



**P U T U S A N**

Nomor 2869 K/Pdt/2015

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

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

**JAMALUDIN**, beralamat di Jalan Rawa Bambon Nomor 27 RT 011, RW 04, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tiyara Parengkuan, S.H., M.Kn. Advokat, berkantor di Pesona Anggrek Harapan Jaya F4, Nomor 23, Kota Bekasi berdasarkan Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n :**

1. **DJIAN Bin NAJIM**, bertempat tinggal di Gang Wasis RT 09, RW 04, Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, saat ini berada di Lembaga Pemasyarakatan Kelas I Cipinang, berkedudukan di Jalan Raya Bekasi Timur Nomor 170 Jakarta Timur;
2. **HAJI MISSAN SYAMSURI**, bertempat tinggal di Jalan Bambu Apus Raya, Gang Jimbo RT 001/RW 003 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;  
Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Samudra Yudalaksana, S.H. dan kawan, Para Advokat pada *Law Offices Samudra Yudalaksana & Associates Lawyer & Legal Consultant*, berkantor di Jalan Raya Bambu Apus Nomor 9 B, Bambu Apus, Cipayung, Jakarta 13890, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Maret 2014 dan 29 April 2013;
3. **HAJI ROMLI**, bertempat tinggal RT 07, RW 04 Nomor 67 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jaya Lelana, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Raya Mabes Angkatan Laut Cilangkap Nomor 62 Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Hal. 1 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn. Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) dari Tergugat selaku Penjual sesuai dengan kuitansi pembayaran pertama tanah Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), seharga Rp300.000,00 per m<sup>2</sup> (tiga ratus ribu rupiah per meter persegi) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 8 Agustus 2008 (*vide* Bukti P-1);
2. Bahwa Ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) berkata: "jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar";
3. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut pada angka 2 *posita* gugatan *a quo* di atas, maka secara hukum jual beli tanah antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual berdasarkan kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 tersebut (*vide* Bukti P-I) telah terjadi, karena Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat tentang kebendaan yang menjadi objek jual beli, yaitu tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);

Hal. 2 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



Berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut milik Tergugat I selaku penjual, dan antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku pemilik tanah dan penjual tanah telah sepakat pula dengan harga tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat *a quo* yaitu sebesar Rp300.000,00 per m<sup>2</sup> (tiga ratus ribu rupiah per meter persegi) sebagaimana terbukti dalam kuitansi pembayaran pertama tanah *a quo* dari Penggugat selaku Pembeli kepada Tergugat I selaku Penjual tanggal 8 Agustus 2008 (*vide* Bukti P-1), dengan demikian berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan sah secara hukum kuitansi pembayaran tanggal 8 Agustus 2008 atas pembayaran pembelian tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayang Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) dari Penggugat selaku Pembeli kepada Tergugat I selaku Penjual dan Tergugat I jelas terbukti secara terang dan tunai telah menerima uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Penggugat selaku Pembeli sebagai pembayaran pertama atas pembelian tanah *a quo* yang telah dibeli oleh Penggugat *a quo*;

4. Bahwa berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut sebagaimana tersebut dalam kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 (*vide* Bukti P-1) Tergugat I adalah pemilik tanah yang telah dibeli oleh Penggugat terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayang Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);

Oleh karena itu berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk sudilah kiranya menyatakan bahwa Tergugat I adalah Pemilik atas tanah yang terletak di RT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);

5. Bahwa oleh karena telah terjadinya jual beli tanah *a quo* di antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual, maka berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, maka Penggugat melakukan Pembayaran Pertama atas pembelian tanah *a quo* kepada Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Tergugat I telah menerima uang pembayaran pertama atas pembelian tanah *a quo* dari Penggugat berdasarkan Kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 tersebut (*vide* Bukti P-1);

6. Bahwa Ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) berkata: "Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan";

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam *posita* gugatan *a quo* angka 6 di atas bahwa antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual telah mengikatkan dirinya, yaitu Tergugat I akan menyerahkan tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut milik Tergugat I selaku Penjual kepada Penggugat selaku pembeli, yaitu pada saat Penggugat selaku Pembeli melakukan penandatanganan akta jual beli tanah *a quo* di Notaris dan atas permintaan Tergugat I kepada Penggugat bahwa pembuatan akta jual beli tanah *a quo*, penyerahan tanah dan surat kepemilikan tanah *a quo* yaitu Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut *a quo* dari Tergugat I kepada Penggugat dan pelunasan atas pembelian tanah *a quo* sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) dari

Hal. 4 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat I selaku penjual akan dilakukan di Notaris yang akan ditunjuk oleh Tergugat I selaku penjual;

8. Bahwa berdasarkan apa yang telah Penguat uraikan pada *posita* gugatan *a quo* dalam angka 3, 4, 5, 6, dan 7 sebagaimana tersebut di atas, maka berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk sudilah kiranya menyatakan sah secara hukum jual beli tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (Bengkel Las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut antara Penguat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 (*vide* bukti P-1);

9. Bahwa oleh karena secara hukum jual beli tanah antara Penguat dengan Tergugat I *a quo* telah sah, maka menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia Penguat adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (Bengkel Las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, maka berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk sudilah kiranya menyatakan Penguat adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut;

Hal. 5 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



10. Bahwa sejak terjadinya jual beli tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut dari Tergugat I selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli berdasarkan Kuitansi Pembayaran tanah *a quo* pada tanggal 8 Agustus 2008, Tergugat I mengatakan kepada Penggugat bahwa dalam jangka waktu 1 atau 2 bulan sejak Tergugat I selaku Penjual menerima uang pembayaran dari Penggugat selaku Pembeli atas tanah milik Tergugat I *a quo*, maka Tergugat I akan segera menunjuk Notaris untuk pembuatan akta jual beli atas tanah *a quo*, dan menyerahkan tanah serta surat kepemilikan atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat *a quo*, yaitu Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Penggugat selaku Pembeli di Notaris yang akan ditunjuk oleh Tergugat I, dan Tergugat I akan menerima juga pelunasan atas penjualan tanah miliknya *a quo* dari Penggugat selaku pembeli di Notaris yang akan ditunjuk oleh Tergugat I selaku Penjual;

