



PUTUSAN
Nomor 362 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I. POLTAK PL SILITONGA, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Puri Indah Blok AN 24, Suko, Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sahala Silitonga, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Fajar Baru Selatan Nomor 72 Rt.12/Rw.12 Cengkareng Timur, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2012;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat IV/Pembanding;

II. Para ahli waris MENANTI KLOSTER SILITONGA:

1. POLTAK PL SILITONGA, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Puri Indah Blok AN 24, Suko, Sidoarjo;

2. AGUS TORANG HASUDUNGAN SILITONGA, S.E., bertempat tinggal di Jalan Balau Nomor 4 Rt.04/Rw.06 Komplek AL. P. Jati Pondok Labu Jakarta Selatan;

3. LAMHISAR PARULIAN SILITONGA, bertempat tinggal di Jalan Balau Nomor 4 Rt.04/Rw.06 Komplek AL. P. Jati Pondok Labu Jakarta Selatan;

4. BERNAT PAHLAWAN SILITONGA, S.H., bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan Nomor 72 Rt.12/Rw.12 Cengkareng Timur, Jakarta Barat;

5. MARIA ROSALINA ROSMAWATI SILITONGA, Amd., bertempat tinggal di Jalan Bina Taruna II Rt.10/Rw.10, Pulogadung, Jakarta Timur;

6. TIMBUL TUMBUR SILITONGA, S.E., S.H., bertempat tinggal di Jalan Balau Nomor 4 Rt.04/Rw.06 Komplek AL. P. Jati Pondok Labu Jakarta Selatan, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Sahala Silitonga, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Fajar Baru Selatan Nomor 72 Rt.12/Rw.12 Cengkareng Timur, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2012;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Pembanding;



L a w a n

NYANYANG LAZNA MUHIDIN, bertempat tinggal di Komp. Dep. Perdagangan Jalan Daan Mogot KM. 11 Nomor B 4 Rt. 05 Rw. 04 Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **JHON PITHER SIAGIAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Fajar baru Selatan RT.12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta barat, sekarang bertempat tinggal di Jalan Mangga IV Nomor 12 RT. 01/07 Kelurahan Pondok Makmur, Kecamatan Pasar Kemis, Tangerang;
2. **NURSALIM**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan, RT 12/12 Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
3. **HORMAT MANALU**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
4. **SANNEN**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
5. **TIARA TOBING**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
6. **LEMPERIA NAINGGOLAN**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
7. **JAMAL**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
8. **WAHAB ABDULLAH**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
9. **SUKARTO**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
10. **HOTMAN SIMANJUNTAK**, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur,

Halaman 2 dari 27 hal. Put. Nomor 362 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

11. FERNANDO, bertempat tinggal di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/12 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

12. GUBERNUR DKI JAKARTA cq WALIKOTA JAKARTA BARAT cq CAMAT CENGKARENG cq LURAH CENGKARENG TIMUR, berkedudukan di Jalan Fajar Baru Utara, Cengkareng Timur, Jakarta Barat;

13. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA BARAT, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV/Para Pembanding dan 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 telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dan Para Turut Termohon Kasasi sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik Tanah Kaveling dengan Nomor 482/254/PD/PCA/III/71 Persil Nomor 078 dan 679 seluas 415 m² (empat ratus lima belas meter persegi) Jenis 2 OKW/OKP Blok Y Berdasarkan Pemindahan dan Penyerahan Hak sebagaimana Akta Nomor 115 tertanggal 30 Agustus 1979 dan Akta Nomor 33 tertanggal 8 Februari 1980 dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu, S.H.;
2. Bahwa atas tanah Kaveling milik Penggugat diatas, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat Dahulu Kantor Agraria Jakarta Barat telah menerbitkan Gambar Situasi/Surat Ukur tertanggal 19 Mei 1979 dengan Nomor 543/SEM/1979;
3. Bahwa adapun batas-batas Tanah Kaveling Milik Penggugat yang terletak di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12 RW 12 Kelurahan Cengkareng Timur Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, Dahulu Bernama Kampung Utan Kav. Blok Y Nomor 678 + 679 Phase, Kelurahan Kapuk Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kontrakan Bpk. Frangki;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Fajar Baru Timur;

Halaman 3 dari 27 hal. Put. Nomor 362 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Prapatan Abbas;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Bpk. Sitanggang;
4. Bahwa setelah adanya jual beli antara Faruk bin Nur dengan Penggugat (sebagaimana Akta Nomor 33 dan Akta 115) Penggugat telah membuat batas-batas diatas tanah kaveling berupa fondasi keliling, dan sekaligus Penggugat minta tolong kepada Ketua Rw (Bpk. Logat) untuk menjaganya;
5. Bahwa mengingat Penggugat adalah berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (yang tugasnya pindah-pindah baik dalam Negeri maupun Luar Negeri) maka tanah Kaveling yang dibeli tersebut hanya dititipkan sementara kepada Ketua Rw setempat untuk dijaga;
6. Bahwa akan tetapi, ketika Penggugat kembali Ke Jakarta, Penggugat sangat terkejut dan kaget melihat banyaknya bangunan-bangunan dan atau gubuk-gubuk yang berdiri diatas tanah kaveling milik Penggugat;
7. Bahwa oleh karena diatas tanah Kaveling milik Penggugat telah banyak berdiri gubuk dan atau bangunan serta usaha tambal ban dan lain-lain, suatu ketika Isteri Penggugat pernah menegor Penyerobot, akan tetapi salah satu Tergugat (Penyerobot) membawa golok, oleh karena isteri Penggugat merasa ketakutan, maka Penggugat dan isterinya menjumpai Ketua RW untuk konfirmasi dan mencari solusinya, namun tidak ada tindakan apapun;
8. Bahwa Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Dalam Perkara Nomor 2760/Pid/B/2008/PN Jak. Bar. tanggal 1 Desember 2008 (Putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap) sebagian Tanah Kaveling Milik Penggugat dengan tanpa hak Tergugat I telah menjual kepada Tergugat-Tergugat dengan cara melawan hukum yaitu sebagai berikut:
- Tergugat I menjual sebagian Tanah Kaveling Milik Penggugat kepada Tergugat IV (Poltak PL Silitonga) melalui Tergugat III dengan harga Rp30.000.000,00 dan pada saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Orang tua Tergugat IV yaitu Menanti Kloster Silitonga (Tergugat III);
- Bahwa atas tanah serobotan Tergugat I yang telah dijual kepada Tergugat IV, Tergugat XIV telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3823 Kelurahan Cengkareng Timur atas nama Tergugat IV;
- Berdasarkan Pengakuan Tergugat III, bahwa tanah yang dibeli Tergugat IV dari Tergugat I adalah berupa Tanah Garapan;
- Tergugat I berdasarkan Pengakuannya (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 1 Desember 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap) semula menguasai seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) untuk usaha bengkel tambal ban;

Halaman 4 dari 27 hal. Put. Nomor 362 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian Bangunan diatas Tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) (yang dikuasai oleh Tergugat I untuk Bengkel Tambal Ban) dijual kepada mertuanya Hormat Manalu (Tergugat V);

