



P U T U S A N

Nomor 120 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

DIREKSI PT. SATWIKA PERMAI INDAH (PT. SPI), bertempat tinggal di Mall Taman Palem Lantai 3, Jalan Lingkar Luar Barat Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muljohardjo, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Mall Taman Palem Lt.3, C.6, Jalan Kamal Raya Outer Ring Road, Cengkareng, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Pemanding;

L a w a n

H. SAKUM SAEPUDIN, bertempat tinggal di Desa Dagan, Kecamatan Solokuro, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: M. Syahrullah, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Duri Raya Nomor 15 Duri Kupa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/ Terbanding;

D a n

- 1. PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA Cq. WALIKOTAMADYA JAKARTA BARAT Cq. CAMAT KALIDERES Cq. LURAH PEGADUNGAN**, berkedudukan di Jalan Peta Utara Nomor 1, Kalideres, Jakarta Barat;
- 2. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II-III/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas sebidang tanah dengan persil Nomor 40.b Blok S.V. Kahir Nomor C.66 seluas 2.508 M² yang terletak di Jalan Kampung Bulak RT. 005 RW. 004, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Gebol;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Rilan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Batong;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Asim;
2. Bahwa objek tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat atas dasar pembelian yang dibayar tunai dari saudara Darmawan Widjaya selaku pihak Penjual, dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 22 November 2011 dihadapan Notaris Zainal Abidin, S.H. Notaris di Jakarta, dimana didalamnya memuat hal-hal yang pokok, seperti: Pihak Penjual melakukan pengosongan dan menyerahkan dalam keadaan kosong atas objek tanah tersebut kepada Penggugat, serta memberi kuasa untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah tersebut kepada Penggugat sendiri atau Pihak lain yang ditunjuk oleh Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maupun tindakan pemilikan termasuk melakukan penjualan kepada siapapun juga dengan ketentuan segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari tindakan itu menjadi hak dan menjadi tanggungan dari pihak Penggugat sendiri;
3. Bahwa selain dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut saudara Darmawan Widjaya telah memberikan kuasa kepada Penggugat dengan Kuasa Untuk Menjual, Nomor 35 Tanggal 22 November 2011 dihadapan Notaris Zainal Abidin, S.H. yang berisi Khusus untuk dan atas nama Pemberi Kuasa (saudara Darmawan Widjaya) menjual, melepaskan hak, mengoperkan atau dengan cara lain memindahtangankan kepada Penerima

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



Kuasa (Penggugat) atau Pihak lain yang ditunjuk oleh Penerima Kuasa dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan sendiri oleh Penerima Kuasa atas objek tanah tersebut diatas;

4. Bahwa atas objek tanah tersebut sebelum dibeli oleh Penggugat, Penggugat telah melakukan pengecekan secara fisik atas objek tanah tersebut, dan juga pengecekan di Kantor Lurah dalam wilayah hukum objek tanah tersebut, yaitu Kelurahan Pegadungan untuk mengetahui secara legal formal kepemilikan atas tanah tersebut serta Pembayaran Pajaknya. Bahwa ternyata benar tanah tersebut adalah dimiliki dan dikuasai secara fisik oleh pemiliknya (saudara Darmawan Widjaya) serta pajaknya atas nama wajib pajak Darmawan Widjaya, hal ini telah didukung pula dengan bukti-bukti:
 - Surat Keterangan Lurah Pegadungan Nomor 180/1.711.01, tertanggal 10 November 2011 yang ditanda-tangani oleh Lurah Pegadungan Achmad Sajidin, S.Sos. yang menerangkan "Pada pencatatan tahun 1941/1950 tercatat sebagai tanah Hak Milik Adat selanjutnya terjadi perubahan Wajib Pajak pada tanggal 30 Desember 1992 Girik C. 66 Persil 40 Blok S.V. luas lebih kurang 2.508 M² atas nama Tatang Widjaya yang luasnya lebih kurang 2.508 M² dijual keatas nama Darmawan Widjaya (berdasarkan Akta Jual Beli PPAT/Notaris M. Kloster Silitonga, BBA). Sampai pada hari Selasa tanggal 10 November 2011 masih tercatat atas nama Wajib Pajak Pihak Penggugat;
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (Berdasarkan PP. Nomor 24/1997 Pasal 24 ayat 2) yang ditanda-tangani oleh Darmawan Widjaya yang diketahui dan ditanda-tangani oleh Kepala Kelurahan Pegadungan Achmad Sajidin, S.Sos. tanggal 26 Juni 2012 serta saksi-saksi saudara Mukri dan saudara H. Sakum Saepudin, yang menerangkan "bahwa benar sebagai Pemilik atas tanah tersebut secara fisik dikuasai oleh Darmawan Widjaya, tidak dalam sengketa, dijaminakan, bukan merupakan tanah guntai, tidak merupakan tanah kelebihan batas maksimum, telah dipasang tanda-tanda batasnya dan belum bersertifikat";
5. Bahwa setelah dilakukan pembayaran dan serah terima atas fisik tanah tersebut dari saudara Darmawan Widjaya, selanjutnya Penggugat menguasai, menjaga dan membayarkan pajaknya. Sehingga dengan demikian Penggugat selaku Pihak yang memperoleh hak atas objek tanah tersebut yang sebelumnya telah melakukan pengecekan fisik maupun data-data pendukungnya seperti yang diuraikan tersebut diatas, serta berdasarkan keterangan-keterangan yang ada, hal ini menunjukkan bahwa



Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik. Oleh karenanya secara hukum hak-haknya atas tanah tersebut harus dilindungi dan surat-surat maupun akta-akta sebagaimana yang diuraikan dalam butir 2, 3 dan 4 tersebut diatas secara hukum adalah sah dan berharga;

6. Bahwa setelah memperoleh hak atas tanah tersebut, Penggugat telah melakukan penguasaan fisik dan memasang tanda batas/patok diatas tanah tersebut. Namun ketika orang tua Penggugat meninggal dunia sekitar awal 2013 dan Penggugat harus pulang kampung, dimana pada saat itu Penggugat belum sempat membuat Akta Jual Beli dan Balik Nama atas tanah tersebut, ternyata kesempatan itu digunakan oleh Tergugat I untuk memagar tanah yang ada disekitar milik Penggugat, termasuk didalamnya tanah milik Penggugat. Bahkan Tergugat I menguasai dan mencabut patok tanda batas tanah serta mengurug tanah milik Penggugat, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku Pihak yang berhak atas tanah tersebut. Perbuatan Tergugat I tersebut merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat;
7. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut dapat diindikasikan pula sebagai bentuk kerja-sama dengan Pihak Tergugat II sebagai Pihak yang sangat mengetahui persis tentang keberadaan lokasi tanah dan legalitas kepemilikan yang tersimpan rapi di Kantor Tergugat II, serta yang mengetahui batas-batas tanah yang mana saja yang dikenakan pembebasan dan yang berhak atas tanah tersebut serta yang harus diberikan ganti rugi/uang pembayaran tanahnya, namun dalam hal ini kenyataannya sama sekali tidak ada ketegasan dari pihak Tergugat II untuk memberikan garis dan patok batas-batas yang boleh ataupun yang tidak boleh diurug dan dikuasai oleh Tergugat I. Sedangkan Tergugat I dalam menjalankan tugas-tugasnya atas tanah tersebut menurut hemat Penggugat tentunya Tergugat I selalu berkoordinasi dengan Pihak Tergugat II;
8. Bahwa karena pada dasarnya hubungan pihak Penggugat dengan pihak Pengurus Perusahaan/Tergugat I adalah baik dan saling mengenal, maka Penggugat telah berinisiatif melakukan konfirmasi dan klarifikasi atas permasalahan tersebut dengan Tergugat I dan ternyata pada saat itu Penggugat telah disambut dengan baik oleh pihak Tergugat I dengan memberikan keterangan dan pengakuan bahwa memang benar jika objek tanah milik Penggugat beserta objek tanah yang lainnya, memang termasuk dalam bagian yang dipagar dan diurug oleh Tergugat I tersebut ada yang belum dibebaskan dan belum dibayar. Tergugat I telah menyatakan akan



menyelesaikannya, namun faktanya sampai saat ini tidak ada realisasinya dari Tergugat I;

9. Bahwa oleh karena sampai saat ini Tergugat I belum mau menyelesaikan permasalahan tersebut, serta tidak menghargai niat Penggugat yang siap melepaskan hak dengan diberikan ganti rugi dari Tergugat I, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memulihkan hak-hak Penggugat dari segala tindakan Tergugat I yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat, termasuk didalamnya Penggugat untuk bebas melakukan tindakan kepemilikan dan memberhentikan segala kegiatan Tergugat I yang mengurug dan membangun ataupun segala kegiatan diatas tanah milik Penggugat tersebut, tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat ;

10. Bahwa adapun Penggugat menarik Tergugat III dalam Gugatan ini disebabkan Tergugat I yang bekerja-sama dengan Tergugat II dalam melakukan pemagaran dan pengurangan atas tanah milik Penggugat tersebut, akan melakukan Pengalihan Hak dan menerbitkan Setifikat atas tanah milik Penggugat tersebut menjadi atas nama Tergugat I, atas nama pihak lain yang menerima hak dari Tergugat I, ataupun menerbitkan Sertifikat secara global atas keseluruhan tanah termasuk didalamnya tanah milik Penggugat. Oleh karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk:

