* sampai gugatan ini diajukan bukanlah merupakan tanah milik Pemerintah Kabupaten DT. II Bekasi dan faktanya sejak tahun 1993 tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* sudah diserobot, dikuasai, dimanfaatkan, dipakai, dan dijadikan Jalan Umum (Fasilitas Umum) secara melawan hak dan melawan hukum oleh Para Tergugat tanpa pemberitahuan, tanpa persetujuan, tanpa seizin, dan tanpa dasar hukum sama sekali serta tanpa memberikan ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Penggugat;

13. Bahwa oleh karena tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* sekalipun Penggugat telah berulang kali menegur, memperingatkan dan melarang Para Tergugat untuk menjadikan tanah milik Penggugat *a quo* menjadi Fasilitas Umum (Jalan Umum) melalui Surat-surat Teguran dan peringatan sampai upaya menjumpai Para Tergugat untuk melarang, menegur dan memperingatkan secara langsung serta berhadapan dengan Para Tergugat untuk tujuan menjaga, memelihara, memakai dan memanfaatkan tanah milik sah secara hukum dari Penggugat tersebut, namun Para Tergugat tetap dengan segala kekuatannya menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* menjadi Jalan Umum (Fasilitas Umum), sehingga terbukti secara jelas dan terang bahwa Perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat sampai saat ini, karena terbukti dengan jelas dan terang dengan bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa Penggugat sampai saat ini tidak dapat lagi menguasai, memelihara, memakai dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut;

14. Bahwa sesuai Ketentuan Pasal 574 KUHPerdara yang berbunyi : “Tiap-tiap pemilik suatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya”;

15. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut pada point 14 di atas, oleh karena sampai saat ini tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* telah begitu lama dikuasai, dipakai, dimanfaatkan, dan dijadikan sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) oleh Para Tergugat untuk masyarakat umum sebagai lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Mesjid Raya Darul



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Islam tanpa pemberitahuan, tanpa seizin dan tanpa persetujuan sama sekali dari Penggugat selaku pemilik yang sah secara hukum atas tanah *a quo*, bahkan terbukti penguasaan dan pemakaian atas tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* yang dilakukan oleh Para Tergugat terbukti secara jelas dan terang adalah secara melawan hukum dan tidak berdasar hukum sama sekali, maka demi tegaknya hukum, keadilan dan kebenaran, dengan demikian Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, berkenan kiranya untuk menghukum Para Tergugat untuk segera dalam waktu selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini diucapkan agar Para Tergugat menyerahkan dengan sukarela tanpa beban apapun dan seperti semula kepada Penggugat tanah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/I/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara Saudara Boas, Cs sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, yang terletak di Jalan Raya Cendrawasih Nomor 162 Perumahan Antilope, RT 09, RW 12, dahulu Kelurahan Jatiwaringin sekarang menjadi Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, berasal dan tercatat dari Nomor C/Kohir 611 685, Persil Nomor 19, Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan : Pondok Gede, Bekasi, adapun luas tanah tersebut 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Setapak;
- Sebelah Timur : Jalan Lingkungan;
- Sebelah Selatan : Masjid;
- Sebelah Barat : Sutikno;

16. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 570 KUHPerdara yang berbunyi : "Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi";

17. Bahwa berdasarkan ketentuan pada angka 16 posita Gugatan Penggugat tersebut di atas telah jelas terbukti secara terang dengan bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah secara hukum atas tanah *a quo* berdasarkan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 8 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4504/JP/HTS/HJ/II/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara saudara Boas, Cs sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, sehingga Penggugat terbukti secara jelas dan terang dengan bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya mempunyai hak kedaulatan sepenuhnya untuk menguasai, memakai dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut yang sampai saat ini justru dikuasai, dipakai, dimanfaatkan dan dijadikan sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) untuk masyarakat umum sebagai lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Masjid Raya Darul Islam secara melawan hak dan melawan hukum oleh Para Tergugat tanpa pemberitahuan, tanpa seizin, tanpa persetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah secara hukum atas tanah *a quo* dan tanpa dasar hukum sama sekali serta Perbuatan Para Tergugat tersebut sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" merupakan Perbuatan Melawan hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat dan Para Tergugat wajib secara Hukum dan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia secara tanggung renteng untuk mengganti seluruh kerugian yang sangat besar dan telah sangat nyata dialami oleh Penggugat atas Penguasaan, pemakaian, dan penggunaan tanah milik sah secara hukum dari Penggugat tanpa hak serta tanpa dasar hukum sama sekali dan terbukti secara melawan hukum dilakukan oleh Para Tergugat;

18. Bahwa terbukti secara jelas dan terang Penggugat sampai saat ini tidak pernah menjual, menyewakan, mengagunkan atau mengalihkan tanah miliknya tersebut kepada pihak manapun termaksud kepada Para Tergugat, yang sampai saat ini menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) untuk masyarakat umum sebagai lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Masjid Raya Darul Islam dan pula bahwa Tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* diakui secara melawan hak dan melawan hukum oleh Tergugat I yang kemudian dialihkan kepada Tergugat IV dan Tergugat V, dengan bantuan surat-surat administrasi yang dikeluarkan oleh Tergugat II dan Tergugat III sampai terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin, seluas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) atas nama Pemerintah Kota Bekasi dan secara hukum telah dibatalkan serta dicabut berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor

Halaman 9 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



102/G/2002/PTUN BDG tanggal 10 April 2003 (Vide Bukti P-4) Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/B/2003/PT TUN JKT tanggal 7 Juni 2004 (Vide Bukti P-5) Juncto Penetapan Nomor 16/PEN.EKS/2008/PTUN BDG tanggal 13 Agustus 2008 (Vide Bukti P-6) dan sampai dijadikannya Tanah milik Penggugat *a quo* menjadi Jalan Umum (Fasilitas Umum) oleh Para Tergugat, dan Perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil serta secara hukum tanah milik sah dari Penggugat tersebut tidak pernah dimohonkan oleh pihak manapun termaksud oleh Para Tergugat suatu permintaan pemakaian tanah untuk kepentingan umum atau Jalan Umum atau sebagai Fasilitas Umum, sehingga terbukti secara hukum bahwa tanah *a quo* adalah sah milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/1/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara Saudara Boas, Cs sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli;

19. Bahwa sampai saat ini Para Tergugat tetap menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* untuk masyarakat umum sebagai lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Mesjid Raya Darul Islam tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, tanpa seizin dan tanpa persetujuan sama sekali dari Penggugat serta tanpa dasar hukum yang benar sama sekali, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat selaku pemilik tanah *a quo* yang sah menurut hukum, karena terbukti secara jelas dan terang bahwa Penggugat sampai saat ini tidak dapat sama sekali menguasai, memakai dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut;
20. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 51 Tahun 1960 Pasal 2 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang berbunyi : “Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”;
21. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut pada angka 20 Posita Gugatan Penggugat *a quo* di atas telah jelas dan terang terbukti bahwa Para Tergugat telah secara melawan hak dan melawan hukum menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* tanpa seizin dan tanpa persetujuan dari Penggugat serta tanpa pemberitahuan kepada Penggugat dan pula tanpa dasar hukum sama sekali, sehingga Perbuatan Para



Tergugat tersebut merupakan suatu pelanggaran terhadap ketentuan tersebut di atas;

22. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) untuk masyarakat umum sebagai lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Masjid Raya Darul Islam secara melawan hak dan melawan hukum, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 484/K/Sip/1971 tanggal 30 Oktober 1971 yang berbunyi : "Penguasaan atas tanah tanpa izin dan persetujuan pemilik tanah adalah tidak sah", maka perbuatan Para Tergugat yang telah terbukti dengan jelas dan terang menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan tanah milik Penggugat sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) untuk masyarakat umum sebagai lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Masjid Raya Darul Islam tanpa seizin dan tanpa persetujuan dari Penggugat serta tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat selaku pemilik tanah *a quo* adalah tidak sah menurut hukum;

23. Bahwa adapun kerugian materiil yang sangat besar dan nyata sampai saat ini telah dialami oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil, yaitu:

