



PUTUSAN
Nomor 3325 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. RIANA, bertempat tinggal di Jalan Utama Selatan 7, RT 003 RW 003, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Hi. Syafruddin Husin, S.H., M.Hum. dan kawan-kawan, Para Advokat yang tergabung dalam “Tim Pembela Hak-Hak Hukum” pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Laskar Merah Putih (LBH LMP), beralamat di Jalan Jatinegara Timur Nomor 61-65, Bali Mester, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **TONY WONGSO**, bertempat tinggal di Jalan Sawah Lio Nomor 8 C, RT 010 RW 07, Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Abdur Rauf, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum ABR & *Partner*, beralamat di Rukan Graha Permata, Jalan Bekasi Timur IX, Jatinegara, Jakarta Timur 13310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2018;
2. **FANDY HERIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Sawah Lio Nomor 8 C, RT 010 RW 07, Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Abdur Rauf, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum ABR & *Partner*, beralamat di Rukan Graha Permata, Jalan Bekasi Timur IX, Jatinegara, Jakarta Timur 13310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



tanggal 26 April 2018;

3. **DJAMIAH**, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan, RT 002 RW 009, Nomor 11, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;

4. **Ahli waris almarhum SAMBAS KARTAWIDJAJA yaitu Ir. Drs. HANDA KARTAWIDJAJA dan HINDA KARTAWIDJAJA dan para ahli waris lainnya yang merupakan ahli waris dari almarhum SAMBAS KARTAWIDJAJA**, bertempat tinggal di Jalan Padamulya VI Nomor 176 B, RT 003 RW 009, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi;

d a n

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, diwakili oleh Drs. Sumanto, S.H., M.Si. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Kanti Wilujeng, S.H., M.Si. (Kepala Seksi Sengketa, Konflik & Perkara) dan kawan-kawan, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2016;

2. **CAMAT CENGKARENG**, berkedudukan di Jalan Kamal Raya Nomor 1, Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat;

3. **LURAH RAWA BUAYA**, berkedudukan di Jalan Bojong Raya, RT 05 RW 04, Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

4. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), Notaris PINARTI YOHANNA, S.H., M.Hum.**, beralamat di Jalan

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



Daan Mogot Nomor 48, Komplek Indoruko Wijaya Kusuma 6, Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Abdur Rauf, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum ABR & Partner, beralamat di Rukan Graha Permata, Jalan Bekasi Timur IX, Jatinegara, Jakarta Timur 13310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 April 2018;

5. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), Notaris HENGGAWATI, S.H., beralamat di Jalan Kasturi Nomor 38, Tomang, Jakarta Barat;

6. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), Notaris MARIJKE ROOSELIEN SOPAHELUWAKAN, S.H., beralamat di Jalan Roa Malaka II (Orpa) Nomor 7, RT 009 RW 03, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

7. DIREKSI PT BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk., berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 1, Jakarta Pusat;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Tergugat I (Tony Wongso, Sarjana Muda Hukum) luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.362 m², tanggal 19 Oktober 2012, dengan Surat Ukur Nomor 00500/2012/Rawa Buaya/12 Oktober 2012 (tanggal pendaftaran peralihan hak 24 Desember 2014) dan menjadi jaminan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09423/2015 di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat;

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Tergugat I (Tony Wongso, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 m² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan Surat Ukur Nomor 00500/2012/Rawa Buaya/12 Oktober 2012 (tanggal pendaftaran peralihan hak tanggal 24 Desember 2014) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat letaknya bukan di tanah milik Penggugat;
5. Menetapkan tanah milik adat seluas 1.350 m² yang dibeli dari saudara Madih bin Wahid pada tanggal 10 Januari tahun 1986 yaitu berdasarkan Girik C.780, Persil 51 S.II, luas 2.370 m² atas nama Madih bin Wahid, yang terletak di Jalan *Outer Ring Road*, Pondok Randu VII, RT 014/04, Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat (sebelum adanya pemecahan wilayah yaitu pada tanggal 29 Desember 1989 adalah RT 002 RW 02, Kelurahan Duri Kosambi) adapun batas-batasnya sebagai berikut:
 - utara berbatasan dengan tanah : tanah milik Hajjah Aunur Ropiqoh (Indomart), H. Muhammad Salim, H. Fatur Rohman dan tempat jual beli besi tua adalah eks tanah milik H. Basir;
 - timur berbatasan dengan tanah : tanah milik PT Mobilindo Putra Sentosa (B2M) adalah eks tanah milik H. Amsir;
 - selatan berbatasan dengan tanah : tanah milik PT Kasana Teknindo Gemilang adalah eks tanah milik H. Husin;
 - barat berbatasan dengan tanah : Jalan Lingkar Luar Barat/*Outer Ring Road* adalah eks tanah milik