Setelah Tergugat I menjual Tanah yang dikuasainya, kemudian Tergugat I mendirikan Bangunan kembali dibelakang tanah yang dijual kepada mertuanya seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) (untuk tempat tinggal Tergugat I dan Keluarganya);

Bahwa Bangunan tempat tinggal Tergugat I dan keluarganya lebih kurang seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) kemudian dijual kembali kepada Nursalim (Tergugat II) seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan setelah Tergugat I menjual Bangunan Rumah kepada Tergugat II, Tergugat I pindah ke Daerah Pasar Kemis, Tangerang;

9. Bahwa selain Tergugat I menjual sebagian tanah serobotannya (tanah Kaveling Milik Penggugat) kepada Tergugat II, III, IV dan Tergugat V, Tergugat VII juga menguasai tanah kaveling milik Penggugat dengan cara mendirikan bangunan/gubuk tanpa hak yang merugikan Penggugat;
10. Bahwa dalam Perkara *a quo*, Penggugat perlu menjelaskan arti Penggarap dan Penyerobot sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia oleh Dep. Pendidikan dan Kebudayaan Penerbit Balai Pustaka yaitu sebagai berikut:

Penggarap adalah mengerjakan, mengolah, orang yang menggarap tanah, tanah yang diolah (dengan seizin pemilik);

Penyerobot adalah, tindakan yang melanggar hak orang lain dan atau mengambil dengan sewenang-wenang dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan;

11. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Oper Hak Tanah Garapan tanggal 9 September 2004, Tergugat VIII sebagai penerima overan (Penyerobot) telah mendirikan Bangunan diatas Tanah Kaveling Penggugat, dan Bangunan yang dibangun diatas Tanah Kaveling milik Penggugat seluas Kurang lebih 70 m² (tujuh puluh meter persegi) telah disewakan kepada Jamal (Tergugat IX);
12. Bahwa dengan beralaskan Surat Pernyataan oper Hak Tanah garapan, Tergugat VIII, ditambah dengan surat yang dibuat oleh Tergugat XIV berupa Surat Setoran Bea Perolehan atas tanah dan bangunan (PM 1) dan Surat Keterangan Tidak sengketa, maka melalui Tergugat XIV, sebagian Tanah Kaveling Milik Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 08255 atas nama Lemperia Nainggolan;
13. Ditegaskan, bahwa salah satu syarat untuk terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 08255 atas nama Lemperia Nainggolan adalah berupa Gambar

Halaman 5 dari 27 hal. Put. Nomor 362 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

Situasi Nomor 543/SEM/1979/tanggal 19 Mei 1979 adalah hanya berupa photocopy, sebab Gambar Situasi Nomor 543/SEM/1979, tanggal 19 Mei 1979 (asli) adalah milik Penggugat dan ada pada Penggugat;

14. Bahwa Tergugat X dengan tanpa hak dan sewenang-wenang telah mendirikan bangunan diatas tanah Kaveling Milik Penggugat, dan bangunan yang didirikan oleh Abdul Wahab (Tergugat X) disewakan kepada Sukarto (Tergugat XI);
15. Begitu juga dengan Tergugat XII dengan tanpa hak dan sewenang-wenang dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan yang berlaku telah merugikan Penggugat, dengan alasan over hak gubuk diatas tanah garapan milik Penggugat telah menyewakan Gubuknya kepada Fernando (Tergugat XIII);
16. Bahwa atas perbuatan para Tergugat-Tergugat yang sewenang-wenang diatas, sekitar Bulan Oktober 2005 melalui Ketua RT 12 dan disaksikan oleh beberapa orang saksi, telah dimediasi untuk Musyawarah mufakat, dan pertemuan antara Kuasa Penggugat dengan Para Tergugat pada saat Musyawarah tersebut adalah berada dirumah Tergugat I sekarang Tergugat II (kecuali Tergugat III dan Tergugat IV), dan hasil musyawarah tersebut adalah "bahwa Tergugat-Tergugat setuju untuk mengganti rugi kepada Penggugat" sedangkan sebagian Tergugat menyatakan belum memiliki uang;
17. Bahwa oleh karena antara Penggugat dan Para Tergugat tidak tercapai Musyawarah mufakat, maka berdasarkan laporan Pengaduan Penggugat di Kepolisian Resort Jakarta Barat dengan Nomor Pol. 918/K/VII/2005/Res. JB, diproses sampai dengan Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
18. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) salah satu bunyinya secara tegas dinyatakan, Menyatakan bahwa Terdakwa Jhon Piter Siagian tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum bersalah melakukan tindak pidana "tanpa hak menjual tanah hak orang lain secara berlanjut";
19. Bahwa Penggugat juga telah mengajukan Permohonan Kepada Bpk. Kepala Kantor Kecamatan Cengkareng untuk di Mediatori, dan atas Permohonan tersebut, Kepala Kantor Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat telah mengundang Para Tergugat -Tergugat sebanyak 4 (empat kali);
20. Bahwa atas Surat Undangan dan Kepala Kantor Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat Terhadap Tergugat-Tergugat tersebut, sebagian Tergugat ada yang datang dan sebagian tidak datang, dan hasil pertemuan/Pembicaraan dihadapan Bapak Camat Cengkareng, hanya Tergugat VI yang bersedia mengganti rugi, namun belum punya uang";

Halaman 6 dari 27 hal. Put. Nomor 362 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

21. Bahwa adalah fakta hukum yang sangat beralasan, jikalau Para Tergugat-Tergugat adalah Ponyerobot (bukan Penggarap) atas Tanah Kaveling milik Penggugat, maka adalah Patut dan Adil jikalau Tergugat-Tergugat dihukum untuk membayar Ganti Rugi dan atau membongkar sendiri Bangunan/Gubuk yang dibangun diatas Tanah Kaveling Milik Penggugat;
22. Bahwa bilamana Para Tergugat tidak bersedia untuk membongkar Bangunan/Gubuk yang dibangun diatas tanah kaveling milik Penggugat dengan cara sukarela, maka adalah adil jika Pengadilan membuat Penetapan untuk melakukan Pembongkaran bangunan/gubuk diatas tanah Kaveling Milik Penggugat dengan cara paksa yang dibantu oleh Pihak Keamanan/Kepolisian;
23. Bahwa oleh karenanya, Penguasaan/Penyerobotan Para Tergugat atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya atas bidang Tanah Kaveling milik Penggugat harus dinyatakan Perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu, dinyatakan tidak sah;
24. Bahwa akibat dan Perbuatan melawan hukum Para Tergugat, Penggugat telah sangat dirugikan baik secara materiil maupun Immateriil;

24.1. Kerugian Materiil:

Bahwa akibat Perbuatan Para Tergugat yang menempati Tanah Penggugat dengan tanpa Hak dan Melawan Hukum, secara otomatis Penggugat tidak dapat menikmati sebagaimana layaknya yang dalam perkara *a quo*, Letak Tanah tersebut sangat strategis, jikalau disewakan Per Tahun dengan Luas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) tidak kurang dari Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) maka Kerugian Penggugat terhitung sejak Tahun 1990 sampai dengan Tahun 2010 adalah sebesar Rp500.000.000,00 Dengan rincian sebagai berikut: Rp25.000.000,00 X 20 Tahun = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