Memerintahkan Tergugat III agar tunduk terhadap Putusan dalam perkara ini, memberhentikan segala proses transaksi pemindahan hak, pembebasan hak dan Penerbitan Sertifikat hak atas tanah sepanjang berkaitan dengan tanah milik Penggugat tersebut, dan/atau apabila telah terjadi balik nama dan Penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat I ataupun atas nama siapa saja yang menerima hak dari Tergugat I sepanjang terkait dengan tanah milik Penggugat tersebut ataupun balik nama dan penerbitan sertifikat secara global atas tanah yang termasuk didalamnya tanah milik Penggugat tersebut, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan sertifikat tanah tersebut adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan. Serta selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat III untuk mencoret dan menyatakan tidak berlaku lagi sertifikat tanah yang berkaitan dengan tanah milik Penggugat tersebut pada Daftar Buku Tanah Tergugat III, kemudian melakukan pemulihan menjadi seperti keadaan semula atas tanah milik Penggugat tersebut dengan tanpa cacat hukum apapun diatasnya dalam Buku Leter C Kelurahan/Tergugat II, untuk itu



memerintahkan pula agar Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;

11. Bahwa sehubungan dengan perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan terjadinya kerugian bagi Penggugat sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, maka sangatlah beralasan menurut hukum agar kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi terhadap Penggugat dengan pembayaran secara kontan, seketika dan sekaligus lunas segera setelah adanya Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap berupa:

11.1. Kerugian Materiil: dimana atas tanah milik sah Penggugat tersebut sejak adanya Perbuatan Melawan Hukum para Tergugat tersebut, Penggugat tidak dapat menikmati hasilnya termasuk tidak bisa untuk disewakan, dijual atau dialihkan kepada pihak lain yang akan memberikan hasil, selama lebih kurang satu tahun belakangan ini. Ditambah dengan biaya permohonan perlindungan hukum dan biaya pengacara serta upaya hukum terkait dengan permasalahan dengan Tergugat I tersebut yaitu harga pasar tanah akhir tahun 2012 sebesar $\text{Rp}2.500.000,00/\text{M}^2 \times 2.508 \text{ M}^2 = \text{Rp}6.270.000.000,00$ (enam milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

11.2. Kerugian Moril: Ganti rugi yang ditujukan kepada para Tergugat, dimana Penggugat selama adanya permasalahan atas objek perkara tersebut, Penggugat mengalami penderitaan batin, hilangnya ketenangan baik dikala beraktifitas maupun dikala istirahat, rasa malu dengan tetangga, kesemuanya kalau dihitung nilainya tak terbatas jikalau diukur dengan nilai uang. Namun dalam hal ini demi kepastian hukum, Penggugat hanya menuntut ganti kerugian yang ditanggung secara bersama-sama oleh para Tergugat sebesar $\text{Rp}1.000.000.000,00$ (satu milyar rupiah);

Dengan demikian total kerugian Penggugat yang harus diganti oleh Para Tergugat, baik moril maupun materiil adalah sebesar $\text{Rp}7.270.000.000,00$ (tujuh milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

12. Bahwa oleh karena Penggugat sangat mengkhawatirkan iktikad tidak baik dari Tergugat I yang saat ini sudah mengurug untuk jalan dan mendirikan bangunan dan serta bekerja sama dengan Tergugat II dan Tergugat III, yang akan mengalihkan kepada pihak lain atas objek tanah milik Penggugat tersebut, dan untuk menjaga kepastian hukum agar gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sia-sia, maka Penggugat memohon agar dapat kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, berkenan untuk melakukan/meletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu (*conservatoir beslag*) atas objek tanah tersebut;

13. Bahwa untuk menjaga keterlambatan pelaksanaan keputusan dalam perkara ini, maka patut kiranya Majelis Hakim menghukum kepada para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari keterlambatan menjalankan Keputusan terhitung sejak tanggal putusan perkara ini diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
14. Bahwa karena gugatan Penggugat telah didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan otentik, maka patut kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi (*uit voerbar bij voorraad*);
15. Bahwa guna untuk menjaga adanya tindakan-tindakan Tergugat I dan pihak-pihak lain manapun yang menerima hak penguasaan, baik yang secara langsung maupun tidak langsung dari Tergugat I dan yang bersifat merugikan Penggugat dan sesuai dengan bukti-bukti yang cukup dan yang kuat dari Penggugat, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim memberikan Putusan Dalam Provisi agar melarang Tergugat I atau kepada siapapun yang menerima hak dari Tergugat I baik langsung maupun tidak langsung, untuk memberhentikan segala kegiatan-kegiatan transaksi atas tanah tersebut termasuk melarang mengalihkan, menjual, menyewakan, menjadikan jaminkan hutang, menguasai fisik, termasuk melakukan kegiatan apapun diatas tanah milik Penggugat tersebut tanpa seijin Penggugat, sampai adanya Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

DALAM PROVISI:

- Melarang Tergugat I atau kepada siapapun yang menerima hak dari Tergugat I baik secara langsung maupun tidak langsung melakukan segala kegiatan transaksi atas tanah tersebut baik berupa tindakan pengalihan, menjual, menyewakan, menjadikan jaminkan hutang, menguasai fisik tanpa seijin Penggugat, termasuk melarang dan memberhentikan dari segala kegiatan apapun diatas tanah milik Penggugat tersebut tanpa seijin