- Kerugian karena sejak Tahun 1994 sampai dengan saat ini (20 Tahun), Penggugat tidak dapat menguasai, memakai, mengelola dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut dan Penggugat telah kehilangan keuntungan yang diharapkan dari tanah miliknya tersebut apabila tanahnya dapat dikuasai, dipakai, dikelola dan dimanfaatkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp10.000.000,00/Tahun x 20 Tahun = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Kerugian karena tidak dapat menguasai, memakai, mengelola dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut dan Penggugat telah kehilangan keuntungan yang diharapkan dari tanah miliknya tersebut apabila tanahnya dapat dikuasai, dipakai, dikelola dan dimanfaatkan oleh Penggugat adalah sebesar Rp10.000.000,00/m² x 254 m² = Rp2.540.000.000,00 (dua miliar lima ratus empat puluh juta rupiah);

Sehingga Total keseluruhan Kerugian Materiil Penggugat adalah sebesar Rp2.740.000.000,00 (dua Miliar tujuh ratus empat puluh juta rupiah) dan



kerugian tersebut harus dibayar Para Tergugat secara tanggung renteng dan secara tunai, seketika, kontan dan sekaligus kepada Penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;

24. Bahwa adapun kerugian Immateriil yang sangat besar dan nyata telah dialami oleh Penggugat sampai saat ini adalah sebagai berikut:

Kerugian Immateriil, yaitu:

- Kerugian Immateriil, yaitu Kerugian karena dengan adanya permasalahan ini Penggugat menjadi memikirkan terus menerus penyelesaian masalah tersebut, sehingga konsentrasi kerja dan kesehatan Penggugat menjadi terganggu, yang sebenarnya kerugian Immateriil ini tidak dapat ditaksir jumlahnya, namun secara hukum dapat diukur sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Sehingga Total keseluruhan Kerugian Immateriil Penggugat adalah sebesar Rp2.0000.0000.000,00 (dua miliar rupiah) dan kerugian tersebut harus dibayar Para Tergugat secara tanggung renteng dan secara tunai, seketika, kontan dan sekaligus kepada Penggugat selambat-lambatnya 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;

25. Bahwa terhadap permohonan ganti rugi atas tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat, dengan menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* sebagai Fasilitas Umum (Jalan Umum) untuk masyarakat umum sebagai lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Mesjid Raya Darul Islam tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, tanpa seizin dan tanpa persetujuan sama sekali dari Penggugat serta tanpa dasar hukum yang benar sama sekali, sebelum diajukannya gugatan dalam perkara *a quo*, Penggugat telah beberapa kali mengajukan permohonan ganti rugi atas tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* kepada Para Tergugat, namun sampai diajukannya gugatan dalam perkara *a quo* Permohonan Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat *a quo* tidak pernah ada penyelesaian yang pasti, benar dan adil secara hukum, hal ini berdasarkan Nota Dinas, yang dikeluarkan Pemerintah Kota Bekasi Sekretariat Daerah atas nama Kepala Bagian Pertanahan Setda Kota Bekasi, Perihal : Laporan Hasil Rapat Permohonan Ganti Rugi Tanah atas nama Drs. Sutikno Citro, M.M., M.Si (Penggugat) yang beralamat di Jalan Cendrawasih Nomor 162, RT 09, RW 12, dahulu Kelurahan Jatiwaringin sekarang menjadi Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede (Vide Bukti P-7), oleh karena itu untuk



mendapatkan perlindungan hukum, kepastian hukum, dan tegaknya Hukum, Keadilan dan Kebenaran, maka Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* dan memohon kepada Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili, mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo* untuk mengabulkan dan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan memohon pula untuk berkenan mengabulkan seluruh permohonan dalam petitum Gugatan Penggugat *a quo*;

26. Bahwa berdasarkan keseluruhan posita gugatan Penggugat yang telah diuraikan dan disampaikan oleh Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 25 posita gugatan Penggugat *a quo* di atas, maka berkenan kiranya untuk tegaknya hukum, keadilan dan kebenaran sudilah kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili, mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah sangat besar merugikan Penggugat sampai saat ini baik secara materiil maupun immateriil, karena Para Tergugat telah menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan tanah milik sah secara hukum dari Penggugat *a quo* sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) untuk masyarakat umum dan sebagai lalu lintas kendaraan umum serta pintu masuk Masjid Raya Darul Islam secara melawan hak dan melawan hukum sampai saat ini serta tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, tanpa sepengetahuan, tanpa persetujuan, tanpa seizin dari Penggugat, dan terbukti secara jelas dan terang dengan bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya secara hukum tanpa dasar hukum yang benar sama sekali;

27. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan ini dengan segera, kiranya Pengadilan Negeri Bekasi berkenan menghukum Para Tergugat denda keterlambatan dan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya akibat tidak dilaksanakannya putusan ini;

28. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan atas dasar bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi kiranya berkenan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut:



1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ//XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara Saudara Boas, Cs sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, yang terletak di Jalan Raya Cendrawasih Nomor 162, Perumahan Antilope, RT 09, RW 12, dahulu Kelurahan Jatiwaringin sekarang menjadi Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, berasal dan tercatat dari Nomor C/Kohir 611 685, Persil Nomor 19, Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, adapun luas tanah tersebut 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Setapak;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Selatan : Masjid;
 - Sebelah Barat : Sutikno;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di Jalan Raya Cendrawasih Nomor 162 Perumahan Antilope, RT 09, RW 12, dahulu Kelurahan Jatiwaringin sekarang menjadi Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, berasal dan tercatat dari Nomor C/Kohir 611 685, Persil Nomor 19, Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, adapun luas tanah tersebut 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Setapak;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Selatan : Masjid;
 - Sebelah Barat : Sutikno, yang dibeli melalui Akta Jual Beli yang sah menurut hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat, karena Para Tergugat telah menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan sebagai Jalan Umum (Fasilitas Umum) tanah hak milik Penggugat secara melawan hukum;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dengan sukarela tanpa beban apapun dan seperti semula kepada Penggugat tanah milik sah secara hukum dari Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ//XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara saudara Boas, Cs sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual dan Penggugat sebagai pembeli, yang terletak di Jalan Raya Cendrawasih Nomor 162 Perumahan Antilope, RT 09, RW 12, dahulu Kelurahan Jatiwaringin sekarang menjadi Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, berasal dan tercatat dari Nomor C/Kohir 611 685, Persil Nomor 19, Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, adapun luas tanah tersebut 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Setapak;
- Sebelah Timur : Jalan Lingkungan;
- Sebelah Selatan : Masjid;
- Sebelah Barat : Sutikno;

selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;

7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara materiil kepada Penggugat secara tunai, seketika, sekaligus dan kontan sebesar Rp2.740.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus empat puluh juta rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi secara Immateriil kepada Penggugat secara tunai, seketika, sekaligus dan kontan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik terhitung sejak putusan ini diucapkan;
10. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh pada putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Telah Kadaluarsa.



Bahwa Gugatan Penggugat telah kedaluarsa dan lewat waktu. Hal tersebut dapat Tergugat I buktikan sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun diterbitkan sertifikat itu tidak dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;
- b. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil Penggugat pada angka 5 hal. 3 yang pada pokoknya mempermasalahkan penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin, seluas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang sudah diterbitkan sejak tanggal 27 April 1994, dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut pada butir a di atas, maka gugatan yang diajukan Penggugat adalah kedaluarsa atau lewat waktu, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat *a quo*;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

Bahwa berkaitan dengan gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum dan ganti rugi, Penggugat meng-klaim kepemilikannya hanya didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/I/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara Saudara Boas, Cs sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli. Dengan demikian seharusnya pihak Boas, Cs selaku Penjual harus lah di tarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk menjelaskan kepada Pengadilan tentang proses jual beli atas tanah objek sengketa *a quo*. Akan tetapi ternyata Penggugat tidak menarik pihak Boas, Cs sebagai Tergugat dalam gugatan *a quo*, oleh karena itu mengakibatkan gugatan Penggugat *a quo* menjadi kurang pihak;

Bahwa disamping itu baik di dalam posita maupun petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan pihak Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai pihak dalam perkara tersebut selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin Tanggal 27 April 1997;



Bahwa berdasarkan hal tersebut seharusnya Penggugat menarik Kantor Pertanahan Kota Bekasi selaku pihak dalam gugatan *a quo*;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak;

3. Gugatan Penggugat Kabur I Tidak Jelas (*Ekceptio Obscur Libel*).

Bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atas dasar perbuatan melawan hukum;