24.2. Kerugian Immateriil:

Bahwa dengan adanya Perkara *a quo*, Penggugat merasa teraniaya dan tidak nyaman atas Tanah Kaveling tersebut, sebab tidak semata-mata hanya Penyerobot yang merugikan Penggugat, akan tetapi dengan kewenangan Tergugat XIV dan Tergugat XV yang menyalahgunakan kewenangannya telah membantu para Penyerobot untuk terbitnya Sertifikat yang bathil diatas sebahagian Tanah Kaveling Milik Penggugat, maka untuk Kerugian ini adalah layak dan patut Penggugat tetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Halaman 7 dari 27 hal. Put. Nomor 362 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka yang sangat beralasan terhadap Itikad baik Para Tergugat khususnya Tergugat I Tergugat II Tergugat III Tergugat IV Tergugat V Tergugat VI Tergugat VII Tergugat VIII Tergugat X Tergugat XII untuk mengalihkan, menggadaikan dan atau mengagunkan Tanah Kaveling Milik Penggugat yang akibatnya dapat menyeret Pihak ketiga, oleh karenanya Penggugat mohon Kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, agar dapat kiranya terlebih dahulu Meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah Kaveling Milik Penggugat;
26. Bahwa agar Para Tergugat tidak lalai dalam melaksanakan Isi Putusan, maka perlu kiranya dikenakan yang Paksa (*dwangsom*) yaitu sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta perhari) Per Hari;
27. Bahwa gugatan ini diajukan adalah berdasarkan Bukti-Bukti Otentik yang mempunyai nilai Pembuktian yang sempurna serta memenuhi Ketentuan Pasal 180 HIR, (*vide* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang telah mempunyai Kekuatan hukum tetap), maka cukup beralasan untuk menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat mengajukan Banding dan Kasasi;

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

Dalam Provisi:

1. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tanah Kaveling Milik Penggugat berdasarkan Kaveling/Perpetakan Pesil Nomor 678 + 679 seluas 225 + 190 m² Djenis: 2 OKW/OKP Blok Y Gambar Situasi tanggal 19 Mei 1979 dengan Nomor 543/SEM/1979 seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Fajar Baru Selatan RT 12/012 Kelurahan Cengkareng Timur Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat yang berbatasan sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Kontrakan Bpk. Frangki;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Fajar Baru Timur;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Prapatan Abbas;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Bapak Sitanggang;
2. Memerintahkan Tergugat XV (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) untuk mencabut dan sekaligus memusnahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3823 atas nama Tergugat IV Poltak PL. Silitonga dan Sertifikat Hak Milik Nomor 08255 atas nama Lemperia Nainggolan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 27 hal. Put. Nomor 362 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

2. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan Penyerobotan (menguasai tanpa hak) atas tanah kaveling milik Penggugat seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang menimbulkan kerugian pada Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang Tanah kaveling Persil Nomor 678 dan 679 Jenis 2 OKW/OKP Blok Y sesuai dengan Gambar situasi Nomor 543/SEM/1979 seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) berdasarkan Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 115 dan Nomor 33 dihadapan John Leonard Waworuntu Notaris Jakarta;
5. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terlebih dahulu atas sebidang tanah kaveling Persil Nomor 678 dan 678 Jenis 2 OKW Blok Y seluas kurang lebih 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 543/SEM/1979 yang terletak di Jalan Fajar Baru Selatan RT 012/012 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat yang berbatasan sebagai berikut:
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Kontrakan Frangki;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Fajar Baru timur;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Prapatan Abbas;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Bapak Sitanggang;
6. Memerintahkan Tergugat XV (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) untuk mencabut dan memusnahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3823 atas nama Poltak PL Silitonga dan Sertifikat Hak Milik Nomor 08255 atas nama Lemperia Nainggolan tanpa syarat;
7. Memerintahkan Tergugat XV (Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat) untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat diatas tanah Kaveling Milik Penggugat;
8. Menyatakan Tidak mempunyai Kekuatan Hukum Sertifikat Nomor 3823 atas nama Poltak PL Silitonga dan Sertifikat Nomor 08255 atas nama Lemperia Nainggolan;
9. Menghukum Para Tergugat atau Pihak lain yang memperoleh hak daripadanya untuk membongkar Bangunan/Gubuk, sekaligus mengosongkan dan menyerahkan Tanah Kaveling milik Penggugat kepada Penggugat;
10. Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan transaksi apapun diatas tanah kaveling Milik Penggugat terhitung sejak Gugatan *a quo* didaftarkan di Pengadilan;

Halaman 9 dari 27 hal. Put. Nomor 362 K/Pdt/2016



11. Menyatakan setiap transaksi/pengalihan dan atau Akta jual beli baik akta otentik maupun akta dibawah tangan antara Para Tergugat dan atau orang lain diatas Tanah kaveling Milik Penggugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau batal demi hukum;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar Ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
13. Menghukum Tergugat I Tergugat II Tergugat III Tergugat IV Tergugat V Tergugat VI Tergugat VII Tergugat VIII Tergugat IX Tergugat X Tergugat XI dan Tergugat XII untuk membayar uang Paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari dalam hal Para Tergugat tidak melaksanakan atau menghalang-halangi Pelaksanaan putusan;
14. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XV secara tanggung renteng untuk membayar biaya Perkara;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III, IV, V, VII, X dan XII mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Pengadilan Negeri Jakarta Barat Tidak Berwenang Untuk Memeriksa Serta Mengadili Perkara Perdata Ini;
Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I, III, IV, V, VII, X, XII, XIV, dan XV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dimana kepada Tergugat XV diperintahkan untuk mencabut serta memusnahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3823 atas nama Poltak Silitonga/Tergugat IV dan Sertifikat Hak Milik Nomor 08255 atas nama Lemperia Nainggolan/Tergugat VIII dan menyatakan Sertifikat tanah tersebut tidak mempunyai kekuatan Hukum;
Mengingat Tergugat XIV dan XV adalah Instansi Pemerintah yang menerbitkan Surat Keputusan, sehingga Sertifikat Hak Milik tersebut dapat diterbitkan adalah Perbuatan Hukum yang diatur oleh Hukum Tata Usaha Negara, bukan oleh Hukum Perdata biasa sehingga apabila ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat-Tergugat pada perkara perdata ini harus diselesaikan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri rnengakibatkan Pengadilan Negeri Jakarta barat tidak berwenang dalam memeriksa serta mengadili perkara ini;



2. Gugatan Penggugat Terbukti Tidak Jelas:

Bahwa Penggugat mendalilkan pemilik tanah Kavling atas tanah garapan/tanah Negara (*Ex- Eigendom Verponding*) letaknya di jalan Fajar Baru Selatan Rt. 12/Rw. 12, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, serta mengingat di wilayah Rt.12 khususnya sepanjang jalan Fajar Baru Selatan tidak dikenal serta tidak diketahui tanah kavling diatas tanah garapan dan karena bidang tanah objek perkara adalah tanah yang dikuasai Negara wajib memperoleh surat tanda garap yang diketahui serta ditandatangani Kelurahan/Kecamatan. Dengan demikian karena Penggugat mengaku memiliki tanah di atas tanah garapan tanpa memiliki surat tanah yang diketahui Lurah/Camat dan hanya memiliki Akta Notaris yang tidak mengetahui dimana letak tanah sebagaimana isi Akta, sehingga Gugatan Penggugat menurut Hukum terbukti tidak jelas dan oleh karena itu gugatan dari Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya dengan menerima serta mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I, III, IV, V, VII, X, dan XII seluruhnya;