11. Bahwa setelah 2 bulan sejak Tergugat I menerima uang pembayaran atas tanah miliknya *a quo* yang telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Kuitansi tanggal 8 Agustus 2008, Tergugat I tidak juga memberitahukan kepada Penggugat selaku Pembeli, Notaris yang ditunjuk oleh Tergugat I untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas penjualan tanah *a quo*, Penyerahan tanah dan surat kepemilikan tanah yaitu Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Penggugat dan penerimaan pelunasan atas pembelian tanah *a quo* dari Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat I selaku Penjual;

12. Bahwa setelah 2 bulan sejak penerimaan uang oleh Tergugat I berdasarkan Kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 (*vide* Bukti P-1) tersebut, oleh karena Tergugat tidak pernah menghubungi dan memberitahukan Notaris mana yang Tergugat I tunjuk untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas penjualan tanah *a quo*, Penyerahan tanah dan surat kepemilikan tanah yaitu Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Penggugat dan penerimaan pelunasan atas pembelian tanah *a quo* dari Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat I selaku Penjual tersebut, maka Penggugat terus



menerus menghubungi Tergugat I untuk menanyakan kelanjutan penuntasan jual beli tanah *a quo* akan dilakukan di Notaris siapa, namun Tergugat I selalu mengatakan kepada Penggugat nanti akan dihubungi dan diberitahu kepada Penggugat kelanjutan penuntasan jual beli tanah *a quo* akan dilakukan di Notaris siapa;

13. Bahwa Penggugat selalu menghubungi dan menemui Tergugat I untuk menanyakan kelanjutan penuntasan pembelian tanah milik Penggugat *a quo*, dan Penggugat telah berulang kali menyampaikan kepada Tergugat I, jika Tergugat I tidak mampu untuk menunjuk Notaris siapa yang akan melakukan Penandatanganan Akta Jual Beli atas penjualan tanah *a quo*, Penyerahan tanah dan surat kepemilikan tanah yaitu Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Penggugat dan penerimaan pelunasan atas pembelian tanah *a quo* dari Penggugat selaku pembeli kepada Tergugat I selaku Penjual tersebut, maka Penggugat meminta kepada Tergugat I agar Penggugat saja selaku Pembeli yang akan menunjuk Notaris siapa untuk kelanjutan penuntasan pembelian tanah milik Tergugat I oleh Penggugat selaku Penjual, namun berulang kali juga atas permintaan Penggugat kepada Tergugat I tersebut, selalu saja Tergugat I mengatakan nanti saja bahwa Tergugat I yang akan menunjuk dan menentukan Notaris siapa untuk kelanjutan penuntasan pembelian tanah *a quo* oleh Penggugat selaku pembeli yang sah secara hukum;

14. Bahwa oleh karena Tergugat I selama berbulan-bulan sejak diterimanya uang pembayaran pertama dari Penggugat atas tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, tidak juga menunjuk Notaris siapa untuk kelanjutan penuntasan pembelian tanah *a quo* oleh Penggugat, maka dengan penuh itikad baik dari Penggugat selaku pembeli, Penggugat menunjuk Notaris dan meminta Tergugat I agar datang untuk melaksanakan kelanjutan penuntasan jual beli tanah *a quo* antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual, namun atas permintaan Penggugat yang telah berulang-ulang kali dan terus menerus kepada



Tergugat I, tidak juga dihiraukan oleh Tergugat I, bahkan Tergugat I menghilang, tidak dapat dihubungi lagi dan tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat tidak dapat lagi berkomunikasi dengan Tergugat I;

15. Bahwa walaupun Penggugat telah mengabulkan permintaan Tergugat I untuk menunjuk Notaris siapa untuk kelanjutan penuntasan pembelian tanah *a quo*, namun Tergugat I tidak juga menunjuk Notaris, kemudian Penggugat terus-menerus menghubungi dan menjumpai Tergugat I, tetapi Tergugat I menghindari Penggugat dengan tidak dapat dihubungi, tidak dapat ditemui lagi dan tidak diketahui lagi keberadaannya oleh Penggugat;

16. Bahwa Ketentuan Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berkata: "Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya";

17. Bahwa Ketentuan Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berkata : "penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli";

18. Bahwa berdasarkan Ketentuan sebagaimana telah diuraikan pada *posita* gugatan *a quo* dalam angka 16 dan 17 tersebut di atas, maka Tergugat I selaku Penjual tanah *a quo* berkewajiban menyerahkan tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet)
- Selatan : almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut dan menyerahkan surat kepemilikan atas tanah *a quo* berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Penggugat selaku Pembeli serta Tergugat I berkewajiban untuk menandatangani akta jual beli tanah *a quo* di Notaris yang berkantor di wilayah kerja Jakarta Timur;

19. Bahwa dengan demikian berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk sudilah kiranya memerintahkan Tergugat I sejak dibacakannya putusan atas gugatan Perkara *a quo* agar Tergugat I selaku Penjual menandatangani Akta Jual Beli Tanah di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur atas Tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung,



Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut yang telah dibeli oleh Penggugat;

20. Bahwa berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk sudilah kiranya memerintahkan Tergugat I sejak dibacakannya putusan atas gugatan perkara *a quo* agar Tergugat I selaku penjual menyerahkan tanah dan surat kepemilikan tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Penggugat selaku Pembeli di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur;