Bahwa di dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dan menyinggung posisi Tergugat II (Kelurahan Jati Cempaka) dan Tergugat III (Camat Kecamatan Pondok Gede) akan tetapi di dalam petiturn angka 4 hal. 12 memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk : "Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat, karena Para Tergugat telah menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan sebagai jalan umum (fasilitas umum) tanah hak milik Penggugat secara melawan hukum";

Bahwa digugatnya seseorang atau di tariknya seseorang sebagai pihak dalam suatu perkara (Tergugat) adalah untuk meminta pertanggung jawaban hukum atas apa dan untuk apa ia digugat (yang merugikan Penggugat) sehingga ia harus dihukum untuk bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh Penggugat;

Bahwa disamping itu, berdasarkan hukum acara perdata, posita terdiri dari 2 (dua) bagian yaitu bagian yang memuat alasan-alasan berdasarkan keadaan dan bagian yang memuat alasan-alasan yang berdasar hukum;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Berdasarkan ketentuan tersebut telah ditentukan/ditetapkan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi apabila seseorang akan menuntut ganti rugi berdasarkan perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

- Harus ada perbuatan;
- Perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
- Harus ada kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut;
- Harus ada kesalahan;



- Harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita;

Bahwa ternyata Penggugat di dalam gugatannya tidak menjelaskan bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut dan terhadap dan/atau peristiwa apa perbuatan melawan hukum dilakukan, tidak adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan sama sekali tidak mempunyai clasar hukum sesuai yang disyaratkan dalam hukum acara perdata yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 21 November 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 dinyatakan bahwa:

"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya:

- agar dinyatakan sah semua Keputusan Mented Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana;
- agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, terbukti Surat Gugatan yang diajukan Penggugat tertanggal 17 April 2014 adalah tidak beralasan dan tidak jelas dalil-dalil gugatannya;

Bahwa menurut pendapat dari Darwin Prinst, S.H. dalam bukunya yang berjudul yang berjudul Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, halaman 171 menyebutkan:

Eksepsi *Obscuuri Libeli* adalah tangkisan yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, Gugatan yang demikian misalnya karena melawan hak atau tidak beralasan. Contoh gugatan yang kabur diatur dalam Pasal 125 ayat (1) HIR Pasal 149 ayat (1) RBG;

Berdasarkan klarifikasi eksepsi menurut Hukum Acara Perdata sebagaimana dikemukakan oleh ahli Hukum tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa eksepsi gugatan tidak jelas/kabur (*Exceptie Obscure Libelli*) adalah salah satu jenis atau bentuk dari eksepsi yang bersifat penolakan agar persidangan tidak diteruskan hingga pemeriksaan pokok perkara;

Bahwa hal lain yang menambah kaburnya gugatan Penggugat adalah dalil-dalil Penggugat yang saling kontradiktif, di satu sisi Penggugat mengaku merawat dan menguasai tanah obiek sengketa *a quo* sebagaimana diuraikan



pada posita angka 3 hal. 3 gugatannya, akan tetapi pada angka 12 hal. 6 Gugatannya Penggugat mendalilkan sejak tahun 1993 (atau sudah 21 tahun sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan *a quo*) tanah objek sengketa *a quo* telah dimanfaatkan dan dipakai sebagai jalan umum (fasilitas umum) dan/atau tidak berada dalam penguasaan Penggugat. Dengan demikian hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat *a quo* telah membingungkan dan menimbulkan ambiguitas tersendiri bagi Penggugat; Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka cukup patut dan beraiasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa mohon agar hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Konvensi di atas, dianggap telah termasuk pada bagian Rekonvensi ini. Sedangkan para pihak adalah Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi, serta Tergugat Konvensi 2 s/d 5 menjadi Para Turut Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa dengan mengajukan gugatan Konvensi *a quo*, Tergugat Rekonvensi telah melakukan itikad tidak baik dan Penyalahgunaan Hukum Acara (*Abuse of legal procedure*) serta perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
3. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian konvensi di atas, gugatan Konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi mengandung Penyalahgunaan Hukum Acara (*Abuse Of Legal Procedure*) dan sifatnya hanya mengada-ada, memaksakan kehendak serta sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi sadar dengan sesungguhnya, bahwa gugatan dalam Konvensi yang diajukan sebenarnya tidak memiliki dasar hukum (*ongeground*), akan tetapi ternyata Tergugat Rekonvensi tetap mengajukan gugatan dalam konvensi tersebut dengan itikad tidak baik yaitu ingin memiliki sesuatu yang bukan haknya;
5. Bahwa gugatan dalam konvensi tersebut di atas dilakukan secara melawan hukum dan telah memutarbalikan fakta yang sebenarnya, oleh karena itu berarti dalam Gugatan Konvensi tersebut melekat Penyalahgunaan Hukum Acara (*Abuse of legal procedure*), sehingga pengajuan Gugatan Dalam Konvensi itu bertentangan dengan hukum dan didalamnya melekat tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;



6. Bahwa gugatan dalam konvensi tersebut di atas, pihak Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan bahwa pihaknya adalah pemilik/pemegang hak atas tanah-tanah (objek sengketa) tersebut;
7. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta hukum telah terbukti pihak Tergugat Rekonvensi secara hukum tidak ada hak dan kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam konvensi tersebut, karena bukan sebagai pemilik/bukan pemegang hak atas tanah/objek sengketa tersebut dan sebenarnya pihak Tergugat Rekonvensi sudah tahu dan sudah mengerti perihal tersebut, serta menyadari bahwa dasar gugatan dalam konvensi adalah sama sekali tidak berdasarkan hukum, akan tetapi oleh Tergugat Rekonvensi tanpa peduli dengan melanggar hukum dan memutarbalikkan fakta, kembalimengajukan gugatan dengan dasar/dalil gugatan yang sama tersebut kepada pihak Penggugat Rekonvensi maupun kepada pihak Para Turut Tergugat Rekonvensi;
8. Berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan dalam Konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan bentuk itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi yaitu keinginan untuk menguasai sesuatu yang bukan haknya dengan cara membabi buta/memaksakan kehendak dan melanggar hukum dengan maksud untuk merugikan pihak Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa atas tindakan dari Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi sebagai perusahaan yang sangat tergantung pada adanya kepercayaan masyarakat merasa tercemar kehormatan dan nama baiknya dan hat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu tindakan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas telah terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
10. Bahwa kerugian moril dan materfil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi ini merupakan tanggung jawab Tergugat Rekonvensi, dan berdasarkan ketentuan Pasal 1372 KUHPerdata Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi sebagai berikut:
Kerugian Moril:
Bahwa secara pasti jumlah kerugian moril tidak dapat ditentukan jumlahnya, akan tetapi berdasarkan keadilan dan kepatutan, dimana Penggugat Rekonvensi adalah perusahaan besar yang tergantung nama baiknya dalam menjalankan pekerjaannya, dan akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut nama baik dan kehormatannya menjadi tercemar, oleh karena itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut ganti rugi moril yang pantas sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Pembayaran ini dilakukan seketika dan sekaligus lunas setelah Putusan dalam perkara ini;

Kerugian Materii:

Bahwa kerugian materii yang diderita oleh pihak Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah), adapun mengenai perincian untuk lebih jelas secara rinci akan kami sampaikan dalam permohonan tersendiri yang memuat daftar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, daftar dan perincian tersebut merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini;

Permohonan Sita Jaminan:

Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai kekhawatiran yang sangat beralasan, Tergugat Rekonvensi akan berupaya menghindari putusan gugatan ini, maka sesuai Pasal 227 HIR dan agar Gugatan Rekonvensi ini tidak menjadi sia-sia (*illusoir*), Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh harta-harta baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi, yang mana untuk lebih jelas secara rinci akan kami sampaikan dalam permohonan tersendiri yang memuat daftar harta benda milik Tergugat Rekonvensi tersebut, yang merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari Gugatan Rekonvensi ini;

Bahwa gugatan Rekonvensi ini didasarkan pada bukti yang benar, sah dan bersifat otentik, dan karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat Rekonvensi naik banding, kasasi ataupun *verzet*;

Bahwa berdasarkan semua dalil-dalil yang telah disampaikan tersebut di atas, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan hormat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Hukum karena telah melakukan penyalahgunaan Hukum Acara (*abuse of legal procedure*) dan melakukan pencemaran nama baik serta kehormatan Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materii sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) dan kerugian moril kepada

Halaman 21 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi karena telah mencernarkan nama baik dan kehormatan Peggugat Rekonvensi sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), Pembayaran tersebut dilakukan seketika dan sekaligus lunas setelah Putusan dalam perkara ini;

4. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
5. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan Banding, Kasasi ataupun Verzet;

Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Peggugat Tidak Memiliki Kapasitas.