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 120 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

Penggugat, sampai adanya putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas sebidang tanah dengan Persil Nomor 40.b Blok S.V. Kohir Nomor C.66 seluas 2.508 M² yang terletak di Jalan Kampung Bulak RT. 005 RW. 004, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Gebol;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Rilan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Batong;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Asim;
3. Menyatakan sah dan berharga atas putusan dalam Provisi tersebut diatas;
4. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan yang diletakkan atas objek berupa sebidang tanah dengan Persil Nomor 40.b Blok S.V. Kohir Nomor C.66 seluas 2.508 M² yang terletak di Jalan Kampung Bulak RT. 005 RW. 004, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Gebol;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Rilan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Batong;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Asim;
5. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum pembuktian atas Surat-surat dan Akta-akta sebagai berikut:
 - Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 22 November 2011 dihadapan Notaris Zainal Abidin, S.H. Notaris di Jakarta;
 - Kuasa Untuk Menjual Nomor 35 tanggal 22 November 2011 dihadapan Notaris Zainal Abidin, S.H. Notaris di Jakarta;
 - Surat Keterangan Lurah Pegadungan Nomor 180/1.711.01, tertanggal 10 November 2011 yang ditanda-tangani oleh Lurah Pegadungan Achmad Sajidin, S.Sos.;
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (berdasarkan PP. Nomor 24/1997 Pasal 24 ayat 2) yang ditanda-tangani oleh Darmawan Widjaya yang diketahui dan ditanda-tangani oleh Kepala Kelurahan Pegadungan Achmad Sajidin, S.Sos. tanggal 26 Juni 2012 serta saksi-saksi Mukri dan H. Sakum Saepudin;

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yang mengakibatkan terjadinya kerugian bagi Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I atau kepada siapa saja yang menerima hak baik langsung maupun tidak langsung dari Tergugat I, agar menghentikan segala kegiatan apapun termasuk mengurug, menggali dan kegiatan membangun apapun diatas tanah milik sah Penggugat tersebut tanpa seijin Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I atau kepada siapa saja yang menerima hak dari Tergugat I atas objek tanah milik Penggugat tersebut untuk memulihkan seperti dalam keadaan semula dan menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tidak kurang dari suatu apapun serta tanpa ada suatu beban apapun diatasnya;
9. Menghukum Tergugat III agar tunduk terhadap putusan dalam perkara ini, dengan memberhentikan segala proses transaksi pemindahan hak, pembebasan hak dan Penerbitan Sertifikat hak atas tanah yang berkaitan dengan tanah milik Penggugat tersebut, tanpa seijin Penggugat, dan/atau apabila telah terjadi balik nama dan Penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat I ataupun atas nama siapa saja yang menerima hak dari Tergugat I yang terkait dengan tanah milik Penggugat tersebut, ataupun balik nama dan penerbitan Sertifikat secara global atas tanah yang termasuk didalamnya tanah milik Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim menyatakan Sertifikat tanah tersebut adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang didalamnya menyangkut tanah milik Penggugat. Dan selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat III untuk mencoret dan menyatakan tidak berlaku lagi Sertifikat tanah yang ada kaitannya dengan tanah milik Penggugat tersebut pada Daftar Buku Tanah Tergugat III, kemudian melakukan pemulihan menjadi seperti keadaan semula atas tanah milik Penggugat tersebut dengan tanpa cacat hukum apapun diatasnya dalam Buku Letter C Kelurahan/Tergugat II, untuk itu memerintahkan pula agar Tergugat II tetap tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan secara tunai, seketika dan sekaligus lunas setelah adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap total sebesar Rp7.270.000.000,00 (tujuh milyar dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari keterlambatan apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat terlambat menjalankan isi Putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding dan Kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Para Tergugat agar membayar secara tanggung rentang biaya perkara yang timbul menurut hukum;
 - Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, atas gugatan Penggugat tersebut, maka Penggugat memohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

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

Eksepsi Salah Sasaran Pihak yang digugat (*Error in Persona*)