3. Gugatan Penggugat Terbukti Kurang Pihak:

Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki bidang tanah seluas 415 m² (empat ratus lima belas meter persegi) yang dibeli dari Penggarap lain bernama Faruk bin Nur yang terbukti tidak dimasukkan sebagai pihak pada perkara ini mengingat bagaimana dinyatakan Penggugat pemilik bidang tanah/objek perkara apabila tidak didukung oleh penjual dalam hal ini Faruk bin Nur; Selanjutnya karena Faruk bin Nur tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini membuktikan Gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga beralasanlah menurut hukum Gugatan Penggugat ini; dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat harus ditolak dengan menerima serta mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I, III, IV, V, VII, X, dan XII seluruhnya;

4. Petitum Gugatan Penggugat Terbukti Tidak Didukung Positanya:

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam provisi agar diletakkan Sita Jaminan di atas tanah Terperkara dan mencabut serta memusnahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3823 dan Nomor 08255 pada Permohonan Provisi yang tertulis dalam Petitum Gugatan, sedangkan pada Posita Gugatan perihal dalam provisi tersebut terbukti tidak diuraikan Penggugat sehingga Gugatan Penggugat antara Petitumnya dengan Posita tidak saling mendukung, maka menurut Hukum Gugatan dari Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya-tidaknya Gugatan Penggugat harus ditolak dengan



menerima serta mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I, III, IV, V, VII, X, dan XII seluruhnya;

5. Penggugat Terbukti Tidak Berkualitas Hukum Sebagai Penggugat:

Bahwa Penggugat mendalilkan pemilik tanah Kavling di tanah Garapan tanpa dapat membuktikan kartu Kavling miliknya dan mengingat objek perkara adalah tanah garapan/tanah Negara atau Ex-Eigendom Verponding yang dibuat menjadi tanah perkavlingan tanpa kartu kavling yang tidak dapat dibuktikan Penggugat menunjukkan Penggugat terbukti tidak berkualitas Hukum sebagai Penggugat sehingga menurut Hukum Gugatan dari Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya Gugatan Penggugat harus ditolak dengan menerima serta mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I, III, IV, V, VII, X, dan XII seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Konvensi diatas mohon termasuk dan tidak terpisahkan serta merupakan satu kesatuan dengan dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa karena Tergugat I, III, IV, V, VII X, dan XII Konvensi/Penggugat I, III, IV, V, VII, X, dan XII dalam Rekonvensi tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, melainkan sebaliknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menuduh Penggugat-Penggugat I, III, IV, V, VII, X, dan XII yang telah memperjualbelikan serta menguasai dengan memiliki bidang tanah perkara padahal tidak benar sebab tidak pernah Tergugat Rekonvensi memiliki tanah kaveling terletak di jalan Fajar Baru Selatan Rt. 12/Rw. 12 Cengkareng Timur, Cengkareng Jakarta Barat tersebut;
3. Bahwa sebagai akibat Hukum dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat Rekonvensi, Penggugat I, III IV, V, VII, X, dan XII telah menderita kerugian baik materiil maupun imateriil dimana kerugian yang diderita Pengugat Rekonvensi tersebut adalah sebagaimana perhitungan Penggugat Rekonvensi yaitu untuk bidang tanah seluas 400 m² (empat ratus meter persegi) jika disewakan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), maka jika dihitung tahun sejak tahun 1990 hingga perkara ini memiliki kekuatan hukum yang pasti kerugian tersebut harus diganti Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dengan penagihan yang dibantu oleh alat Negara;
Sedangkan kerugian Imateriil sebagaimana perhitungan Tergugat Rekonvensi jika dijumlahkan besarnya adalah sebesar Rp1.000.000.000,00



(satu miliar rupiah) harus diganti Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dan bila perlu dengan bantuan alat Negara dengan ketentuan apabila Tergugat Rekonvensi lalai maka dikenakan bunga uang 2% (dua persen) setiap bulan terhitung sejak Putusan perkara ini diucapkan;

4. Bahwa untuk menjamin Gugatan dari Penggugat I, III, IV, V VII, X dan XII Rekonvensi ini serta amar Putusan perkara ini memiliki nilai eksekusi serta kekhawatiran Penggugat-Penggugat Rekonvensi atas itikad baik dari Tergugat Rekonvensi yang setiap waktu dapat mengubah sikapnya sehingga kiranya Hakim Majelis yang memeriksa berkas perkara perdata ini berkenan menetapkan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi terletak di Komplek Departemen Perdagangan jalan Daan Mogot Raya Km 11 Nomor B 4 Rt. 05, Rw. 04 Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat maupun atas harta-harta milik Tergugat Rekonvensi lainnya dengan menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan adalah sah dan berharga;
5. Bahwa agar Putusan perkara ini memiliki Kekuatan Hukum yang mengikat kepada Tergugat Rekonvensi sehingga kepada Tergugat Rekonvensi harus didukung untuk membayar uang paksa I *dwangsom* sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan isi Putusan perkara perdata ini;
6. Bahwa karena Gugatan dari Penggugat I, III, IV, VI, VII, X, dan XII Rekonvensi diajukan berdasarkan bukti autentik, kiranya atas Putusan perkara perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya Hukum Banding, *Verzet* dan Kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, III, IV, V, VII, X, dan XII Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Komplek Departemen Perdagangan jalan Daan Mogot raya KM 11 Nomor B 4 Rt.005/Rw.004 Kelurahan Kedaung Kali Angke, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat maupun atas harta Tergugat Rekonvensi lainnya yang telah diletakkan dinyatakan sah dan berharga;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang diderita



Penggugat I, III, IV, VI, VII, X, dan XII Rekonvensi berupa Kerugian Materiil sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) terhitung sejak tahun 1990 hingga perkara memiliki kekuatan hukum yang pasti berujung kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang penagihannya dilakukan dengan bantuan alat Negara dengan ketentuan dikenakan bunga masing-masing 2% (dua persen) per bulan tehitung sejak Putusan perkara perdata ini diucapkan;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan isi Putusan perkara perdata ini;
6. Menyatakan Putusan perkara perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, *verzet* serta kasasi;

Atau:

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 295/Pdt.G/2010/PN Jkt. Bar. tanggal 21 Februari 2011 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi-eksepsi Tergugat I, III, IV, V, VII, X dan XII tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

B. Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

C. Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menguasai tanpa hak atas tanah kaveling milik Penggugat seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) yang menimbulkan kerugian pada Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas sebidang Tanah kaveling Persil Nomor 678 dan 679 Jenis 2 OKW/OKP Blok Y sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 543/SEM/1979 seluas 440 m² (empat ratus empat puluh meter persegi) berdasarkan Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 115 dan Nomor 33 dihadapan John Leonard Waworuntu Notaris Jakarta;