Akta jual beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 yang menjadi alas hak Peggugat dimana Penjualnya adalah Boas, H. Musa bin H. Djali dan Suriyani H. Djali bukanlah pemilik atas objek gugatan. Sedangkan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 7/Jatiwaringin antara lain terdapat Akta Nomor 297 tanggal 27 November 192 seluas 2.020 m² (dua ribu dua puluh meter persegi) berasal dari penjualan ahli waris H. Murdjali bin H. Nawin dengan alas hak Girik C.611 Persil 18;

Dengan demikian Peggugat membeli dari orang yang salah dan tidak memiliki kapasitas;

2. Gugatan Daluarsa.

SHP Nomor 7/Jatiwaringin diterbitkan tanggal 27 April 1994 dimana sesuai ketentuan Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pernerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka gugatan Peggugat telah daluarsa karena telah melampaui tenggang waktu 5 tahun sejak terbitnya sertifikat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Bks tanggal 25 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 22 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Konvensi sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/ XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara sdr Boas cs sebagai penjual dan Penggugat sebagai Pembeli, yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 162, Perumahan Antilope, RT 09/RW 12, dahulu Kelurahan Jatiwaringin, sekarang menjadi Kelurahan Hati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi. Berasal dan tercatat dari Nomor C/Kohir 611 685, Persil Nomor 19, Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi. Adapun luas tanah tersebut 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan setapak;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Selatan : Mesjid;
 - Sebelah Barat : Tanah Sutikno;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di Jalan Raya Cenderawasih Nomor 162, Perumahan Antilope RT 09/RW 07, dahulu Kelurahan Jatiwaringin, sekarang menjadi Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, berasal dan tercatat dari Nomor C/Kohir 611 685, persil Nomor 19, Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, adapun luas tanah tersebut 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi). Dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan setapak;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkungan;
 - Sebelah Selatan : Mesjid;
 - Sebelah Barat : Tanah Sutikno;
4. Menyatakan perbuatan para Tergugat yang menguasai dan memanfaatkan tanah Penggugat sebagai Jalan Umum (fasilitas Umum) tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan dengan sukarela tanpa beban apapun dan seperti semula kepada Penggugat tanah milik sah secara hukum dari Penggugat berdasarkan Akta jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/ XI/1993, tertanggal 23 November 1993 antara sdr. Boas cs sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, yang terletak di Jalan Cenderawasih Nomor 162, Perumahan Antilope, RT 09/RW 07, dahulu Kelurahan Jatiwaringin, sekarang menjadi Kelurahan Jati Cempaka, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, berasal dan tercatat dari Nomor C/Kohir 611 685, Persil Nomor 19,

Halaman 23 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi, adapun luas tanah tersebut 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan setapak;
- Sebelah Timur : Jalan lingkungan;
- Sebelah Selatan : Mesjid;
- Sebelah Barat : Tanah Sutikno;

6. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh pada putusan ini;

7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.101.000,00 (tiga juta seratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 323/PDT/2015/PT.BDG Tanggal 30 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I serta permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat IV;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 25 Maret 2015 Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Bks, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I serta Pembanding II semula Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 30 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Bks Jo. Nomor 323/PDT/2015/PT BDG Jo. Nomor 38/Akta.K/2015/PN Bks yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Desember 2015;

Halaman 24 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 20 Januari 2016 dan Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV/Pembanding II pada tanggal 8 Januari 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV/Pembanding II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 21 Januari 2016 dan tanggal 22 Januari 2016;

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 I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan.

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Pengadilan Tinggi Bandung pada paragraf ke-3 hal. 11 s/d 12 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, yang menyatakan sebagai berikut : (dikutip);

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Memori Banding dari Pembanding II semula Tergugat IV serta Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* ditingkat banding”;

Halaman 25 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dipertimbangkan di atas telah diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri di dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, maka dengan demikian pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut dianggap sebagai tercantum pula dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan serta menjadi alasan dan dasar dalam pengambilan putusan perkara ini pada tingkat banding”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 25 Maret 2015 Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Bks, yang dimohonkan banding tersebut menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding, perlu dipertahankan dan harus dikuatkan”;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (“*onvoldoende gemotiveerd*”) harus dibatalkan;

I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pemanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

Halaman 26 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016



Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dengan Nomor 323/PDT/2015/PT BDG, tanggal 30 September 2015, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Bks Tanggal 25 Maret 2015 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Bekasi tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

2. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama Dan Tingkat Banding Telah Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Serta Tidak Cukup Pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) Dalam Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Tentang "Eksepsi : Gugatan Penggugat Telah Daluarsa".

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf pertama hal. 40 s/d 41 Putusan *a quo* tentang eksepsi "Gugatan Penggugat Telah Daluarsa", karena sama sekali tidak tepat dan beralasan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa sebagaimana sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin seluas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang sudah diterbitkan tanggal 27 April 1994, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, baru diundangkan bulan Agustus 1997 dan diberlakukan 3 (tiga) bulan kemudian, serta dalam Pasal 64 dalam ketentuan peralihan dan dalam Pasal 65 ketentuan penutup tidak disebut Peraturan Pemerintah tersebut berlaku surut. Karena hal tersebut dapat mengancam hilangnya kepemilikan orang terhadap tanah jika diberlakukan terhadap pensertifikatan sebelum Peraturan Pemerintah tersebut diberlakukan. Dengan demikian karena pengeluaran sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwangi tertanggal 27 April 1994, sedangkan Peraturan Pemerintah baru diberlakukan bulan Agustus 1997, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, tidak berlaku mengenai batas waktu pengajuan keberatan tersebut terhadap penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/ Jatiwangi tanggal 27 April 1997;

"Menimbang, bahwa demikian juga pada Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 tertanggal 23 November 1993, bahwa tanah perkara disebut Hak Milik Adat. Bahwa karena dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, disamping Hukum Agraria juga diberlakukan hukum Adat mengenai hak terhadap tanah tidak dikenal daluwarsa;



“Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas ternyata dallil eksepsi Tergugat I pada angka 1 dan dalil dari Tergugat IV pada angka 2 tentang daluwarsa mengenai pengajuan keberatan terhadap pensertifikatan tanah tersebut, tidak beralasan dan ditolak”;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi, oleh karenanya *Judex Facti* baik pada Tingkat Pertama dan Tingkat Banding telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan atas eksepsi Gugatan Penggugat Telah Daluwarsa yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/semula Pembanding/Tergugat I yaitu dengan menolak eksepsi tersebut sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum pada paragraf pertama hal. 40 s/d 41 putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 25 Maret 2015 Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Bks, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa mengenai daluwarsa suatu perkara adalah suatu peraturan untuk memperoleh sesuatu atau dibebaskan dari sesuatu dengan lewat waktu tertentu dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang, daluwarsa perkara karena lewatnya tenggang waktu mengajukan keberatan atas diterbitkannya sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam Pasal 32 ayat (2) menyebutkan: “Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan atas penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;
- 2) Bahwa penerapan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang didasarkan pada Penerbitan Sertifikat secara sah dan secara nyata menguasai sebidang tanah, maka dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut diberikan hak untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang sertifikat atau kepada Kantor Pertanahan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan atas penguasaan tanah tersebut;



Dengan demikian, penerapan hukum daluarsa 5 (lima) tahun terhadap Daluarsa Perkara, karena faktanya Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/ Jatiwaringin telah diterbitkan sejak tanggal 27 April 1997, sehingga daluarsa 5 (lima) tahun adalah tanggal 27 April 2012. Bahwa telah menjadi fakta hukum di dalam persidangan perkara *a quo*, Termohon Kasasi/ semula Terbanding/Penggugat baru mendaftarkan gugatannya pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi dibawah Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Bks yaitu pada tanggal 17 April 2014 atau 7 (tujuh) tahun setelah diterbitkannya sertifikat Hak Pakai tersebut. Berdasarkan hal tersebut tidak dapat terbantahkan lagi bahwa gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ semula Penggugat telah daluarsa karena telah melampaui tenggang waktu sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga atas penerbitan suatu Sertifikat Hak Pakai tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut;

Bahwa oleh karena itu, secara formil gugatan Penggugat/kini Termohon Kasasi *a quo* tidak memenuhi syarat dalam mengajukan suatu gugatan, oleh karena gugatan tidak memenuhi syarat, maka gugatan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat/kini Termohon Kasasi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Yang Mengambil Alih Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi Telah Salah Dan/Atau Keliru Dalam Menerapkan Hukum Acara Perdata Serta Tidak Cukup Pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) Dalam Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Tentang "Eksepsi: Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)".