1. Bahwa Penggugat telah keliru menarik pihak sebagai Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*) in casu Tergugat I dalam perkara ini;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menarik Direksi PT. Satwika Permai Indah sebagai Tergugat I padahal PT. Satwika Permai Indah, suatu badan hukum Perseroan Terbatas (PT) telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, berdasarkan ketentuan dalam hukum Perusahaan yang terdapat didalam Pasal 3 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), diatur bahwa perbuatan hukum yang dilakukan sebelum perseroan sah sebagai badan hukum menjadi tanggung jawab pribadi yang melakukan. Akan tetapi apabila suatu perseroan telah memperoleh pengesahan maka sesuai Pasal 7 ayat 4 UUPT, perseroan adalah suatu badan hukum atau entitas tersendiri yang memiliki tanggung jawab terpisah dari para pengurusnya dalam hal ini para direksinya. Direksi adalah hanya sebatas sebagai pengurus dalam badan hukum tersebut, sehingga secara hukum yang menjadi pihak atau subjek hukum yang harus digugat adalah perusahaannya bukan para pengurusnya yaitu direksinya;
3. Bahwa selain itu Tergugat I tidak ada urusan dengan jual beli tanah antara Penggugat dengan saudara Darmawan Widjaya. Karena Tergugat I tidak ada kepentingan hukum dalam hal tersebut. Sehingga sangatlah tidak relevan apabila Tergugat I ikut ditarik dalam perkara ini;
4. Bahwa tindakan Penggugat yang telah menarik Tergugat I sebagai pihak yang digugat dalam perkara ini adalah salah sasaran atau *error in persona*;
5. Bahwa oleh karena gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat adalah salah sasaran atau *error in persona* maka gugatan Penggugat dapat dianggap tidak memenuhi syarat formil, dan dapat dikualifikasikan

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



mengandung cacat formil, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consurtium*)

6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada poin 2 mendalilkan bahwa dasar hukum kepemilikan Penggugat atas tanah dalam gugatan adalah atas dasar pembelian yang dibayar tunai dari saudara Darmawan Widjaya selaku pihak Penjual, dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 22 November 2011 dihadapan Notaris Zainal Abidin, S.H. Notaris di Jakarta;

7. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan saudara Darmawan Widjaya adalah hubungan hukum antara Penggugat sebagai Pembeli dan saudara Darmawan Widjaya sebagai Penjual tidak ada kaitannya dengan Tergugat I. Dalam jual beli tanah kewajiban penjual adalah menyerahkan barang yang dijualnya dengan aman dalam keadaan kosong kepada pembeli sesuai dalam perjanjian sehingga barang tersebut dapat diterima oleh pembeli. Sedangkan kewajiban pembeli adalah melunasi seluruh pembayaran atas benda yang dibelinya. Apabila Penggugat merasa sudah membayar lunas sedangkan tanah yang dimaksud tidak jelas sehingga tidak dapat diserahkan kepada Penggugat seharusnya pihak penjual dalam hal ini saudara Darmawan Widjaya yang dimintai pertanggung jawaban hukum oleh Penggugat dan harus dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini. Bahwa tindakan Penggugat yang tidak menarik saudara Darmawan Widjaya sebagai pihak dalam perkara ini dan tidak digugat sedangkan pihak PT. Satwika Permai Indah yang tidak terkait apa-apa dalam urusan jual beli antara Penggugat dengan saudara Darmawan Widjaya justru dimasukkan sebagai pihak dan digugat, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

8. Bahwa seharusnya Penggugat juga menarik saudara Darmawan Widjaya sebagai Tergugat, karena saudara Darmawan Widjaya yang secara hukum menjadi pihak atau subjek perjanjian dalam perjanjian jual beli dengan Penggugat;

9. Bahwa oleh karena gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat adalah kurang pihak maka gugatan Penggugat dapat dianggap tidak memenuhi syarat formil dan dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Eksepsi gugatan kabur atau keliru (*obscuur libel*);

10. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada poin 1 menyatakan sebagai berikut:

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas sebidang tanah dengan persil Nomor 40.b Blok S.V. Kohir Nomor C.66 seluas 2.508 M² yang terletak di Jalan Kampung Bulak RT. 005 RW. 004, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Gebol;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Rilan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Batong;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Asim;

11. Bahwa kemudian Penggugat pada poin 4 menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keterangan Lurah Pegadungan Nomor 180/1.711.01 tertanggal 10 November 2011 yang ditanda-tangani oleh Lurah Pegadungan Achmad Sajidin, S.Sos. yang menerangkan "Pada pencatatan tahun 1941/1950 tercatat sebagai tanah Hak Milik Adat selanjutnya terjadi perubahan Wajib Pajak pada tanggal 03 Desember 1992 Girik C.66 Persil 40 Blok S.V. luas lebih kurang 2.508 M² dijual ke atas nama Tatang Widjaya;
12. Bahwa pada poin 1 Penggugat menyatakan sebagai pemilik sah atas Persil Nomor 40.b Blok S.V. Kohir Nomor C.66 seluas 2.508 M² dengan batas-batas yang jelas disebut tetapi tanpa menyebut atas nama siapa persil tersebut. Sedangkan pada poin 4 Penggugat menyatakan bahwa persil yang dimilikinya dengan jelas menyebut atas nama Tatang Widjaya tanpa menyebut dengan jelas akan batas-batas tanah tersebut;
13. Berdasarkan hal ini dapat diketahui bahwa objek gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur karena tidak jelas sebenarnya persil mana yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya. Persil yang disebut pada poin 1 atukah yang disebut pada poin 4. Atau jangan-jangan Penggugat hanya mereka-reka saja dalam gugatannya padahal secara fakta yang sebenarnya tidak pernah mempunyai tanah dengan identitas seperti itu;
14. Bahwa kejelasan dalam penyebutan objek gugatan adalah sejalan dengan azas kepastian hukum dalam hukum acara oleh karena sangat penting artinya bagi Tergugat I untuk mempersiapkan bantahan dan juga bagi Majelis Hakim untuk melakukan pemeriksaan dipersidangan. Dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan objek yang tidak jelas atau kabur maka akan mempersulit pengadilan dan bertentangan dengan hukum acara;
15. Bahwa oleh karena objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) maka sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 120 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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 590/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar, tanggal 18 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan provisi;