5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Sertifikat Nomor 3823 atas nama Poltak PL Silitonga dan Sertifikat Nomor 08255 atas nama Lempيريا Nainggolan;
6. Menghukum para Tergugat atau pihak lain yang memperoleh hak daripadanya untuk membongkar Bangunan/Gubuk, sekaligus mengosongkan dan menyerahkan tanah kaveling milik Penggugat kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XV untuk membayar biaya perkara, yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp4.581.000,00 (empat juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi I, III, IV, V, VII, X dan XII/Tergugat Konvensi I, III, IV, V, VII, X dan XII, untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 56/PDT/2012/PT DKI. tanggal 14 Juni 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III dan IV/Para Pembanding pada tanggal 26 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III dan IV/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 November 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 7 Desember 2012 dan 10 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 295/Pdt.G/2010/PN Jkt. Bar. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Desember 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 28 Januari 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat III dan IV/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 5 Februari 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka



oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

- I. Bahwa *Judex Facti* Telah Lalai Serta Keliru Dalam Membuat Pertimbangan Hukumnya Pada Waktu Memutuskan Perkara;

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding telah lalai serta keliru dalam membuat pertimbangan hukumnya yang tidak mempertimbangkan berwenang tidaknya memeriksa dan mengadili berkas perkara mengingat perbuatan melawan hukum oleh Turut Termohon Kasasi XIV dan XV (Gubernur berikut Kantor Pertanahan Jakarta Barat) yang seharusnya wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara mengadilinya serta berkualitas tidaknya secara hukum Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatannya dan gugatan yang terbukti kurang pihak yang tidak menggugat pemilik tanah asal bernama Bambang Sutikno Rustani dan Farouk bin Nur berakibat hukum gugatan menjadi tidak jelas;

Dengan demikian karena *Judex Facti* telah lalai serta keliru dalam membuat pertimbangan hukumnya atas hal-hal yang telah diuraikan tersebut sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut terbukti tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya alasan-alasan tersebut harus dapat diterima sehingga putusan perkara perdata *a quo* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri;

- II. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Terbukti Telah Keliru;

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya oleh *Judex Facti* mengenai bukti surat P-I dari Termohon Kasasi berupa Kartu Kaveling/perpetakan tanah Nomor 482/254/PD/PCA/I 11/71 Persil Nomor 678 dan 679 yang tidak dapat diperjual belikan karena perolehannya diterima berdasarkan ganti rugi dari Kopro Banjir/Departemen PU/Kementerian Tim Praswil adalah merupakan perbuatan hukum yang bertentangan sebagaimana tertulis pada kartu kaveling milik Termohon Kasasi akan tetapi kartu Kavelingnya atas nama Bambang Sutikno Rustani bukan atas nama Nyanyang Lazna Muhidin/Termohon Kasasi sehingga bukti P-I tersebut menjadi cacat hukum sehingga batal demi hukum yang menunjukkan berdasarkan bukti tersebut Termohon Kasasi tidak berhak serta tidak memiliki kualitas hukum untuk menggugat Pemohon Kasasi atas bidang tanah objek perkara;

Lagi pula bidang tanah tersebut adalah tanah milik adat atas nama Bouw Ji diatas tanah ex barat Eigendom Verponding Nomor 5769 milik Lim Kit Nio yang telah menjadi tanah Negara sehingga kepada penggarap termasuk



kepada Pemohon Kasasi diberi kesempatan untuk memperjualbelikan serta menggarapnya selama puluhan tahun dimana Termohon Kasasi setelah tahun 1979 mengaku pemilik tanah objek perkara dan hal ini dibuktikan dari keterangan maupun pengakuan saksi-saksi pada waktu pemeriksaan perkara. Bahwa karena terbukti Bambang Sutikno Rustani tidak menguasai bidang tanah objek perkara sejak tahun 1971 sehingga dikuasai oleh para penggarap dan mengingat tanah kaveling tersebut dilarang diperjual belikan membuktikan Termohon Kasasi tidak berhak atas bidang tanah objek perkara oleh karena membeli bidang tanah kaveling yang dilarang diperjual belikan sehingga hak Termohon Kasasi atas tanah objek perkara batal demi hukum;

Selanjutnya adapun perolehan hak atas tanah oleh Pemohon Kasasi adalah dibeli dari para penggarap serta ikut menggarap menguasai bidang tanah Negara ex hak Barat sebagaimana telah diuraikan dimana penguasaan secara fisik atas bidang tanah objek perkara telah dilakukan selama puluhan tahun yang lalu sebelum Bambang Sutikno Rustani memiliki tanah kaveling sehingga untuk kepastian hukumnya Pemohon Kasasi telah memohonkan haknya diatas bidang tanah tersebut kepada Turut Termohon Kasasi XV/Kantor Pertanahan Jakarta Barat serta membayar biaya maupun redistribusi kepada kas Negara berikut membayar Ireda maupun pajak bumi bangunan (PBB) dan telah diumumkan permohonan hak tersebut melalui media maupun melalui kelurahan setempat sesuai pengumuman Nomor 075/12- 12/07 tanggal 14 Oktober 2000 maupun pengumuman sebelumnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku dalam memperoleh hak atas tanah sehingga menurut hukum Pemohon Kasasi sah sebagai pemilik tanah berdasarkan Surat Ukur Nomor 06912/Cengkareng Timur/2000 tanggal 15 November 2000 SHM Nomor 3823/Cengkareng Timur tanggal 23 Desember 2000 tertulis atas nama Poltak PL Silitonga/Pemohon Kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas bahwa baik Pemohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi XV tidak benar melakukan perbuatan melawan hukum menguasai bidang tanah milik Termohon Kasasi berikut menerbitkan suratnya mengingat Termohon Kasasi terbukti tidak berhak atas bidang tanah tersebut;

III. *Judex Facti* Lalai Dalam Membuat Pertimbangan Hukumnya Sehingga Merugikan Pemohon Kasasi;

Bahwa pada waktu pemeriksaan setempat (PS) dilakukan terbukti *Judex Facti* tidak memberitahukannya kepada pihak-pihak yang berperkara termasuk kepada Pemohon Kasasi sehingga menurut hukum baik



penetapannya maupun berita acara pemeriksaan setempat tersebut terbukti cacat hukum sehingga batal demi hukum yang berakibat putusan perkara perdata *a quo* tidak memiliki kekuatan hukum oleh karena sebelumnya pihak-pihak yang berperkara termasuk Pemohon Kasasi telah hadir dipersidangan pada waktu pemeriksaan perkara berlangsung, adalah merupakan kelalaian *Judex Facti* mengingat pemeriksaan ke tempat tersebut sangat dibutuhkan untuk menentukan letak bidang tanah objek perkara serta batas-batasnya dan dihadiri oleh aparat pemerintahan setempat hal ini tidak dipenuhi *Judex Facti* sehingga merugikan Pemohon Kasasi;

Bahwa menurut hukum oleh karena pemeriksaan setempat yang terbukti cacat hukum sehingga batal demi hukum yang berakibat putusan perkara ini tidak dapat dipertahankan lagi dan oleh karenanya beralasan untuk dibatalkan, dengan mengadilinya sendiri;

IV. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Yang Tidak Mempertimbangkan Bukti Otentik;

Bahwa adalah menjadi kewajiban hukum *Judex Facti* dalam membuat pertimbangan hukumnya yang mempertimbangkan bukti-bukti otentik yang diajukan para pihak termasuk oleh Pemohon Kasasi berikut bukti lainnya yang mendukung sehingga menurut keyakinannya bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut yang bersangkutan berhak atas tanah objek perkara.