21. Bahwa apabila Tergugat I tidak melaksanakan perintah-perintah sebagaimana diuraikan pada *posita* gugatan *a quo* dalam angka 19 dan 20 di atas, maka sudilah kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;

22. Bahwa sekitar bulan Desember 2010 Penggugat sangat kaget, karena Penggugat selaku pemilik atas tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet)
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (Bengkel Las)
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, mendapat informasi tentang tanah miliknya *a quo*, bahwa tanah miliknya tersebut telah di jual oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tanggal Agustus 2010, dan Perbuatan Tergugat I



tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat selaku pemilik atas tanah *a quo*;

23. Bahwa Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berkata : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

24. Bahwa terbukti secara jelas dan terang bahwa Penggugat telah sangat dirugikan oleh Tergugat I, oleh karena perbuatan Tergugat I menjual tanah milik Penggugat *a quo* kepada Tergugat II tanpa izin dan tanpa persetujuan dari Penggugat, dan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I *a quo* Penggugat telah melaporkan Tergugat I pada pihak Kepolisian dengan Laporan Polisi Nomor 172/1/K/2011/Res.JT. tanggal 26 Januari 2011 dan terhadap Laporan Polisi tersebut telah diperiksa, diadili dan diputus dalam perkara Pidana dengan Putusan Nomor 194/Pid.B/2012/PN.Jkt.Tim. tanggal 27 Juni 2012 (*Vide* Bukti P-2), dengan amar putusan sebagai berikut:

#### MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa DJIAN BIN NAJIM tersebut di atas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan";
  2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa DJIAN BIN NAJIM di atas dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan;
  3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan segenapnya dengan pidana yang dijatuhkan ini;
  4. Menyatakan barang bukti berupa:  
Kuitansi pembayaran pertama tanah a.n. Borot Bin Kadut seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> dengan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Djian Bin Najim tertanggal 8 Agustus 2008, tetap terlampir dalam berkas;
  5. Membebankan Terdakwa membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp1.000,00 (seribu rupiah);
25. Bahwa terhadap Putusan sebagaimana dimaksud dalam *posita* gugatan *a quo* pada angka 24 di atas Tergugat I melalui Penasihat Hukumnya telah mengajukan upaya hukum banding dengan Putusan Nomor 252/PID/2012/PT.DKI tertanggal 3 September 2012 (*vide* Bukti P-3), dengan amar putusan sebagai berikut:

Hal. 10 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permintaan banding dari Penasehat hukum Terdakwa;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 194/Pid.B/2012/PN.Jkt.Tim. tanggal 27 Juni 2012 yang dimohonkan banding tersebut;
- Membebaskan Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

26. Bahwa terhadap Putusan Nomor 252/Pid/2012/PT.DKI tertanggal 3 September 2012 tersebut Tergugat I tidak mengajukan upaya hukum kasasi, sehingga Putusan Nomor 194/Pid.B/2012/PN.Jkt.Tim. tanggal 27 Juni 2012 juncto Putusan Nomor 252/Pid/2012/PT.DKI tertanggal 3 September 2012 tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

27. Bahwa berdasarkan Berita Acara Penerimaan Narapidana/Tersangka tanggal 15 Januari 2013 dari Lembaga Pemasyarakatan Klas I Cipinang (*Vide* Bukti P-4), Tergugat I saat ini sedang menjalankan hukuman atas tindak pidana yang dilakukan Tergugat I sesuai dengan Putusan Perkara Pidana Nomor 194/Pid.B/2012/PN.Jkt.Tim. tanggal 27 Juni 2012 Juncto Putusan Nomor 252/Pid/2012/PT.DKI tertanggal 3 September 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) tersebut;

27. Bahwa Penggugat sejak saat pembelian tanah *a quo* dari Tergugat I selaku penjual sampai saat ini tidak dapat menggunakan, memanfaatkan, dan memakai tanah miliknya *a quo*, karena itu perbuatan Tergugat I yang tidak mau melakukan penandatanganan akta jual beli, tidak mau melakukan penyerahan tanah dan surat kepemilikan atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat *a quo* dan tidak mau melakukan pelaksanaan penuntasan jual beli tanah *a quo* kepada Penggugat di Notaris merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang telah terbukti secara jelas dan terang sangat merugikan Penggugat selaku pemilik tanah *a quo* berdasarkan kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 (*vide* Bukti P-1);

28. Bahwa berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan telah sangat nyata merugikan Penggugat serta berdasarkan Bukti Perkara Pidana Putusan Nomor 194/PID.B/2012/PN.JKT.TIM tanggal 27 Juni 2012 juncto Putusan Nomor 252/PID/2012/PT.DKI tertanggal 3 September 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sebagaimana amarnya telah diuraikan pada *posita* gugatan *a quo* dalam angka 24 dan 25 di atas, berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan

Hal. 11 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat sampai saat ini;

29. Bahwa Ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) berkata: "Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain";

30. Bahwa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 214/K/Pdt/2011 dalam perkara antara Siti Ramelah v.s. Osner Butar-Butar, c.s. berkata "Perbuatan Tergugat yang tanpa hak telah memindahkan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat lainnya secara hukum tidak sah dan pemindahan hak tersebut menjadi batal demi hukum";

31. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diuraikan pada posita gugatan dalam angka 30 di atas terbukti secara jelas dan terang bahwa Tergugat I telah menjual tanah milik Penggugat yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Tergugat II selaku pembeli, maka sesuai dengan Ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tersebut pada angka 30 dalam *posita* gugatan *a quo* yang intinya mengatakan jual beli barang orang lain batal (*nieteg*), sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, berkenan Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk sudilah kiranya menyatakan jual beli tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut antara Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli batal demi hukum;