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang telah mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf ketiga hal. 41 Putusan *a quo* tentang eksepsi "Gugatan Penggugat Kurang Pihak";

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi telah salah dan keliru serta tidak cukup pertimbangan dalam memutus eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa prinsip atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat apabila tanah yang disengketakan diperoleh dari pihak ketiga. Prinsip



atau ketentuan tersebut pada dasarnya bersifat memaksa atau imperatif, yang mana pelanggaran terhadap hal tersebut mengakibatkan yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang sehingga gugatan mengandung cacat formil atau tidak memenuhi syarat formil gugatan;

- b. Bahwa untuk menghindari terjadinya kekurangan pihak di dalam gugatan, maka wajib menarik pihak ketiga sebagai pihak Tergugat. Terlebih lagi jika tanpa mengikutsertakan pihak ketiga atau penjual sebagai pihak, tidak mungkin dijatuhkan putusan yang menyeluruh dan tuntas. Bahwa di dalam petitum gugatannya, Penggugat memohon agar: "Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/1/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 antara Sdr. Boas cs sebagai penjual dan Penggugat sebagai Pembeli...dst", maka dalam hal ini Pengadilan tidak mungkin mensahkan jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Boas cs tanpa mengikutsertakan sdr. Boas cs tersebut sebagai Tergugat. Pendapat yang demikian dikemukakan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1311 K/Pdt/1983, ditegaskan: "Meskipun dibenarkan penjual yang telah diperiksa sebagai saksi tidak perlu ikut digugat sebagai pihak, namun yang paling tepat penjual (pihak ketiga) harus ikut ditarik sebagai pihak Tergugat";
- c. Bahwa Penggugat mengklaim memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/1/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 dari Sdr. Boas cs sebagai penjual, maka menurut hukum mengikutsertakan sdr. Boas cs sebagai penjual sebagai pihak dalam perkara *a quo* agar dapat dinilai secara objektif dan menyeluruh mengenai proses perolehan dan proses peralihan hak atas tanah (objek perkara), serta proses penerbitan alat bukti yang diajukan, agar putusan yang dijatuhkan oleh Pengadilan menjadi menyeluruh dan tuntas (sesuai dengan kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan: "Seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat") dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 28 Agustus 1984 yang menyatakan: "Meskipun dibenarkan penjual yang telah diperiksa sebagai saksi tidak perlu ikut digugat sebagai pihak, namun yang paling tepat penjual (pihak ketiga) harus ikut ditarik sebagai pihak Tergugat",



sedangkan dalam perkara *a quo* ternyata pihak penjual tidak juga diperiksa sebagai saksi dalam persidangan perkara *a quo*;

d. Bahwa oleh karena sudah sepatutnya eksepsi Tergugat I/kini Pemohon Kasasi mengenai gugatan kurang pihak untuk dikabulkan sebagaimana tersebut di atas, maka akibat hukumnya gugatan Penggugat dianggap tidak memenuhi syarat formil, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Yang Telah Mengambil Alih Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi Telah Salah Dan/Atau Keliru Dalam Menerapkan Hukum Acara Perdata Serta Tidak Cukup Pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) Dalam Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Tentang "Eksepsi : Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Ekseptio Obscuur Libels*)".

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf kelima hal. 41 s/d 42 Putusan *a quo* tentang eksepsi "Gugatan Penggugat Kabur/ Tidak Jelas (*Ekseptio Obscuur Libels*)";

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku suatu petitum harus didukung oleh posita dan hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999 yang memuat sebagai berikut "petitum suatu gugatan harus didasarkan dan didukung oleh positem/dalil-dalil gugatannya yang diuraikannya secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitum tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut Hukum Acara Perdata, gugatan yang berkualitas demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Bahwa ternyata Penggugat/kini Termohon Kasasi telah menggugat Tergugat I/kini Pemohon Kasasi, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV/ dan Tergugat V atas dasar perbuatan melawan hukum;

Bahwa ternyata di dalam posita gugatannya, Penggugat/kini Termohon Kasasi sama sekali tidak menjelaskan dan menyinggung posisi Tergugat II (Kelurahan Jati Cempaka) dan Tergugat III (Camat Kecamatan Pondok Gede) akan tetapi di dalam petitum angka 4 hal. 12 memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi untuk : "Menyatakan Para Tergugat



telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang telah sangat besar merugikan Penggugat, karena Para Tergugat telah menguasai, memakai, memanfaatkan dan menjadikan sebagai jalan umum (fasilitas umum) tanah hak milik Penggugat secara melawan hukum”;

Bahwa terlebih lagi, ternyata Penggugat di dalam gugatannya tidak menjelaskan bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut dan terhadap dan/atau peristiwa apa perbuatan melawan hukum dilakukan, tidak adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara dan sama sekali tidak mempunyai dasar hukum sesuai yang disyaratkan dalam hukum acara perdata yang mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Bahwa hal lain yang menambah kaburnya gugatan Penggugat adalah dalil-dalil Penggugat yang saling kontradiktif, di satu sisi Penggugat mengaku merawat dan menguasai tanah objek sengketa *a quo* sebagaimana diuraikan pada posita angka 3 hal.3 gugatannya, akan tetapi pada angka 12 hal.6 Gugatannya Penggugat mendalilkan sejak tahun 1993 (atau sudah 21 tahun sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan *quo*) tanah objek sengketa *a quo* telah dimanfaatkan dan dipakai sebagai jalan umum (fasilitas umum) dan/atau tidak berada dalam penguasaan Penggugat. Dengan demikian hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat *a quo* telah membingungkan dan menimbulkan ambiguitas tersendiri bagi Penggugat;

Bahwa atas dalil eksepsi Pemohon Kasasi tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi telah salah, keliru dan sama sekali tidak berdasar dalam memberikan pertimbangan hukum paragraph 5 halaman 412 putusan *a quo* sebagai berikut:

“Karena Penggugat dalam posita gugatannya tidak menyinggung posisi Tergugat II (Kelurahan Jati Cempaka) dan juga Tergugat III (Camat Kecamatan Pondok Gede);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ini juga majelis berpendapat, karena untuk mempertimbangkannya sudah memerlukan pembuktian, sehingga akan dipertimbangkan bersamaan dalam pertimbangan pokok perkara. Dengan demikian dalil eksepsi ini dinyatakan tidak beralasan dan ditolak”;

Bahwa jelas-jelas pertimbangan *Judex Facti a quo* adalah pertimbangan yang salah dan keliru dalam menerapkan hukum, oleh karena yang



dimaksud dengan obscur libel ialah surat gugatan Penggugat tidak jelas. Sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan;

Bahwa hal tersebut didukung berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970, yang menyatakan:

“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya Dalam Perkara ini dituntutkan:

agar dinyatakan syah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan putusan-putusan yang mana, agar dinyatakan sebagai perbuatan yang melanggar hukum segala perbuatan tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan-perbuatan yang mana, agar dihukum membayar ganti rugi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tanpa memerinci untuk kerugian-kerugian apa saja”;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat *a quo* adalah kabur sebagaimana uraian tersebut di atas, maka sangat berdasar pula bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Yang Mengambil Alih Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi Telah Salah Dan Keliru Serta Tidak Cukup Pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) Dalam Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Tentang Hukum Pembuktian.