Bahwa dalam pemeriksaan perkara *a quo*, *Judex Facti* hanya mempertimbangkan bukti surat yang bukan bukti otentik berupa kartu kaveling serta tidak pula tertulis atas nama Termohon Kasasi yang mengaku pemilik tanah akan tetapi bidang tanah tersebut tidak pernah dikuasainya;

Bahwa sebaliknya Pemohon Kasasi telah menguasai bidang tanah tersebut puluhan tahun yang lalu sebelum tanah tersebut dibuat kaveling yang merupakan tanah milik adat atas nama Bouw Ji, ex Eigendom Verponding Nomor 5769/Lim Kit Nio yang menurut Undang-undang menjadi tanah Negara telah dimohonkan oleh Pemohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi XV agar diberi hak untuk memiliki bidang tanah tersebut sehingga diterbitkan SHM Nomor 3823/Cengkareng Timur tanggal 23 Desember 2000 Surat Ukur Nomor 06912/Cengkareng Timur/2000 tanggal 15 November 2000 yang menerangkan batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi serta mengikat Pemohon Kasasi secara hukum sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut;

Bahwa mengingat *Judex Facti* dalam memutuskan perkara telah mempertimbangkan bukti-bukti non otentik pada pemeriksaan perkara perdata *a quo* dimana *Judex Facti* telah meniadakan serta tidak



mempertimbangkan bukti otentik berupa bukti T IV-1, T IV-1A, T IV-2, T IV-3, T IV-4, T IV-5 terutama SHM Nomor 3823/Cengkareng Timur tanggal 23 Desember 2000 (Bukti T IV-6) dari Pemohon Kasasi dimana telah nyata bahwa Pemohon Kasasi membuktikan haknya berdasarkan bukti otentik adalah menjadi pertimbangan hukum bagi *Judex Facti* untuk menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;

Lagi pula Pemohon Kasasi telah nyata menguasai bidang tanah objek perkara selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun jika dibandingkan dengan perbuatan hukum Termohon Kasasi mengaku membeli sejak tahun 1979 akan tetapi tidak pernah menguasainya serta kartu kaveling tertulis nama pemilik Bambang Sutikno Rustani bukan atas nama Termohon Kasasi yang dilarang Undang-undang untuk diperjual belikan maupun dialihkan dengan sangsi batal demi hukum sehingga menurut Undang-undang Termohon Kasasi tidak berhak diatas bidang tanah objek tersebut;

Selanjutnya karena Termohon Kasasi terbukti tidak berhak atas bidang tanah objek perkara karena haknya batal demi hukum sehingga baik Pemohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi XV tidak terbukti menguasai tanah serta menerbitkan SHM diatas bidang tanah objek perkara yang terbukti bukan milik Termohon Kasasi sehingga dengan demikian tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dari Pemohon Kasasi berikut perbuatan melawan hukum dari Turut Termohon Kasasi XV/Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang bukan wewenang *Judex Facti* mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara;

Sehingga tidak ada alasan maupun dasar hukum untuk mempertahankan putusan perkara perdata ini baik bagi Termohon Kasasi dan oleh karena itu berkenanlah *Judex Facti* membuat pertimbangan hukumnya agar membatalkan putusan perkara perdata *a quo* dengan menolak seluruh gugatan Penggugat/Termohon Kasasi;

V. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Yang Nyata Tidak Mempertimbangkan Historis Tanah Objek Perkara;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya mengenai asal usul/historis bidang tanah objek perkara berasal tanah milik adat Bouw Ji diatas ex Eigendom Verponding Nomor 5769/Lim Kit Nio yang menurut Undang-undang telah menjadi tanah Negara yang telah digarap serta diperjual belikan termasuk digarap dan dibeli Pemohon Kasasi yang menguasainya sejak tahun 1970 sebelum saksi-saksi pada pemeriksaan perkara ini berlangsung belum berada di lingkungan objek bidang tanah terperkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga tidak benar dalil dari Termohon Kasasi yang membeli dari Farouk bin Nur maupun Bambang Sutikno Rustani tidak dikenal dilingkungan bidang tanah perkara melainkan pemilik tanah asal Bouw Ji yang dikenal sehingga terbukti Pemohon Kasasi lebih mengetahui status hukum objek bidang tanah perkara sehingga dapat menguasainya, yang seharusnya menjadi pertimbangan bagi *Judex Facti* didalam mempertimbangkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ini;

Sebab nyata-nyatanya Termohon Kasasi membeli bidang tanah dan mengaku membuat batas-batasnya berupa pondasi diatas tanah tersebut akan tetapi tidak pernah menguasainya adalah merupakan pertimbangan sebagai pemilik tanah berdasarkan putusan perkara *a quo*;

Oleh karena itu bagaimana dilakukan pemeriksaan setempat (PS) mengingat diatas bidang tanah objek perkara telah berdiri bangunan rumah termasuk milik Pemohon Kasasi sebab pondasi yang disebut Termohon Kasasi tersebut sudah tidak ada pada tempatnya;

Dengan demikian tidak ada alasan maupun dasar hukum bahwa Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pemilik berdasarkan kartu kaveling yang tertulis atas nama Bambang Sutikno Rustani bukan atas nama Termohon Kasasi yang menurut ketentuan tidak dapat dialihkan dengan sanksi batal demi hukum, sehingga dari historisnya bidang tanah tersebut terbukti tidak benar milik Termohon Kasasi melainkan milik Pemohon Kasasi yang telah menguasainya lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang menurut Undang-undang adalah pemilik hak atas objek bidang tanah perkara tersebut sebelum Termohon Kasasi membelinya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas menurut hukum adalah menjadi pertimbangan bagi *Judex Facti* mengenai asal usul/historis tanah objek perkara sehingga dapat mempertimbangkannya untuk tidak mempertahankan putusan perkara perdata *a quo*;

Selanjutnya karena Memori Kasasi ini bukanlah merupakan perbuatan yang membuat penilaian atas pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan kiranya Majelis Hakim Agung berkenan menerimanya untuk dipertimbangkan;

Bahwa adalah menjadi pertimbangan hukum bagi *Judex Facti* dimana Termohon Kasasi telah gagal membuktikan dalilnya berikut bukti-bukti yang diajukan serta melihat adanya cacat hukum dari penetapan dan berita acara pemeriksaan setempat (PS) dari *Judex Facti* yang terbukti merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi adalah menjadi alasan bagi *Judex*

Halaman 20 dari 27 hal. Put. Nomor 362 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)



Facti untuk membatalkan putusan perkara ini dengan pertimbangan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- I. Bahwa *Judex Facti* Telah Lalai Serta Keliru Dalam Membuat Pertimbangan Hukumnya Pada Waktu Memutuskan Perkara;