32. Bahwa Tergugat II telah bekerjasama dengan Tergugat III untuk memakai,

Hal. 12 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



menggunakan, dan memanfaatkan dengan mengambil keuntungan dari tanah milik Penggugat *a quo*, yaitu dengan menjadikan tanah milik Penggugat *a quo* menjadi tempat rekreasi pemancingan ikan yang bersifat komersial tanpa seizin dan tanpa persetujuan dari Penggugat, dan secara nyata terbukti dengan jelas dan terang bahwa Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang memakai, menggunakan, menguasai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat *a quo* tanpa izin dan tanpa persetujuannya merupakan perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat sampai saat ini;

33. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai, memakai, memanfaatkan dan menggunakan tanah milik Penggugat *a quo*, telah berulang kali Penggugat mengingatkan baik secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan dan tidak memakai, menggunakan, menguasai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat *a quo* dan menyerahkan tanah *a quo* kepada Penggugat selaku pemilik tanah yang sah secara hukum, dengan demikian berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk sudilah kiranya memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang menggunakan, memakai, memanfaatkan dan menguasai tanah milik Penggugat *a quo* tanpa hak untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat *a quo* kepada Penggugat;
34. Bahwa berdasarkan fakta perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dengan rangkaian perbuatan melawan hukum, yaitu Tergugat I telah menjual tanah milik Penggugat tanpa pemberitahuan, tanpa izin dan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Penggugat selaku pemilik tanah *a quo*, dan Tergugat II sekalipun telah diberitahukan oleh Penggugat bahwa tanah *a quo* yang sah secara hukum telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I, tetapi Tergugat II tidak menghiraukan sama sekali peringatan dari Penggugat tersebut dan Tergugat II tetap membeli tanah milik Penggugat *a quo* dari Tergugat I sebagai orang yang tidak berhak menjual tanah milik Penggugat *a quo*, karena sejak Penggugat membeli tanah Tergugat I *a quo* berdasarkan Kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 (*vide* Bukti P-1) tanah *a quo* telah menjadi milik Penggugat secara hukum, kemudian Tergugat II bekerjasama dengan Tergugat III memakai, menggunakan, memanfaatkan dan menguasai tanah milik Penggugat dengan menjadikan tanah milik Penggugat *a quo* menjadi tempat rekreasi



pemancingan ikan yang bersifat komersial, maka secara hukum Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat;

35. Bahwa oleh karena Perbuatan memakai, menggunakan, memanfaatkan dan menguasai tanah milik Penggugat *a quo* oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah sangat merugikan Penggugat, maka berkenan kiranya Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* sudilah kiranya menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

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

37. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut pada angka 37 di atas, oleh karena sampai saat ini tanah milik Penggugat tersebut telah lama dipakai dan dimanfaatkan oleh Tergugat II dan Tergugat III untuk tempat rekreasi pemancingan ikan yang bersifat komersial tanpa izin dan tanpa persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah yang sah secara hukum bahkan terbukti penguasaan atas tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah secara melawan hukum, sehingga demi hukum dan keadilan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan kiranya untuk menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk segera dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini diucapkan agar Tergugat II dan Tergugat III segera mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan baik seluruh tanah milik Penggugat *a quo* kepada Penggugat selaku pemilik tanah yang sah secara hukum;

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

39. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas pada angka 39 bahwa telah



sangat jelas Penggugat adalah pemilik tanah *a quo* yang sah secara hukum berdasarkan Kuitansi Pembayaran tanggal 8 Agustus 2008 (*vide* bukti P-1), sehingga Penggugat jelas mempunyai hak kedaulatan sepenuhnya untuk menguasai, memakai dan memanfaatkan tanah miliknya tersebut yang saat ini justru dikuasai secara melawan hak dan secara melawan hukum oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan tanpa izin dan tanpa persetujuan dari Penggugat dan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III tersebut sesuai dengan Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka Tergugat II dan Tergugat III wajib untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat atas pemakaian tanah milik Penggugat *a quo* secara melawan hak dan melawan hukum oleh Tergugat II dan Tergugat III;

40. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Pasal 2 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang berbunyi: "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah";

41. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut pada angka 41 di atas jelas Tergugat II dan Tergugat III telah secara melawan hak dan melawan hukum memakai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat *a quo* tanpa izin dan tanpa persetujuan dalam bentuk apapun dari Penggugat selaku pemilik tanah *a quo* yang sah secara hukum, sehingga Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III tersebut merupakan suatu pelanggaran terhadap ketentuan tersebut di atas;

42. Bahwa oleh karena Tergugat II dan Tergugat III telah memakai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat *a quo* secara melawan hak dan melawan hukum, sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat selaku pemilik tanah *a quo* yang sah secara hukum dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 484/K/Sip/1971 tanggal 30 Oktober 1971 yang berbunyi: "Penguasaan atas tanah tanpa izin dan persetujuan pemilik tanah adalah tidak sah" maka Perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang telah terbukti dan jelas memakai, memanfaatkan, menggunakan dan menguasai secara melawan hukum atas tanah milik Penggugat *a quo* tanpa izin dan tanpa persetujuan



terlebih dahulu dari Penggugat dalam bentuk apapun selaku pemilik tanah *a quo* adalah tidak sah;

43. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut hak kepemilikan atas tanah *a quo* dari Penggugat selaku pembeli yang sah secara hukum dari Tergugat I selaku penjual, maka Penggugat menjadi menderita kerugian yang sangat nyata dan besar dialami oleh Penggugat sampai saat ini, yaitu sebagai berikut:

a. Kerugian materiil, yaitu:

- Kerugian karena tidak dapat memakai, memanfaatkan, menggunakan dan menguasai tanah miliknya *a quo* dan kehilangan keuntungan yang diharapkan dari tanah miliknya *a quo* apabila tanah miliknya *a quo* dapat dipakai, digunakan, dimanfaatkan dan dikuasai oleh Penggugat adalah sebesar Rp2.000.000,00/m<sup>2</sup> (dua juta rupiah per meter persegi) x 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) = Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

b. Kerugian immateriil, yaitu:

- kerugian karena dengan adanya masalah ini Para Penggugat memikirkan terus-menerus penyelesaian masalah tersebut, sehingga konsentrasi kerja dan kesehatan Para Penggugat menjadi terganggu, yang sebenarnya kerugian immateriil ini tidak dapat ditafsir jumlahnya, namun secara hukum dapat diukur sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

c. Kerugian, karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), sehingga total kerugian Penggugat baik secara materiil, imateriil dan kerugian karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara adalah sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar rupiah) dan kerugian tersebut harus dibayar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng dengan tunai, seketika dan langsung kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;

45. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin agar putusan perkara ini di kemudian hari dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak *illusoir*, serta karena ada dugaan kuat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini Penggugat mohon agar diletakkan sita



jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik:

- Tergugat I, yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Gang Wasis RT 09, RW 04, Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
- Tergugat II, yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Bambu Apus Raya, Gang Jimbo, RT 001, RW 003, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung;
- Tergugat III, yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di RT 007, RW 04 Nomor 67, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur;

46. Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan ini dengan segera, kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng denda keterlambatan dan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya akibat tidak dilaksanakannya putusan ini;

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

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang memanfaatkan, memakai, menggunakan dan menguasai tanah milik Penggugat yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk), untuk segera mengosongkan



dan menyerahkan tanah *a quo* kepada Penggugat sebagai Pemilik tanah *a quo* yang sah secara hukum dalam keadaan utuh, baik, dan terpelihara setelah putusan ini diucapkan;

2. Memerintahkan Tergugat I sejak dibacakannya putusan atas gugatan Perkara *a quo* agar Tergugat I selaku Penjual menandatangani akta jual beli tanah di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur atas Tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut yang telah dibeli oleh Penggugat *a quo*;
3. Memerintahkan Tergugat I sejak dibacakannya putusan atas gugatan perkara *a quo* agar Tergugat I selaku Penjual menyerahkan tanah dan surat kepemilikan tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Penggugat selaku Pembeli di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur;
4. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan seketika kepada Penggugat, apabila tidak melaksanakan putusan perkara ini;
5. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Kuitansi Pembayaran tanggal 8 Agustus 2008 atas pembayaran pembelian tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang

Hal. 18 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);

3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);

4. Menyatakan sah secara hukum jual beli tanah antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku Penjual berdasarkan Kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);

5. Menyatakan Jual Beli tanah milik Penggugat yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) antara Tergugat I selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli batal demi hukum;

6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang



telah diletakan atas harta kekayaan barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik:

- Tergugat I, yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Gang Wasis RT 09, RW 04, Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
  - Tergugat II, yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Bambu Apus Raya, Gang Jimbo, RT 001, RW 003, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung;
  - Tergugat III, yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di RT 007, RW 04 Nomor 67, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi;
9. Memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat dalam keadaan baik yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) kepada Penggugat selaku pemilik tanah yang sah secara hukum selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan;
10. Memerintahkan Tergugat I sejak dibacakannya putusan atas gugatan perkara *a quo* agar Tergugat I selaku penjual menandatangani Akta Jual Beli Tanah disalah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur atas Tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut yang telah dibeli oleh Penggugat *a quo*;
11. Memerintahkan Tergugat I sejak dibacakannya putusan atas gugatan perkara *a quo* agar Tergugat I selaku Penjual menyerahkan tanah dan surat kepemilikan tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayang Jakarta Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Penggugat selaku Pembeli di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi baik secara materiil, immateriil dan kerugian, karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara kepada Penggugat secara tanggung renteng dengan tunai, seketika dan langsung sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik terhitung sejak putusan ini diucapkan;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:
1. Bahwa Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonsvansi mengajukan gugatan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsvansi;
  2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi, mohon dipandang, dikemukakan, diikatkan sebagai satu kesatuan, dan dimasukkan

Hal. 21 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



serta termasuk dalam gugatan rekonvensi ini;

3. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) dan melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan cara mengajukan minat untuk membeli objek tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan para ahli waris lainnya dengan memberikan uang tanda sepakat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan kuitansi tanpa nama yang ditulis pembayaran pertama tanah Girik a.n. Ibn Borot Binti Kadut seluas lebih kurang lima ribu meter persegi seharga Rp300.000,00 per meter persegi, dengan janji akan melakukan pembayaran tanda jadi atau uang muka (DP) sebesar 50% (lima puluh persen) atau sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dari total pembayaran Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah), dan menunjuk Notaris dalam pembayaran dan pelunasan pembayaran, serta pengesahan jual beli tersebut melalui akta jual beli yang dibuat oleh Notaris yang dijanjikan akan ditunjuk oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi serta pembuatan sertifikat objek tanah tersebut. Namun janji itu telah diingkari sendiri oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan tidak pernah melakukan pembayaran dan penunjukan Notaris seperti yang dijanjikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi. Bahkan janji tersebut tidak pernah dipenuhi dan tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi walaupun Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dan para ahli waris lainnya, telah berupaya selama dua tahun lebih menghubungi Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, untuk memenuhi seluruh janjinya serta menyelesaikan kesepakatan dengan cara yang sah secara hukum melalui perikatan dalam akta jual beli yang akan dibuat di Kantor Notaris yang dijanjikan akan segera ditunjuk oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi bukanlah pembeli tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayang, Jakarta Timur seluas kurang lebih 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) karena tidak pernah membayarkan sebagian atau seluruh nilai harga tanah yang pernah disepakati oleh seluruh para ahli waris Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dan hanya pernah menyerahkan uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebesar Rp50.000.000,00 (lima