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 7 hal. 42 s/d 46 Putusan *a quo* tentang Dalam Pokok Perkara yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan juga dari bukti surat yang diajukan, bahwa tanah perkara telah dibeli oleh Penggugat dari H. Boas, H. Musa, H. Djali, Suryani H. Djali pada tahun 1993 yang merupakan tanah Hak Milik Adat Nomor C/Kohir 611/685 persil Nomor 19 seluas 254 m² dan telah dibuat dalam Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/I/XI/1993, dihadapan Camat PPAT, kecamatan Pondok Gede (bukti P-1) serta dalam penguasaan tanah itu, Penggugat telah membayar PBB dari tanah tersebut (bukti P-8, bukti P-9);



"Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi 3 yang diajukan oleh Penggugat, bahwa semula Penggugat bertempat tinggal di Halim. Tetapi setelah pensiun dari tugas, baru mendirikan rumah di daerah Antilope yang telah dibelinya dan yang sudah bersertifikat, tetapi tanah perkara telah dibuat menjadi lahan oleh PT. Antilope atas permintaan dari warga perumahan Antilope. Karena tidak diketahui tanah kosong tersebut sudah dibeli oleh Penggugat ...dst";

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi *a quo* tidak beralasan dan tidak memperhatikan bukti/fakta yang terungkap dipersidangan dan hanya mengakomodir dalil-dalil Termohon Kasasi, sehingga terkesan memutar balikan fakta yang bertentangan dengan hukum; Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi kurang tepat dan keliru, karena tidak memperhatikan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, baik mengenai gugatannya maupun bukti-bukti yang diajukan di dalam persidangan, akibatnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi kontroversial yang bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi tidak teliti melihat dan membuktikan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin tersebut, hanya mengambil kesimpulan yang tidak mempunyai alasan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dengan menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/XI/1993 tertanggal 23 November 1993 (vide angka 2 hal. 48 putusan *a quo*) tanpa didasari dasar dan alasan yang sah menurut hukum;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi tidak melakukan pemeriksaan secara mendalam apakah sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin telah sesuai prosedur penerbitannya dan sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku serta tidak melakukan pemeriksaan mengenai soal kepemilikan dari tanah objek sengketa *a quo*;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi Telah Melakukan Kesalahan Yang Nyata Dengan Melanggar Hukum Pembuktian



Yang Berlaku Dan Tidak Mempertimbangkan Keseluruhan Bukti-Bukti Yang Diajukan Oleh Pembanding;

Bahwa Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti-bukti yang bersifat otentik, namun demikian, *Judex Facti* baik tingkat Pertama dan tingkat Banding di dalam memberikan putusannya tidak secara seksama dan menyeluruh mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi padahal bukti-bukti tersebut telah tidak dibantah oleh Termohon Kasasi di dalam tingkat pertama. Hal ini jelas bertentangan dengan prinsip hukum pembuktian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 138 (1) HIR yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika salah satu pihak membantahkan suatu keterangan yang dimasukkan lawannya, maka pengadilan negeri boleh memeriksa hal itu, dan sehabis pemeriksaan itu hendaklah diputuskannya, boleh tidaknya surat itu lulus dipakai dalam perkara itu”;

Bahwa ketentuan pasal tersebut juga diperkuat oleh pendapat ahli sebagai berikut:

Pasal 138 HIR mengatur bagaimana cara bertindak, apabila salah satu pihak menyangkal keabsahan dari surat bukti yang diajukan oleh lawan. Apabila terjadi demikian maka pengadilan negeri wajib mengadakan pemeriksaan khusus mengenai itu;

Bahwa untuk membuktikan kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah objek sengketa di dalam persidangan tingkat pertama, Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti-bukti yang jelas-jelas membuktikan fakta bahwa Termohon Kasasi bukanlah pemilik atas tanah sengketa yaitu sebagai berikut:

- a) Bahwa berdasarkan bukti T.1-4 berupa Akta Nomor 297 Tanggal 27-11-1982, terbukti nama yang tercantum didalam Girik C Nomor 611 adalah: Djali Bin Nawin/H. Murdjali bin H. Nawin, sehingga menurut hukum pemilik yang sah atas tanah sengketa sebagaimana dimaksud dalam Girik C Nomor 611 adalah Djali Bin Nawin/H. Murdjali bin H. Nawin. Dengan demikian terbukti Penggugat telah salah dan keliru seandainya benar –*quod non*- membeli tanah sengketa dari Boas, H. Musa bin H. Djali dan Suriyani H. Djali karena bukan selaku pemilik dari tanah sengketa. Dengan demikian menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 Tanggal 23 November 1993 yang dibuat antara Penggugat dengan Boas, H. Musa bin H. Djali dan Suriyani H. Djali adalah tidak sah dan cacat hukum serta harus dibatalkan;



- b) Bahwa tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat I yaitu dengan membangun perumahan Antilope dan sarana fasum dan fasos sejak tahun 1982, sedangkan Penggugat mengaku baru membeli tanah *a quo* pada tahun 1993 dan Penggugat tidak pernah menguasai tanah objek sengketa, terlebih lagi Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/1/XI/1993 Tanggal 23 November 1993 yang dijadikan dasar klaim pengakuan Penggugat adalah tidak sah dan cacad hukum, oleh karena Boas cs bukanlah selaku pemilik dari tanah objek sengketa sesuai dengan keterangan saksi yang diajukan sendiri oleh Penggugat yang bernama H. Rouf;
- c) Bahwa sebaliknya Penggugat di dalam pembelian tanah objek sengketa pada tanggal 23 November 1993 sesuai Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/1/XI/1993 (Bukti P-1) yang ditandatangani oleh Penggugat dan Boas cs ternyata tidak diketahui oleh Kepala Desa dan 2 (dua) orang saksi;
Bahwa jual beli tanah objek sengketa tersebut tidak dapat dibenarkan sebab dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (tidak di hadapan PPAT), lagi pula saksi-saksi yang turut menandatangani hanya sekedar menandatangani saja setelah Penggugat dan Boas membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, karenanya Penggugat dalah pembeli yang beritikad buruk, sebab Penggugat sudah mengetahui bahwa tanah objek sengketa yang dibelinya itu sedang dan telah dikuasai oleh Tergugat I sejak tahun 1982 sesuai keterangan saksi Penggugat sendiri yaitu H. Rouf dan Soemaryo Matoha serta bukti T1-4;
- d) Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin Tanggal 27 April 1997 tersebut sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku, maka dengan demikian Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin Tanggal 27 April 1997 adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan yang mengikat;
- e) Bahwa sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa Sertifikat yang terbit sudah lebih 5 tahun, dengan itikad baik, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah atau tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut karena sudah daluwarsa;



f) Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

1) Saksi Rouf di bawah sumpah menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa objek tanah sengketa berasal dari ibu mertua saksi yang bernama Hj. Boas;
- Bahwa Hj. Boas sudah meninggal dunia ± 10 tahun yang lalu;
- Bahwa Hj. Boas tidak pernah menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Sutikno (Penggugat);
- Bahwa pada tahun 1980 an, Hj. Boas telah menjual tanah-tanah miliknya kepada PT Antilope Madju (Tergugat I);
- Bahwa disekitar tanah objek sengketa telah berdiri perumahan PT Antilope;

2) Saksi M. Hemad di bawah sumpah menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Sutikno (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Hj. Boas dengan Sutikno (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak mengetahui patok-patok tanah sengketa;

3) Saksi Soemaryo Matoha dibawah sumpah menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa yang membangun jalan di atas tanah objek sengketa adalah PT Antilope (Tergugat I);
- Bahwa sejak dibangun jalan tersebut Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan karena Penggugat tinggal di Halim;
- Bahwa saksi mengetahui atas tanah objek sengketa tersebut telah ada sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Kabupaten Bekasi;
- Bahwa perumahan PT Antilope dibangun sejak tahun 1981, dan bulan September 1982 saksi tinggal di perumahan Antilope;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses jual beli antara Hj. Boas dengan Penggugat;
- Bahwa sebagian besar pengetahuan saksi diperoleh dari pendengaran dari orang lain;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang bernama M. Hemad dan Soemaryo Matoha tersebut, di atas telah terungkap fakta hukum bahwa saksi-saksi tersebut tidak memenuhi syarat formil dan syarat materiil sebagai saksi berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a) Bahwa keterangan 2 (dua) orang saksi fakta yang diajukan oleh Penggugat yaitu M. Hemad dan Soemaryo Matoha, ternyata tidak



mengetahui suatu peristiwa yang didalilkan oleh Penggugat secara langsung sebagaimana diuraikan didalam gugatannya, oleh karena sumber pengetahuan saksi-saksi tersebut tidak berdasarkan apa yang dilihat, didengar dan/atau dialami sendiri oleh saksi-saksi tersebut namun ternyata hanya berasal dari cerita orang lain (*testimonium de auditu*);