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding telah lalai serta keliru dalam membuat pertimbangan hukumnya yang tidak mempertimbangkan berwenang tidaknya memeriksa dan mengadili berkas perkara mengingat perbuatan melawan hukum oleh Turut Termohon Kasasi XIV dan XV (Gubernur berikut Kantor Pertanahan Jakarta Barat) yang seharusnya wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara mengadilinya serta berkualitas tidaknya secara hukum Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatannya dan gugatan yang terbukti kurang pihak yang tidak menggugat pemilik tanah asal bernama Bambang Sutikno Rustani dan Farouk bin Nur berakibat hukum gugatan menjadi tidak jelas;

Dengan demikian karena *Judex Facti* telah lalai serta keliru dalam membuat pertimbangan hukumnya atas hal-hal yang telah diuraikan tersebut sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut terbukti tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya alasan-alasan tersebut harus dapat diterima sehingga putusan perkara perdata *a quo* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri;

- II. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Terbukti Telah Keliru;

Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya oleh *Judex Facti* mengenai bukti surat P-I dari Termohon Kasasi berupa Kartu Kaveling/perpetakan tanah Nomor 482/254/PD/PCA/III/71 Persil Nomor 678 dan 679 yang tidak dapat diperjual belikan karena perolehannya diterima berdasarkan ganti rugi dari Kopro Banjir/Departemen PU/Kementerian Tim Praswil adalah merupakan perbuatan hukum yang bertentangan sebagaimana tertulis pada kartu kaveling milik Termohon Kasasi akan tetapi kartu Kavelingnya atas nama Bambang Sutikno Rustani bukan atas nama Nyanyang Lazna Muhidin/Termohon Kasasi sehingga bukti P-I tersebut menjadi cacat hukum sehingga batal demi hukum yang menunjukkan berdasarkan bukti tersebut Termohon Kasasi tidak berhak serta tidak memiliki kualitas hukum untuk menggugat Pemohon Kasasi atas bidang tanah objek perkara;

Lagi pula bidang tanah tersebut adalah tanah milik adat atas nama Bouw Ji



diatas tanah ex barat Eigendom Verponding Nomor 5769 milik Lim Kit Nio yang telah menjadi tanah Negara sehingga kepada penggarap termasuk kepada Pemohon Kasasi diberi kesempatan untuk memperjualbelikan serta menggarapnya selama puluhan tahun dimana Termohon Kasasi setelah tahun 1979 mengaku pemilik tanah objek perkara dan hal ini dibuktikan dari keterangan maupun pengakuan saksi-saksi pada waktu pemeriksaan perkara. Bahwa karena terbukti Bambang Sutikno Rustani tidak menguasai bidang tanah objek perkara sejak tahun 1971 sehingga dikuasai oleh para penggarap dan mengingat tanah kaveling tersebut dilarang diperjualbelikan membuktikan Termohon Kasasi tidak berhak atas bidang tanah objek perkara oleh karena membeli bidang tanah kaveling yang dilarang diperjual belikan sehingga hak Termohon Kasasi atas tanah objek perkara batal demi hukum. Selanjutnya adapun perolehan hak atas tanah oleh Pemohon Kasasi adalah dibeli dari para penggarap serta ikut menggarap menguasai bidang tanah Negara ex hak Barat sebagaimana telah diuraikan dimana penguasaan secara fisik atas bidang tanah objek perkara telah dilakukan selama puluhan tahun yang lalu sebelum Bambang Sutikno Rustani memiliki tanah kaveling sehingga untuk kepastian hukumnya Pemohon Kasasi telah memohonkan haknya diatas bidang tanah tersebut kepada Turut Termohon Kasasi XV/Kantor Pertanahan Jakarta Barat serta membayar biaya maupun restribusi kepada kas Negara berikut membayar Ireda maupun pajak bumi bangunan (PBB) dan telah diumumkan permohonan hak tersebut melalui media maupun melalui kelurahan setempat sesuai pengumuman Nomor 075/12- 12/07 tanggal 14 Oktober 2000 maupun pengumuman sebelumnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku dalam memperoleh hak atas tanah sehingga menurut hukum Pemohon Kasasi sah sebagai pemilik tanah berdasarkan Surat Ukur Nomor 06912/Cengkareng Timur/2000 tanggal 15 November 2000 SHM Nomor 3823/Cengkareng Timur tanggal 23 Desember 2000 tertulis atas nama Poltak PL Silitonga/Pemohon Kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas bahwa baik Pemohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi XV tidak benar melakukan perbuatan melawan hukum menguasai bidang tanah milik Termohon Kasasi berikut menerbitkan suratnya mengingat Termohon Kasasi terbukti tidak berhak atas bidang tanah tersebut;

III. *Judex Facti* Lalai Dalam Membuat Pertimbangan Hukumnya Sehingga Merugikan Pemohon Kasasi;

Bahwa pada waktu pemeriksaan setempat (PS) dilakukan terbukti *Judex*



Facti tidak memberitahukannya kepada pihak-pihak yang berperkara termasuk kepada Pemohon Kasasi sehingga menurut hukum baik penetapannya maupun berita acara pemeriksaan setempat tersebut terbukti cacat hukum sehingga batal demi hukum yang berakibat putusan perkara perdata *a quo* tidak memiliki kekuatan hukum oleh karena sebelumnya pihak-pihak yang berperkara termasuk Pemohon Kasasi telah hadir dipersidangan pada waktu pemeriksaan perkara berlangsung, adalah merupakan kelalaian *Judex Facti* mengingat pemeriksaan ke tempat tersebut sangat dibutuhkan untuk menentukan letak bidang tanah objek perkara serta batas-batasnya dan dihadiri oleh aparat pemerintahan setempat hal ini tidak dipenuhi *Judex Facti* sehingga merugikan Pemohon Kasasi;

Bahwa menurut hukum oleh karena pemeriksaan setempat yang terbukti cacat hukum sehingga batal demi hukum yang berakibat putusan perkara ini tidak dapat dipertahankan lagi dan oleh karenanya beralasan untuk dibatalkan, dengan mengadilinya sendiri;

IV. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Yang Tidak Mempertimbangkan Bukti Otentik;

Bahwa adalah menjadi kewajiban hukum *Judex Facti* dalam membuat pertimbangan hukumnya yang mempertimbangkan bukti-bukti otentik yang diajukan para pihak termasuk oleh Pemohon Kasasi berikut bukti lainnya yang mendukung sehingga menurut keyakinannya bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut yang bersangkutan berhak atas tanah objek perkara;

Bahwa dalam pemeriksaan perkara *a quo*, *Judex Facti* hanya mempertimbangkan bukti surat yang bukan bukti otentik berupa kartu kaveling serta tidak pula tertulis atas nama Termohon Kasasi yang mengaku pemilik tanah akan tetapi bidang tanah tersebut tidak pernah dikuasainya;