Hal. 22 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



puluh juta rupiah) sebagai uang sepakat namun ditulis dalam kuitansi tanpa nama tertanggal 8 Agustus 2008 sebagai pembayaran pertama tanah Girik atas nama Borot Bin Kadut;

Sehingga menjadi bahan pelaporan tindak pidana penggelapan yang dilakukan pelaporannya oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, Sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah diputuskan bersalah telah melakukan tindak pidana penggelapan dan sekarang sedang menjalankan keputusan hukuman penjara di lembaga pemasyarakatan klas I Cipinang Jakarta Timur. Dengan demikian Kuitansi tanpa nama tertanggal 8 Agustus yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tersebut, sudah tidak lagi ada keterkaitan hubungan hukum dalam masalah keperdataan dalam objek jual beli seperti dimaksud Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dalam gugatannya;

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah berupaya dengan segala cara untuk menghubungi Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menyelesaikan kesepakatan jual beli objek tanah tersebut namun tidak pernah ditanggapi, bahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi menjadi tidak dapat ditemui dan tidak dapat dihubungi lagi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, sehingga sebagai upaya akhir Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi melayangkan surat tertanggal 25 Oktober 2010 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang berarti dua tahun lebih dari kesepakatan awal jual beli objek tanah tersebut;

Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah terbukti tidak memiliki itikad baik dalam kesepakatan dan telah ingkar janji serta melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dengan melakukan janji-janji pembayaran, dan janji untuk menunjuk Notaris kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi namun tidak pernah dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, hampir selama dua tahun. Dan menghilang tanpa diketahui rimbanya, sehingga sulit dihubungi. Hal ini mengarahkan kesengajaan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk memanfaatkan ketidaktahuan dan ketidaktahuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk melakukan kesalahan berupa pelanggaran pidana penggelapan berdasarkan kuitansi tertanggal 8 Agustus 2008. Serta sengaja mengambil keuntungan untuk

Hal. 23 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



memaksa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi menyerahkan haknya atas objek tanah tersebut kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

6. Bahwa berdasarkan itikad tidak baik dan perbuatan ingkar janji serta perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah sangat teramat dirugikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi baik kerugian yang bersifat materi maupun non materi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tidak sah dan tanpa bukti serta alasan yang cukup. Karena sudah tidak adanya kaitan hukum secara perdata antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;
3. Menyatakan menolak diletakkannya sita jaminan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang dimohonkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya beserta barang-barang bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Gang Wasis, RT 09, RW 04 Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
4. Menolak seluruh ganti rugi dan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;
5. Menyatakan kesepakatan jual beli atas objek tanah Girik atas nama Borot Bin Kadut antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tidak sah dan oleh karenanya batal demi hukum, sehingga dapat dikatakan tidak pernah terjadi atau tidak pernah ada secara sah dan menyakinkan;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi baik materiil karena biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi akibat perkara ini



sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan Kerugian immateriil karena rasa malu dan terganggunya ketenangan dan kesehatan, serta rusaknya ketentraman dan kedamaian Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebesar Rp1.000,00 (seribu rupiah). Dengan jumlah keseluruhannya sebesar Rp500.001.000,00 (lima ratus juta seribu rupiah);

7. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah terbukti telah melakukan perbuatan ingkar janji dan perbuatan melawan hukum, untuk menjamin agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak *illusoir*, maka bersama ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas barang-barang bergerak dan barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi berupa tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Rawa Bambon, Nomor 27, RT 011, RW 04, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur dan menyatakan sah dan berharganya sita jaminan itu;
8. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi. Maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) tiap hari keterlambatan. Terhitung sejak putusan yang berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan tersebut;
9. Menyatakan sebagai hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi (*uitvoerbaar bij vorraad*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 7 Maret 2013 telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum dan ganti rugi disertai permohonan sita jaminan terhadap Tergugat I yang dalam kenyataannya



Tergugat I sedang dalam masa penahanan atau menjalankan hukuman di Lembaga Pemasyarakatan Klas I Cipinang, Jalan Raya Bekasi Timur, Nomor 170, Jakarta Timur, sehingga kondisi dan psikologi Tergugat I tidak normal atau tidak sehat yang mengakibatkan seluruh tanda tangan Tergugat I terkait pemberian kuasa untuk membela hak-haknya kepada orang lain maupun keluarganya atau surat kuasa insidentil tidaklah sah atau batal demi hukum;

2. Bahwa keadaan Tergugat I yang berada dalam tahanan Lembaga Pemasyarakatan tersebut pada poin 1 menyebabkan kondisi Tergugat I tidak bebas, terkekang, tidak merdeka sehingga Penggugat yang menarik Tergugat I dalam perkara ini kedudukan hukumnya tidak seimbang alias tidak fair, Tergugat I tidak dapat menghadiri sidang, melanggar asas kedua belah pihak harus didengar atau "*audi et alteram partem*" atau "*Eines Mannes Rede Ist Keines Mannes Rede, Man Soil Sie Horen Afte Befde*" (Sudikno Mertokusumo, Prof. D.R, SH. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Halaman 12, Cetakan Pertama, 1988, Penerbit Liberty Yogyakarta). Oleh karena itu seluruh gugatan Penggugat harus ditolak;
3. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat poin angka 24, 25, 26, 27 Tergugat I telah dijatuhi hukuman karena tindak pidana Penggelapan yang dilaporkan oleh Penggugat dan sedang menjalani hukuman karena putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dimana salah satu buktinya adalah kwitansi pembayaran pertama tanah atas nama Borot Bin Kadut seluas ± 5000 m<sup>2</sup> dengan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 8 Agustus 2008, tertampir dalam berkas, maka Penggugat tidak ada hubungan atau kepentingan yang layak sebagai dasar hukum untuk mengajukan hak, karena Tergugat I telah dihukum melakukan perbuatan penggelapan. Tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat dalam masalah keperdataan. Oleh karena itu sudah selayaknya jika gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
4. Bahwa Tergugat II dianggap sebagai Pembeli tanah yang diklaim milik Penggugat tercantum dalam poin 22 dan poin lainnya yang berkaitan di surat gugatannya adalah tidak benar, karena Tergugat II tidak memiliki atau membeli tanah yang dimaksud oleh Penggugat;
5. Bahwa Tergugat II selalu dikaitkan dan dituduh telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal fakta hukum tidak ada yang membuktikan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa Tergugat II tidak pernah menyuruh atau kerjasama dengan Tergugat