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



H. Madih bin Wahid;

adalah tanah milik Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII membayar ganti rugi materiil sebesar Rp32.190.870.000,00 (tiga puluh dua miliar seratus sembilan puluh juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah) dan immateriil sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah) kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rp643.817.400,00 (enam ratus empat puluh tiga juta delapan ratus tujuh belas ribu empat ratus rupiah);
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Tentang kompetensi pengadilan;
- Gugatan perihal perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) tidak terang dan tidak pasti, gelap atau sama-samar (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi dari Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Dalam Rekonvensi dan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera membongkar dinding tembok yang dibangun dan didirikan olehnya serta membersihkan puing-puing dari pengurukan tanah di atas tanah milik Penggugat I Dalam Rekonvensi dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak adanya putusan tuntutan provisi dalam perkara ini;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Dalam Rekonvensi membayar ganti rugi sebesar Rp12.343.806,00 (dua belas juta tiga ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus enam rupiah) pertahunnya secara tunai, sekaligus dan seketika kepada pihak Penggugat I Dalam Rekonvensi apabila Tergugat I Dalam Rekonvensi tetap saja membandel dan tidak mau melaksanakan pembongkaran dinding tembok yang dibangun dan didirikan oleh Tergugat I Dalam Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat I Dalam Rekonvensi dan Penggugat II Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Mengukuhkan putusan provisi tersebut di atas;
3. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang sangat merugikan Penggugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat II;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi karena perbuatannya mengganti kerugian yang diderita Penggugat I Dalam Rekonvensi dan Penggugat II sebesar Rp12.343.806,00 (dua belas juta tiga ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus enam rupiah);
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan (*verzet*), banding ataupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain agar sudilah kiranya mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan Putusan Nomor 479/Pdt.G/2016/PN Jkt. Brt., tanggal 7 Juni 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Tergugat I (Tony Wongso, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 m², tanggal 19 Oktober 2012, dengan Surat Ukur Nomor 00500/2012/Rawa Buaya/12 Oktober 2012 (tanggal pendaftaran peralihan hak 24 Desember 2014) dan menjadi jaminan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 09423/2015 di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menetapkan tanah milik adat seluas 1.350 m² yang dibeli dari saudara Madih bin Wahid pada tanggal 10 Januari tahun 1986 yaitu berdasarkan Girik C.780, Persil 51 S.II, luas 2.370 m² atas nama Madih bin Wahid, yang terletak di Jalan *Outer Ring Road*, Pondok Randu VII, RT 014/04, Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat (sebelum adanya pemecahan wilayah yaitu pada tanggal 29 Desember 1989 adalah RT 002 RW 02, Kelurahan Duri Kosambi) dengan batas-batas:
 - utara berbatasan dengan tanah : tanah milik Hajjah Aunur Ropiqoh

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Indomart), H. Muhammad Salim, H. Fatur Rohman dan tempat jual beli besi tua adalah eks tanah milik H. Basir;

- timur berbatasan dengan tanah : tanah milik PT Mobilindo Putra Sentosa (B 2 M) adalah eks tanah milik H. Amsir;
- selatan berbatasan dengan tanah : tanah milik PT Kasana Teknindo Gemilang adalah eks tanah milik H. Husin;
- barat berbatasan dengan tanah : Jalan Lingkar Luar Barat/*Outer Ring Road* adalah eks tanah milik H. Madih bin Wahid;

adalah tanah milik Penggugat;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini secara tanggung renteng;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp5.516.000,00 (lima juta lima ratus enam belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018