- b) Dengan demikian kesaksian saksi Penggugat adalah *testimonium de auditu*. Dengan demikian berdasarkan Pasal 171 HIR, jo. Pasal 1907 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 308/K/Sip.1959, maka kesaksian saksi Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat materiil sebagai alat bukti saksi;
- c) Bahwa dengan demikian kesaksian M. Hemad dan Soemaryo Matoha sumber pengetahuan saksi tersebut berasal dari orang lain, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 171 HIR jo. Pasal 1907 KUH Perdata maka kesaksian M. Hemad dan Soemaryo Matoha tidak memenuhi syarat materiil sebagai alat bukti saksi dan harus dikesampingkan;
- d) Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, menurut hukum kesaksian M. Hemad dan Soemaryo Matoha yang diajukan oleh Penggugat tersebut hanya merupakan kesaksian *hear say* atau merupakan *testimonium de auditu* sehingga tidak dapat dipakai sebagai alat bukti saksi karena tidak memenuhi syarat materiil yang ditentukan Pasal 171 ayat (1) HIR Jo. Pasal 1907 ayat (1) KUH Perdata;
- e) Bahwa saksi yang tidak mendasarkan keterangannya berdasarkan sumber pengetahuan sendiri sebagaimana yang digariskan Pasal 171 ayat (1) HIR jo. Pasal 1907 ayat (1) KUH Perdata, tidak diterima (*inadmissable*) sebagai alat bukti;
- f) Bahwa penolakan terhadap saksi *de auditu* didukung berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. sebagai berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 881 K/Pdt/II/1983 yang menegaskan bahwa saksi-saksi yang diajukan Penggugat semuanya terdiri dari *de auditu*, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti;
 - Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 4057 K/Pdt/1986 yang kaedah hukumnya menyatakan para saksi terdiri saksi *de auditu*, dikatakan keterangan yang dikemukakan saksi-saksi hanya



keterangan berdasarkan apa yang mereka dengar dari orang lain, bukan berdasarkan pengetahuan sendiri, sehingga keterangan tersebut bersifat *testimonium de auditu*, oleh karena itu tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang undang sebagai alat bukti. Undang-undang yang dimaksud dalam hal ini adalah Pasal 171 ayat (1) HIR jo. Pasal 1907 ayat (1) KUH Perdata;

g) Bahwa sekitar tahun 1981 sampai dengan tahun 1982, Tergugat I telah melakukan pembelian 5 (lima) bidang tanah. Bahwa pembelian bidang-bidang tanah tersebut dilakukan dengan cara membeli dari pemilik tanah yang sah melalui pelepasan hak yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang, dengan akta-akta sebagai berikut:

- 1) Akta Nomor 30 Tanggal 08 September 1981 seluas 2.470 m² (dua ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi);
- 2) Akta Nomor 20 Tanggal 08 September 1981 seluas 1.360 m² (seribu tiga ratus enam puluh meter persegi);
- 3) Akta Nomor 19 Tanggal 08 September 1981 seluas 2.240 m² (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi);
- 4) Akta Nomor 297 Tanggal 27 November 1982 seluas 2.020 m² (dua ribu dua puluh meter persegi);
- 5) Akta Nomor 18 Tanggal 08 September 1981 seluas 1.485 m² (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi);

Bahwa ke-5 (lima) bidang tanah tersebut kemudian diproses menjadi Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin seluas 9.388 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh delapan meter persegi) menjadi atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi sebagai sarana Fasos dan Fasum dan telah diserahkan-terimakan dari Tergugat I kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi (*in casu* Tergugat V) pada tahun 1993;

h) Bahwa sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin sudah diterbitkan sejak tanggal 27 April 1994, sehingga tidak dapat diperjualbelikan begitu saja antara Boas cs dengan Penggugat, melainkan harus didasarkan atas sertifikat hak pakai Nomor 7 tersebut yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang kepemilikannya, sedangkan surat Girik C 611 685, Persil Nomor 19 hanya sebagai bukti membayar pajak (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3176 K/Pdt/1988);



- i) Bahwa terbukti berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, Tergugat I telah membeli tanah objek sengketa terlebih dahulu jauh sebelum Penggugat mengaku membeli tanah *a quo* yaitu Tergugat I membeli tanah sengketa pada tanggal 27 November 1982 sebagaimana dimaksud di dalam Akta Nomor 297 sedangkan Penggugat baru membeli tanah objek sengketa *a quo* pada tanggal 23 November 1993;
- j) Bahwa klaim Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo* hanya didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 Tanggal 23 November 1993 adalah tidak sah dan cacad hukum berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagai berikut:
- 1) Bahwa Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 Tanggal 23 November 1993 diragukan keabsahannya, oleh karena berdasarkan keterangan saksi yang diajukan sendiri oleh Penggugat yang bernama H. Rouf telah memberikan keterangan dibawah sumpah menyatakan bahwa Hj. Boas tidak pernah menjual objek tanah sengketa kepada Penggugat;
 - 2) Terlebih lagi ternyata berdasarkan bukti T.1-4 berupa Akta Nomor 297 Tanggal 27 November 1982 yang dalam lampirannya terdapat Girik C Nomor 611 tercantum atas Nama : Djali Bin Nawin, sehingga perolehan Penggugat atas tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 Tanggal 23 November 1993 adalah tidak sah dan cacad hukum karena Boas cs selaku pihak penjual ternyata bukan merupakan pemilik atas tanah objek sengketa. Oleh karena pihak yang berhak selaku Penjual adalah ahli waris almarhum H. Murdjali bin H. Nawin/Djali Bin Nawin selaku pemilik asal yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Adat, Girik C. 611, Persil 18 seluas 2.020 m² (dua ribu dua puluh meter persegi);
 - 3) Bahwa tanah objek sengketa yang diklaim milik Penggugat adalah seluas 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi) sesuai Girik C 611 yang diperoleh dari Boas cs, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 Tanggal 23 November 1993, sedangkan Tergugat I memperoleh tanah tersebut berdasarkan Akta Nomor 297 Tanggal 27 November 1982 dari: Djali Bin Nawin seluas 2.020 m² (dua ribu dua puluh meter persegi), dengan demikian Akta Jual Beli Nomor



4504/JB/HTS/HJ/II/XI/1993 Tanggal 23 November 1993 tidak sah dan batal demi hukum;

- 4) Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku melarang penjualan sebidang tanah 2 (dua) kali oleh orang yang sama kepada 2 (dua) orang yang berbeda dan jika hal tersebut terjadi maka Pembeli yang pertama (*in casu* Tergugat I) harus mendapat perlindungan hukum sebagai Pembeli yang beritikad baik;
- 5) Bahwa sesuai dengan bukti yang diajukan Penggugat bertanda P-11 yaitu surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi Nomor 82.82.75/208/VII/2012 Tanggal 16 Juli 2012 perihal permohonan pengukuran atas bidang tanah terletak di Kelurahan Jaticempaka, Kecamatan Pondok Gede, terbukti gugatan Penggugat *a quo* mengandung *obscuur libel*, oleh karena luas tanah yang berada di atas bekas Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin adalah seluas 214 m² (dua ratus empat belas meter persegi) dan bukan sebagaimana yang diklaim oleh Penggugat di dalam dalil posita gugatan angka 1 seluas 254 m² (dua ratus lima puluh empat meter persegi). Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

Dengan demikian terbukti bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* baik pada tingkat Pertama dan tingkat Banding, ternyata bukti-bukti yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tersebut, itu pun tanpa pertimbangan yang tidak cukup, hanyalah bukti bertanda P-1 s/d P-13 sedangkan terhadap bukti-bukti lainnya baik *Judex Facti* pada tingkat pertama dan tingkat banding tidak memberikan penilaian dan pertimbangannya sama sekali, padahal bukti-bukti tersebut merupakan bukti yang bersifat otentik menentukan dan secara jelas menunjukkan bahwa Terbanding bukanlah pihak pemilik atas tanah objek sengketa *a quo*;