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi dari Tergugat I;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas sebidang tanah dengan Persil Nomor 40.b Blok S.V. Kohir Nomor C.66 seluas 2.508 M² yang terletak di Jalan Kampung Bulak RT. 005 RW. 004, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - 2.1. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah milik Gebol;
 - 2.2. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah milik Rilan;
 - 2.3. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah milik Batong;
 - 2.4. Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah milik Asim;
3. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum pembuktian atas Surat-surat dan Akta-akta sebagai berikut:
 - a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 22 November 2011 dihadapan Notaris Zainal Abidin, S.H. Notaris di Jakarta;
 - b. Kuasa Untuk Menjual Nomor 35 tanggal 22 November 2011 dihadapan Notaris Zainal Abidin, S.H. Notaris di Jakarta;
 - c. Surat Keterangan Lurah Pegadungan Nomor 180/1.711.01, tertanggal 10 November 2011 yang ditanda-tangani oleh Lurah Pegadungan Achmad Sajidin, S.Sos.;
 - d. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (berdasarkan PP. Nomor 24/1997 Pasal 24 ayat 2) yang ditanda-tangani oleh Darmawan Widjaya yang diketahui dan ditanda-tangani oleh Kepala Kelurahan Pegadungan Achmad Sajidin, S.Sos. tanggal 26 Juni 2012 serta saksi-saksi Mukri dan H. Sakum Saepudin;
4. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat yang mengakibatkan terjadinya kerugian bagi Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I atau kepada siapa saja yang menerima hak baik langsung maupun tidak langsung dari Tergugat I, agar menghentikan segala

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



- kegiatan apapun termasuk mengukur, menggali dan kegiatan membangun apapun diatas tanah milik sah Penggugat tersebut tanpa seijin Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I atau kepada siapa saja yang menerima hak dari Tergugat I atas objek tanah milik Penggugat tersebut untuk memulihkan seperti dalam keadaan semula dan menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tidak kurang dari suatu apapun serta tanpa ada suatu beban apapun diatasnya;
 7. Menghukum Tergugat III agar tunduk terhadap putusan dalam perkara ini, dengan memberhentikan segala proses transaksi pemindahan hak, pembebasan hak dan Penerbitan Sertifikat hak atas tanah yang berkaitan dengan tanah milik Penggugat tersebut, tanpa seijin Penggugat, dan/atau apabila telah terjadi balik nama dan Penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat I ataupun atas nama siapa saja yang menerima hak dari Tergugat I yang terkait dengan tanah milik Penggugat tersebut, ataupun balik nama dan penerbitan Sertifikat secara global atas tanah yang termasuk didalamnya tanah milik Penggugat tersebut, maka Majelis Hakim menyatakan Sertifikat tanah tersebut adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang didalamnya menyangkut tanah milik Penggugat. Dan selanjutnya memerintahkan kepada Tergugat III untuk mencoret dan menyatakan tidak berlaku lagi Sertifikat tanah yang ada kaitannya dengan tanah milik Penggugat tersebut pada Daftar Buku Tanah Tergugat III, kemudian melakukan pemulihan menjadi seperti keadaan semula atas tanah milik Penggugat tersebut dengan tanpa cacat hukum apapun diatasnya dalam Buku Letter C Kelurahan/Tergugat II, untuk itu memerintahkan pula agar Tergugat II tetap tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara ini;
 8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan secara tunai, seketika dan sekaligus lunas setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
 9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
 10. Menghukum Para Tergugat agar membayar secara tanggung renteng biaya perkara yang timbul menurut hukum sebesar Rp2.816.000,00 (dua juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 282/Pdt/2015/PT.DKI, tanggal 5 Agustus 2015;

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 1 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 590/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar, 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 22 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada: Penggugat dan Para Tergugat pada tanggal 28 September 2015, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat II-III/Para Turut Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 12 Oktober 2015;