Bahwa sebaliknya Pemohon Kasasi telah menguasai bidang tanah tersebut puluhan tahun yang lalu sebelum tanah tersebut dibuat kaveling yang merupakan tanah milik adat atas nama Bouw Ji, ex Eigendom Verponding Nomor 5769/Lim Kit Nio yang menurut Undang-undang menjadi tanah Negara telah dimohonkan oleh Pemohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi XV agar diberi hak untuk memiliki bidang tanah tersebut sehingga diterbitkan SHM Nomor 3823/Cengkareng Timur tanggal 23 Desember 2000 Surat Ukur Nomor 06912/Cengkareng Timur/2000 tanggal 15 November 2000 yang menerangkan batas-batas tanah milik Pemohon Kasasi serta mengikat Pemohon Kasasi secara hukum sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah tersebut;



Bahwa mengingat *Judex Facti* dalam memutuskan perkara telah mempertimbangkan bukti-bukti non otentik pada pemeriksaan perkara perdata *a quo* dimana *Judex Facti* telah meniadakan serta tidak mempertimbangkan bukti otentik berupa bukti T IV-1, T IV-1A, TIV-2, TIV-3, T IV-4, T IV-5 terutama SHM Nomor 3823/Cengkareng Timur tanggal 23 Desember 2000 (bukti T IV-6) dari Pemohon Kasasi dimana telah nyata bahwa Pemohon Kasasi membuktikan haknya berdasarkan bukti otentik adalah menjadi pertimbangan hukum bagi *Judex Facti* untuk menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;

Lagi pula Pemohon Kasasi telah nyata menguasai bidang tanah objek perkara selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun jika dibandingkan dengan perbuatan hukum Termohon Kasasi mengaku membeli sejak tahun 1979 akan tetapi tidak pernah menguasainya serta kartu kaveling tertulis nama pemilik Bambang Sutikno Rustani bukan atas nama Termohon Kasasi yang dilarang Undang-undang untuk diperjual belikan maupun dialihkan dengan sangsi batal demi hukum sehingga menurut Undang-undang Termohon Kasasi tidak berhak diatas bidang tanah objek tersebut;

Selanjutnya karena Termohon Kasasi terbukti tidak berhak atas bidang tanah objek perkara karena haknya batal demi hukum sehingga baik Pemohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi XV tidak terbukti menguasai tanah serta menerbitkan SHM diatas bidang tanah objek perkara yang terbukti bukan milik Termohon Kasasi sehingga dengan demikian tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum dari Pemohon Kasasi berikut perbuatan melawan hukum dari Turut Termohon Kasasi XV/Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang bukan wewenang *Judex Facti* mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara;

Sehingga tidak ada alasan maupun dasar hukum untuk mempertahankan putusan perkara perdata ini baik bagi Termohon Kasasi dan oleh karena itu berkenanlah *Judex Facti* membuat pertimbangan hukumnya agar membatalkan putusan perkara perdata *a quo* dengan menolak seluruh gugatan Penggugat/Termohon Kasasi;

V. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Yang Nyata Tidak Mempertimbangkan Historis Tanah Objek Perkara;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya mengenai asal usul/historis bidang tanah objek perkara berasal tanah milik adat Bouw Ji diatas ex Eigendom Verponding Nomor 5769/Lim Kit Nio yang menurut Undang-undang telah menjadi tanah Negara yang telah digarap serta diperjual



belikan termasuk digarap dan dibeli Pemohon Kasasi yang menguasainya sejak tahun 1970 sebelum saksi-saksi pada pemeriksaan perkara ini berlangsung belum berada di lingkungan objek bidang tanah terperkara sehingga tidak benar dalil dari Termohon Kasasi yang membeli dari Farouk bin Nur maupun Bambang Sutikno Rustani tidak dikenal dilingkungan bidang tanah terperkara melainkan pemilik tanah asal Bouw Ji yang dikenal sehingga terbukti Pemohon Kasasi lebih mengetahui status hukum objek bidang tanah perkara sehingga dapat menguasainya, yang seharusnya menjadi pertimbangan bagi *Judex Facti* didalam mempertimbangkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ini;

Sebab nyata-nyatanya Termohon Kasasi membeli bidang tanah dan mengaku membuat batas-batasnya berupa pondasi diatas tanah tersebut akan tetapi tidak pernah menguasainya adalah merupakan pertimbangan sebagai pemilik tanah berdasarkan putusan perkara *a quo*;

Oleh karena itu bagaimana dilakukan pemeriksaan setempat (PS) mengingat diatas bidang tanah objek perkara telah berdiri bangunan rumah termasuk milik Pemohon Kasasi sebab pondasi yang disebut Termohon Kasasi tersebut sudah tidak ada pada tempatnya;

Dengan demikian tidak ada alasan maupun dasar hukum bahwa Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pemilik berdasarkan kartu kaveling yang tertulis atas nama Bambang Sutikno Rustani bukan atas nama Termohon Kasasi yang menurut ketentuan tidak dapat dialihkan dengan sangsi batal demi hukum, sehingga dari historisnya bidang tanah tersebut terbukti tidak benar milik Termohon Kasasi melainkan milik Pemohon Kasasi yang telah menguasainya lebih dari 20 (dua puluh) tahun yang menurut Undang-undang adalah pemilik hak atas objek bidang tanah terperkara tersebut sebelum Termohon Kasasi membelinya;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas menurut hukum adalah menjadi pertimbangan bagi *Judex Facti* mengenai asal usul/historis tanah objek perkara sehingga dapat mempertimbangkannya untuk tidak mempertahankan putusan perkara perdata *a quo*;

Selanjutnya karena Memori Kasasi ini bukanlah merupakan perbuatan yang membuat penilaian atas pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan kiranya Majelis Hakim Agung berkenan menerimanya untuk dipertimbangkan;

Bahwa adalah menjadi pertimbangan hukum bagi *Judex Facti* dimana Termohon Kasasi telah gagal membuktikan dalilnya berikut bukti-bukti yang



diajukan serta melihat adanya cacat hukum dari penetapan dan berita acara pemeriksaan setempat (PS) dari *Judex Facti* yang terbukti merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi adalah menjadi alasan bagi *Judex Facti* untuk membatalkan putusan perkara ini dengan pertimbangan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 21 Desember 2012, dihubungkan dengan kontra memori kasasi tanggal 5 Februari 2013 serta pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tidak ditemukan kekeliruan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa dan tidak pernah mengalihkan haknya itu kepada pihak lain sehingga perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I POLTAK PL SILITONGA dan Pemohon Kasasi II Para ahli waris MENANTI KLOSTER SILITONGA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi harus dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I **POLTAK PL SILITONGA** dan Pemohon Kasasi II Para ahli waris **MENANTI KLOSTER SILITONGA: 1. POLTAK PL SILITONGA, 2. AGUS TORANG HASUDUNGAN SILITONGA, S.E., 3. LAMHISAR PARULIAN SILITONGA, 4. BERNAT PAHLAWAN SILITONGA, S.H., 5. MARIA ROSALINA ROSMAWATI SILITONGA, Amd., 6TIMBUL TUMBUR SILITONGA, S.E., S.H.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat IV dan III untuk membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 31 Mei 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

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

Ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Halaman 27 dari 27 hal. Put. Nomor 362 K/Pdt/2016



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

Halaman 28 dari 27 hal. Put. Nomor 362 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)

Halaman 28