Hal. 26 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



III untuk mengusahakan lahan dimaksud oleh Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas terbukti Penggugat tidak mempunyai kepentingan sebagai dasar hukum untuk mengajukan tuntutan hak dan Penggugat telah salah dalam menarik Tergugat II dalam masalah ini oleh karenanya mohon seluruh gugatan atau setidak-tidaknya yang berkaitan dengan Tergugat II ditolak atau setidak-tidaknya tidak diterima;

B. Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan balasan kepada Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa semua dalil-dalil yang diajukan dalam Jawaban Konvensi oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan atau dimasukkan juga dalam gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa atas gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa alasan hukum yang sah dan menarik, melibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam perkara ini, dan menuduh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang tidak menyenangkan, pencemaran nama baik yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil poin angka 2, 3, 4, 5 pada Jawaban dalam pokok perkara Konvensi tersebut diatas Terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi baik kerugian materiil maupun immateriil;
  - a. Kerugian materiil yaitu:

Kerugian karena mengurus perkara ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah membayar lunas jasa Advokat atau Pengacara untuk membela kepentingan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
  - b. Kerugian immateriil yaitu:

Kerugian karena dengan adanya masalah ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi memikirkan terus menerus karena merasa tidak melakukan perbuatan yang dituduhkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan mengganggu kesehatan serta konsentrasi kerja sehari-hari yang tidak tahu kapan berakhir dan selesainya masalah ini, yang sebenarnya kerugian immateriil ini tidak dapat ditafsirkan

Hal. 27 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



jumlahnya, namun secara hukum dapat diukur sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Jumlah keseluruhan Rp5.200.000.000,00 (lima miliar dua ratus juta rupiah);

5. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka untuk menjamin agar putusan perkara ini dikemudian hari dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak *illusoir*, maka bersama ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang tertetak di Jalan Rawa Bambon, Nomor 27, RT 011, RW 04, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
6. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan yang berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan tersebut;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar:

Kerugian materiil yaitu:

Kerugian karena mengurus perkara ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah membayar lunas jasa Advokat atau Pengacara untuk membela kepentingan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian immateriil yaitu:

Hal. 28 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



Kerugian karena dengan adanya masalah ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi memikirkan terus menerus karena merasa tidak melakukan perbuatan yang dituduhkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan mengganggu kesehatan serta konsentrasi kerja sehari-hari yang tidak tahu kapan berakhir dan selesainya masalah ini, yang sebenarnya kerugian immateriil ini tidak dapat ditafsirkan jumlahnya, namun secara hukum dapat diukur sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Jumlah keseluruhan Rp5.200.000.000,00 (lima miliar dua ratus juta rupiah);

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan yang berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya putusan tersebut;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Rawa Bambon, Nomor 27, RT 011, RW 04, Kelurahan Kelapan Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
6. Menyatakan sebagai hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

A. Gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang pihak-pihak (*plorio litis consortium*);

1. Bahwa gugatan Penggugat yang hanya menggugat 3 (tiga) pihak Tergugat I, II, dan III saja merupakan proses partai tidak lengkap atau kurang pihak, sehingga melanggar azas hukum acara "*audi et alteram partem*);
2. Bahwa sepengetahuan Tergugat III, tanah sengketa yang terletak di RT 007, RW 04 Cilangkap, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur seluas ±



5.200 m (lima ribu dua ratus meter) dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam gugatan adalah bukan kepunyaan sendiri/pribadi dari Tergugat I, Kadut atau tanah tersebut tercatat sebagai bukti pajak Girik atas nama Borot Binti kadut;

3. Bahwa dari informasi yang kami peroleh dari masyarakat sekitar dan aparat kelurahan setempat, tanah berstatus "Girik" tersebut tercatat atas nama Borot Binti kadut yang telah lama meninggal dunia (almarhum) di Jakarta;
4. Bahwa semasa hidupnya (Alm.) Borot Binti Kadut pernah kawin dengan Pulan Bin Pulan dan mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu (Alm.) Tisan Bin Pulan dan (Alm.) Najim Bin Pulan;
5. Bahwa (Alm.) Tisan mempunyai 5 (lima) orang anak yang masih hidup, sedangkan (Alm.) Najim mempunyai 7 (tujuh) orang anak yang masih hidup sampai saat ini, antara lain:
  - 5.1 Sinah Binti Najim;
  - 5.2 Djian Bin Najim (Tergugat I);
  - 5.3 Djiun Bin Najim;
  - 5.4 Djamin Bin Najim;
  - 5.5 Minah Binti Najim;
  - 5.6 Nani Binti Najim;
  - 5.7 Tuih Bin Najim;

Yang saat ini berdomisili di Jakarta, Bogor, Tangerang dan Bekasi;