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

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

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama pada putusan halaman 43 alinea ke-7 dan ke-8 menolak eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consotrium*) yang diajukan oleh Pemohon Kasasi karena Termohon Kasasi tidak menarik Sdr. Darmawan Wijaya yaitu orang yang telah menjual tanah sengketa kepada Termohon Kasasi dengan alasan menurut hemat Majelis tingkat pertama sudah terkait dengan pokok permasalahan yang mana nantinya dipertimbangkan, apakah untuk membuktikan gugatannya diperlukan pihak penjual (sdr. Darmawan Widjaya) sebagai pihak dalam perkara ini, dan adalah hak Penggugat untuk menarik pihak-pihak dalam gugatannya;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, majelis hakim tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku karena

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 120 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)



keharusan untuk menarik pihak penjual sebagai pihak dalam sengketa tanah adalah bersifat imperatif atau memaksa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2752 K/Pdt/1983 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1995 yang bunyinya: seharusnya Paultje Pinontoan itu ikut disertakan dalam perkara sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat. Apabila pihak penjual dalam hal ini Darmawan Wijaya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini maka mengakibatkan gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi menjadi kurang pihak (*plurium litis consotrium*);

Bahwa oleh karena gugatan yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi adalah kurang pihak maka menurut Pemohon Kasasi gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi cacat hukum karena tidak memenuhi syarat formil, dan dapat dikualifikasikan mengandung cacat formil, sehingga harus dinyatakan tidak dapat di terima (*niet onvankelijke verklaard*);

- Bahwa Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatannya hanya berdasarkan bukti kepemilikan berupa Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 34 tanggal 22 November 2011 di hadapan Notaris Zainal Abidin, S.H, Notaris di Jakarta (Vide Bukti P-5), yang telah diajukan sebagai bukti dipersidangan, sehingga menurut Pemohon Kasasi, pihak Termohon Kasasi menurut hukum tidak punya hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan sebagai Penggugat (*persona standi in judicio*) di Depan Pengadilan Negeri atas perkara *a quo*;

Sedangkan bukti kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah yang digugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13166, sudah berupa sertipikat yang merupakan akta otentik dan merupakan bukti kepemilikan yang kuat dan sempurna karena dikeluarkan oleh instansi yang berwenang untuk itu yaitu kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam hal benda yang tidak bergerak secara hukum belum ada atau belum terjadi perpindahan hak sepenuhnya atas tanah /obyek yang di perjual belikan dari Penjual yang dalam hal ini Darmawan Wijaya kepada Termohon Kasasi. Perpindahan hak baru terjadi apabila dari PPJB kemudian di tingkatkan kepada Akta Jual Beli (AJB). Bahwa oleh karena dasar gugatan masih berupa PPJB maka Termohon Kasasi termasuk ke dalam *diskualifikasi in person* yakni bukan orang yang berhak mengajukan gugatan atau orang yang tidak mempunyai kedudukan untuk itu;

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Termohon kasasi adalah bukan orang yang berhak untuk mengajukan gugatan atau Termohon Kasasi tidak mempunyai hak untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) di Depan Pengadilan Negeri (*diskualifikasi in person*) maka sudah seharusnya gugatan Termohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- 2. Majelis Hakim Tingkat Banding telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
Kelalaian dimaksud adalah karena majelis hakim pengadilan tingkat banding dalam putusannya pada alinea pertama menyatakan sebagai berikut: "Menimbang oleh karena pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding menyetujuinya dan diambil sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan termasuk dalam putusan ini";
Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang seperti ini adalah pertimbangan yang tidak lengkap karena hanya mengambil pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama saja tanpa melakukan pertimbangan sendiri terhadap fakta-fakta yang ada dipersidangan;
Apabila Majelis Hakim Tingkat Banding melakukan pertimbangan sendiri terhadap fakta-fakta persidangan maka akan terlihat dengan jelas bahwa majelis hakim tingkat pertama telah keliru dan salah dalam memutus perkara ini karena ada banyak kelemahan dalam gugatan Termohon Kasasi diantaranya adalah:
 - Termohon Kasasi mendalilkan dalam gugatannya adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah dengan persil Nomor 40.b Blok S.V. Kahir Nomor C.66 seluas 2.508 M² yang terletak di Jalan Kampung Bulak RT. 005 RW. 004, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat akan tetapi didalam persidangan alat bukti yang diajukan kepemilikan bukannya Girik C. 66 Persil 40.b Blok S.V seperti yang tertulis dalam gugatan melainkan Girik C.2461 Persil 40.b atasnama Tatang Wijaja (Vide bukti P-16). Girik C Nomor 66 yang di dalilkan Penggugat sudah jelas berbeda dengan Girik C.2461 yang di ajukan sebagai bukti dalam persidangan;
 - Bahwa oleh karena obyek gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi berbeda antara yang didalilkan dalam gugatan dengan yang diajukan sebagai bukti dipersidangan maka hal tersebut menyebabkan obyek gugatan menjadi

Halaman 17 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) sehingga sudah seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

- Bahwa Darmawan Wijaya melakukan peralihan hak atas tanah dilokasi yang jelas-jelas milik Termohon Kasasi yang sudah bersertipikat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13166 sehingga Jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3176 K/PDT/1988 yang menyatakan sebidang tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedang surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak;