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

ini yang besarnya nihil;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah menjatuhkan Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT DKI. tanggal 19 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding masing-masing dari Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Konvensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonvensi, Pembanding II semula Turut Tergugat I Konvensi dan Pembanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V Konvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 479/Pdt.G/2016/PN Jkt.Brt. tanggal 7 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut pada bagian pokok perkara dalam konvensi dan rekonvensi dan menguatkan pada bagian eksepsi dalam konvensi dan provisi dalam rekonvensi dalam peradilan tingkat banding;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Pembanding I semula Penggugat I, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding I semula Penggugat I, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding semula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018

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)



Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 781/PDT/2017/PT DKI. tanggal 19 Maret 2018 tersebut diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 April 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 April 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 April 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 479/Pdt.G/2016/PN Jkt.Brt. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 April 2018;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 April 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dan memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 781/PDT/2017/PT DKI. tanggal 19 Maret 2018;
3. Menyatakan gugatan Penggugat dapat diterima untuk seluruhnya dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat 479/Pdt.G/2016/PN Jkt. Brt., tanggal 7 Juni 2017;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Para Termohon Kasasi;

Atau apabila Majelis Hakim Agung selaku *Judex Juris* yang memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat kasasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi IV telah

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan kontra memori kasasi yang masing-masing diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 7 Mei 2018, Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 9 Mei 2018;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 23 April 2018 dan kontra memori kasasi yang masing-masing diterima tanggal 7 Mei 2018 dan tanggal 9 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat mendalilkan memperoleh tanah Girik C.780, Persil 51 S.II, luas 2.370 m² atas nama Madih bin Wahid yang terletak di Jalan Lingkar Luar Barat/*Outer Ring Road*, Pondok Randu VII, RT 014 RW 04, Kelurahan Rawa Buaya (*i.c.* objek sengketa) tersebut berdasarkan jual beli dari H. Madih bin Wahid berdasarkan Ikatan Jual Beli Mutlak tanggal 10 Januari 1986;

Bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* bukan bukti sah dan kuat kepemilikan atas tanah;

Bahwa Ikatan Jual Beli Mutlak tanggal 10 Januari 1986 belum bisa mengalihkan kepemilikan hak atas sebidang tanah terlebih ikatan jual beli mutlak tersebut dibuat di bawah tangan dengan hanya disaksikan oleh 1 (satu) orang saksi sehingga tidak memiliki kekuatan bukti sebagai perolehan hak atas tanah objek sengketa;

Bahwa Tergugat I telah dapat membuktikan dalil bantahannya yaitu Tergugat I membeli tanah objek sengketa secara sah di hadapan Turut Tergugat V (*i.c.* PPAT/Notaris Henggawati, S.H.) dari Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 550/2014 tanggal 17 November 2014 dan tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut sudah ber-Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018

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

1396/Rawa Buaya atas nama Tony Wongso (*i.c.* Tergugat I) berasal dari Girik C 6162 Persil 45 Blok S.II sesuai Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 12 Oktober 1992 Nomor 6290/1992 tanggal 12 Juli 1993, sedangkan Turut Tergugat I telah pula mengemukakan dalil bantahannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Tony Wongso (*i.c.* Tergugat I) yang terletak di Jalan Lingkar Luar Barat (d/h. RT 013 RW 04) RT 014 RW 04, Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Administrasi Jakarta Barat telah diproses sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Tony Wongso sedang dijaminan kepada Turut Tergugat VII (*i.c.* PT Bank Negara Indonesia Persero Tbk.) yang diikat dengan Hak Tanggungan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menolak gugatan dalam konvensi dan mengabulkan sebagian gugatan rekonvensi, pertimbangannya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. RIANA tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. RIANA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 16 Januari 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Bony Daniel, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

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

Ttd.

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018



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

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 3325 K/Pdt/2018