Adapun bukti-bukti yang terhadapnya *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan sama sekali adalah sebagai berikut:

- 1) Akta Nomor 30 Tanggal 12 September 1981 seluas 2.470 m² (dua ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-1;
- 2) Akta Nomor 20 Tanggal 08 September 1981 seluas 1.360 m² (seribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-2;



- 3) Akta Nomor 19 Tanggal 08 September 1981 seluas 2.240 m² (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-3;
- 4) Akta Nomor 297 Tanggal 27 November 1982 seluas 2.020 m² (dua ribu dua puluh meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-4;
- 5) Akta Nomor 18 Tanggal 08 September 1981 seluas 1.485 m² (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-5;

Yang seluruh bukti-bukti tersebut di atas telah diberi materai cukup (*nazegeling*) dan telah disesuaikan dengan aslinya di dalam persidangan perkara *a quo*;

Berdasarkan uraian di atas, jelas bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi telah keliru dan salah dalam memberikan pertimbangan hukum serta melanggar ketentuan Pasal 138 (1) HIR. Oleh karenanya, cukup beralasan apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi *a quo* dengan mengadili sendiri serta menerima dan menolak gugatan Penggugat *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi Kasasi Telah Salah dan Keliru Dalam Mempertimbangkan Keterangan saksi yang diajukan sendiri oleh Penggugat yang bernama H. Rouf yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dengan menyatakan bahwa Hj. Boas tidak pernah menjual objek tanah sengketa kepada Penggugat akan tetapi tanah tersebut justru dijual kepada PT Antilope Madju (Pemohon Kasasi) (vide hal. 35 putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 170/Pdt.G/2014PN Bks Tanggal 25 Maret 2015);

Dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi hanya ber-asumsi atas keterangan saksi-saksi dan bukan berdasarkan berita acara persidangan sebagaimana tertera di dalam putusan perkara *a quo* (vide halaman 42 dan 43 putusan Pengadilan Negeri Bekasi *a quo*);



Berdasarkan uraian di atas cukup beralasan kiranya apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI Yang Terhormat membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi *a quo* dan dengan mengadili sendiri dengan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/semula Penggugat Dalam Rekonsensi;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Yang Mengambil Alih Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi Telah Salah Dan Keliru Di Dalam Memberikan Pertimbangan Hukum Dengan Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 4503/JB/HTS/HJ/I/XI/1993 Tanggal 23 November 1993 Adalah Sah.

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi pada paragraf 2 hal. 45 s/d 46 Putusan *a quo* yang pada pokoknya menyatakan Akta Jual Beli Nomor 4503/JB/HTS/HJ/I/XI/1993 tanggal 23 November 1993 adalah sah;

Bahwa pertimbangan *a quo* merupakan pelanggaran atas ketentuan Pasal 19 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Bahwa atas tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah. Dalam pendaftaran tanah, girik yaitu tanda bukti pembayaran pajak atas tanah dapat disertakan untuk proses administrasi. Girik, dengan demikian bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, namun semata-mata hanyalah merupakan bukti pembayaran pajak-pajak atas tanah. Dengan demikian, apabila di atas bidang tanah yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dengan klaim dari pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin), maka pemegang sertipikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Bahwa terlebih lagi Termohon Kasasi/ semula Penggugat bukan-lah selaku Pemilik dari tanah objek sengketa *a quo* karena tidak dapat membuktikan asal perolehan tanah tersebut. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi telah tidak memberikan Kepastian hukum bagi Pemohon Kasasi yang memegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat



Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin) yang merupakan sebagai alat bukti yang kuat dan sah;

Bahwa setelah lahirnya Undang Undang Pokok Agraria girik atau kikitir sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria bukti kepemilikan yang sah adalah sertipikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain girik C/kohir 611 685, Persil 19, Blok Kores, Desa Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Bekasi tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah;

Bahwa sebaliknya Pemohon Kasasi-lah/semula Tergugat I yang merupakan eks. Pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah objek sengketa *a quo* yang didasarkan atas bukti-bukti otentik berupa bukti Pemohon Kasasi/semula Tergugat I bertanda T1-1 s/d T1-6 yaitu Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sebagai berikut:

- 1) Akta Nomor 30 Tanggal 12 September 1981 seluas 2.470 m² (dua ribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-1;
- 2) Akta Nomor 20 Tanggal 08 September 1981 seluas 1.360 m² (seribu tiga ratus enam puluh meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-2;
- 3) Akta Nomor 19 Tanggal 08 September 1981 seluas 2.240 m² (dua ribu dua ratus empat puluh meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-3;
- 4) Akta Nomor 297 Tanggal 27 November 1982 seluas 2.020 m² (dua ribu dua puluh meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-4;
- 5) Akta Nomor 18 Tanggal 08 September 1981 seluas 1.485 m² (seribu empat ratus delapan puluh lima meter persegi) yang diberi tanda bukti T1-5;

Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Dengan demikian menurut hukum baik data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan;

Bahwa pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat dinyatakan dalam Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat



di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

Dengan demikian penerbitan sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Jatiwaringin telah diterbitkan sesuai prosedur dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria jo Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tanah tersebut sampai dengan saat ini tanah objek sengketa tidak pernah dikuasai oleh Termohon Kasasi karena tanah objek sengketa *a quo* telah menjadi fasum dan fasos;

Bahwa secara hukum pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara *a quo* bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR dan Pasal 18 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman, sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 (sekarang Pasal 19 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004), di mana pertimbangan hukum putusan *a quo* tidak merinci secara saksama tentang dalil gugatan Pemohon Kasasi dan disertai alat-alat bukti serta fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan sehingga putusan tersebut tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*), yakni mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian (Yurisprudensi MA Nomor 672/Sip/1972);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti atas terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 71/Jatiwaringin telah melewati 7 (tujuh) tahun sementara menurut Peraturan Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 Tahun 1997 itu menentukan 5 (lima) tahun, maka gugatan Penggugat telah daluarsa;

- Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Negeri menyatakan Akta Jual Beli Nomor 4504/JP/HTS/Hj/XI/1993 tanggal 23 November 1993 antara Boas cs. sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, tanpa menarik pihak penjual (Boas cs), adalah tidak berdasarkan hukum, karena itu perkara *a quo* adalah kurang pihak, karena itu gugatan Penggugat kabur; Padahal berdasarkan Akta Nomor 297 tanggal 27 November 1982 tercatat dalam Girik C Nomor 611 adalah bukan Boas cs, akan tetapi Djalil Bin Nawin/H. Murdjali Bin Nawin, sehingga Akta Jual Beli Nomor 4504/JP/HTS/Hj/XI/1993 adalah cacat hukum dan keadaan itu tidak dipertimbangkan *Judex Facti*;
- Bahwa dalam petitum Penggugat tidak disinggung posisi Tergugat II (Kelurahan Jaticempaka) dan Tergugat III (Kecamatan Pondok Gede) yang menggunakan objek sengketa, tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, akan tetapi seluruhnya disatukan termasuk Tergugat sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka *Judex Facti* kurang mempertimbangkannya (*onvoeldoende gemotiveerd*);
- Bahwa berdasarkan alasan dan keberatan kasasi Pemohon Kasasi di atas, maka alasan dan keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum dan lagi pula kurang pertimbangan hukum mengenai fakta hukum didalam persidangan *Judex Facti*, karena itu cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: DIREKTUR UTAMA PT ANTILOPE MADJU dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 323/PDT/2015/PT.BDG tanggal 30 September 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 170/Pdt.G/2014/PN Bks tanggal 25 Maret 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Halaman 46 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DIREKTUR UTAMA PT ANTILOPE MADJU** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 323/PDT/2015/PT.BDG tanggal 30 September 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 170/Pdt.G/2014/PN.Bks tanggal 25 Maret 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Hukum karena telah melakukan penyalahgunaan Hukum Acara (*abuse of legal procedure*) dan melakukan pencemaran nama baik serta kehormatan Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 28 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim

Halaman 47 dari 48 hal. Put. Nomor 1059 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd./.

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

Panitera Pengganti,

ttd./.

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

Biaya-Biaya :

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp	489.000,00
J u m l a h		Rp500.000,00

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

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP : 19630325 198803 1 001