Bahwa tanah yang di klaim oleh Termohon Kasasi tersebut jelas-jelas termasuk kedalam sertipikat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13166 atas nama Pemohon Kasasi, sehingga apabila Darmawan Wijaya telah menjual tanah tersebut kepada Termohon Kasasi maka Darmawan Wijaya telah menjual tanah yang bukan haknya karena tanah tersebut adalah milik Termohon Kasasi yang sudah bersertipikat dengan luas 81.746 M²;

- Bahwa Termohon Kasasi dipersidangan telah mengajukan 2 (dua) saksi yaitu Maryasin dan Tamit , yang mana keterangan saksi-saksi tersebut telah dianggap sebagai suatu alat bukti yang bernilai pembuktian yang menjadi dasar untuk memeriksa perkara ini. Bahwa saksi-saksi yang dihadirkan tersebut tidak memenuhi syarat formil alat bukti saksi sebagaimana di atur dalam Pasal 144 ayat (2) HIR yaitu saksi tidak boleh ada hubungan pekerjaan yaitu makan gaji atau jadi bujang dari salah satu pihak yang berperkara. Sebagaimana sudah terungkap di persidangan baik Saksi Maryasin maupun saksi Tamit menerangkan bahwa mereka berdua adalah orang yang di suruh H. Sakum Saepudin (Termohon Kasasi) untuk menunggu dan menjaga tanah yang diperkarakan dengan upah/gaji masing -masing diberikan oleh Termohon Kasasi kepada saksi Maryasin sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per minggu dan kepada Saksi Tamit sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per minggu. Dengan adanya hubungan pekerjaan antara Termohon Kasasi dengan kedua saksi tersebut di khawatirkan keterangan yang diberikan akan bersifat subyektif dengan memihak kepada Termohon Kasasi yang tidak lain adalah majikan saksi. Berdasarkan alasan tersebut diatas maka Keterangan yang telah

Halaman 18 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



- diberikan berikan tidak sah menurut hukum sebagai alat bukti dan harus disingkirkan dari pertimbangan putusan atau setidaknya kesaksian mereka tidak punya nilai pembuktian yang sempurna dan harus ditolak;
- Bahwa menurut Pemohon Kasasi, Putusan majelis hakim tingkat banding tersebut diatas harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan diatas maupun mengenai soal pengetrapannya hukumnya hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja;
 - Bahwa putusan pengadilan tingkat banding yang demikian itu bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 492 K/Sip/1970 yang menyatakan Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya dalam memutus perkara ini;
- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam dictum amar putusannya pada angka 7 (tujuh) yang diantaranya menyatakan penerbitan sertipikat atas nama Tergugat I (Sertifikat tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13166/Pegadungan) milik Pemohon Kasasi adalah cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum. Putusan majelis hakim tingkat pertama tersebut adalah melampaui batas wewenangnya karena untuk menentukan suatu sertipikat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri, mengingat penerbitan suatu sertipikat termasuk kedalam tindakan administrasi negara karena dilakukan oleh pejabat yang di beri kewenangan akan hal itu dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan;
- Kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam Pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam Pasal 13 , dalam Pasal 12 disebutkan bahwa

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertipikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum berupa keputusan;

Keputusan Ketua Kantor Pertanahan dalam hal menerbitkan suatu sertipikat tanah adalah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang pengujian keabsahannya hanya dapat dilakukan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara; Bahwa Putusan majelis hakim tingkat pertama pada pengadilan Negeri yang menilai tentang cacat hukumnya suatu hak yang timbul atas sertipikat tanah adalah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 yang berbunyi:

“Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenar, karena putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat salah menerapkan hukum, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan fakta persidangan tanah obyek sengketa dari satu orang yaitu Tn. Tatang yang menjualnya kepada Tn. Darmawan pada tahun 1992, tanah mana kemudian dijual kembali oleh Tn. Tatang kepada Tergugat I pada tahun 1994 sehingga telah benar untuk terangnya duduk perkara dalam gugatan *a quo* maka pihak penjual *in casu* Tn. Tatang dan Tn. Darmawan yang menjual objek sengketa kepada Pengugat untuk ditarik sebagai pihak, hal mana tidak terbukti adanya dalam gugatan *a quo* sehingga seharusnya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DIREKSI PT. SATWIKA PERMAI INDAH (PT. SPI)**, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 282/Pdt/2015/PT.DKI. tanggal 5 Agustus 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 590/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar, tanggal 18 Desember 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

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

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DIREKSI PT. SATWIKA PERMAI INDAH (PT. SPI)**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 282/Pdt/2015/PT.DKI. tanggal 05 Agustus 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 590/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar. tanggal 18 Desember 2014;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 17 Mei 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn.

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

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016



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

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP:19630325 198803 1001

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 120 K/Pdt/2016