6. Bahwa nama-nama diatas adalah ahli waris dari Borot Binti Kadut dan yang berhak mewarisi tanah seluas ± 5.200 m di atas;
7. Bahwa dari uraian di atas, status Tergugat I (Djian Bin Najim) adalah anak dari Najim, dan Borot Binti kadut adalah Kakek/Nenek dari Djian Bin Najim (Tergugat I) atau generasi kedua (cucu);
8. Bahwa, namun dalam gugatan Penggugat, para ahli waris tersebut tidak digugat sebagai para Tergugat, dalam hal ini gugatan penggugat tidak menyertakan para ahli waris Borot Binti Kadut di atas, padahal Penggugat tahu kalau tanah yang disenoketakan diatas, tercatat atas nama Borot Binti Kadut bukan tercatat atas nama Tergugat I Djian Bin Najim;
9. Bahwa, apabila gugatan Penggugat tidak menyertakan para ahli waris Borot Binti Kadut diatas, maka gugatan *a quo* melanggar azas hukum acara "*audi et alteram partem*", karena mereka para ahli waris wajib hukumnya untuk didengar pembelaan atau keterangannya agar proses partai menjadi lengkap;



10. Bahwa dengan tidak digugatnya para ahli waris Borot Binti Kadut sebanyak 13 (tiga belas) orang, maka sudilah kiranya Majelis Hakim Pemeriksa berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang pihak (*plurio litis consortium*) ;
  11. Bahwa, sampai saat ini tanah seluas 5.200 m<sup>2</sup> di atas yang masih tercatat atas nama Borot Binti Kadut belum dipecah waris atau dibalik nama ke masing-masing ahli warisnya. dengan demikian status atas tanah tersebut masih kepunyaan bersama para ahli waris Borot Binti Kadut di atas, yang harus didengar keterangan/jawabannya dalam perkara ini (*audi et alteram partem*);
  12. Bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 184/K/AG/1995 tanggal 27 Mei 1998:  
"Permohonan kasasi tidak dapat dikabulkan, karena gugatan Penggugat kurang pihak atau tidak semua ahli waris dijadikan pihak dalam gugatan Penggugat"  
jo. Nomor 537 K/AG/1996 tanggal 11 Juli 1997:  
"*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena ada ahli waris lainnya yang tidak diikutsertakan sebagai pihak-pihak dalam memfaraidkan harta peninggalan waris";  
jo. Nomor 2438 K Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982:  
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara";  
jo. Nomor 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985:  
"Gugatan terhadap Tergugat yang telah meninggal dunia harus diajukan terhadap semua ahli waris secara komplit dan bukan terhadap istrinya saja".  
(Sumber: *Himpunan Jurisprudensi Indonesia yang Penting untuk Praktek Sehari-hari (Landmark Decision)* berikut komentar jilid 7, Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993);
  13. Bahwa berdasarkan uraian di atas, kami mohon sekiranya Majelis Hakim Pemeriksa berkenan menyatakan gugatan Penggugat pada perkara *a quo* adalah tidak lengkap atau kurang pihak sehingga gugatan tidak dapat diterima;
- B. Gugatan Penggugat kabur atau *obscuur libel*:
14. Bahwa gugatan Penggugat salah konsep atau bersifat kabur, karena tidak jelas dengan mencampuradukan antara permasalahan jual beli, ingkarjanji/*wanprestasi*, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*)



dan sengketa kepemilikan tanah;

15. Bahwa gugatan Penggugat yang mencampuradukan masalah di atas, mengakibatkan gugatan menjadi tumpang tindih dalam suatu gugatan perdata perkara *a quo* (*over lapping*) dan menjadi bias;
16. Bahwa gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel*, karena gugatan perkara *a quo* diajukan tentang masalah perbuatan melawan hukum, tetapi dalam *posita* gugatan halaman 4 butir 5, 7, 10, Penggugat mendalilkan adanya kesepakatan jual beli yang belum terlaksanakan atau *wanprestasi* antara Penggugat dengan Tergugat I, hal ini membuktikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, apakah tentang perbuatan melawan hukum atau *wanprestasi*, atas dasar itu gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;
17. Bahwa perbuatan melawan hukum ditinjau dari Pasal 1365 KUHPerdata pada dasarnya berbeda dengan *wanprestasi*/ingkar janji Pasal 1243 KUHPerdata yang timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, oleh karena itu *posita* gugatan Penggugat tidak dibenarkan mencampuradukan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan dan dianggap keliru merumuskan dalil perbuatan melawan hukum dalam gugatan jika yang terjadi *in concreto* secara *realistis* adalah *wanprestasi* hal ini membuktikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas apakah tentang perbuatan melawan hukum. Penipuan atau *wanprestasi*, atas dasar itu mohon dinyatakan gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;
18. Bahwa, selain hal di atas, Penggugat beralih dalam gugatannya butir 3 halaman. 3 menyatakan Tergugat I, adalah: "selaku pemilik tanah" seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$ , namun dalam gugatan Penggugat tidak menjelaskan sejak kapan dan atas apa dasar Tergugat I, memperoleh/memiliki hak atas tanah *a quo* tersebut dari kakeknya/orang tuanya (apakah sebagai hibah, warisan, dsbnya..), karena Girik tersebut masih tercatat atas nama Borot Binti Kadut dan apakah juga juga diperoleh langsung dari kakeknya atau melalui orang tuanya sebagai warisan, serta gugatan Penggugat tidak menjelaskan, siapakah orangtua Tergugat I atas dasar itu gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima. karena tidak memenuhi dasar gugatan (*feitelijke grond*) hal ini ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1145 K/Pdt/1984;
19. Bahwa sebenarnya intisari dari permasalahan Penggugat dengan

Hal. 32 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



Tergugat I adalah adanya pemberian uang dari Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 atas tanah di atas yang bukan milik Tergugat I, namun akhirnya Penggugat melaporkan Tergugat I karena melakukan penipuan, atas hal tersebut Tergugat I sudah dinyatakan bersalah oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan divonis 1 tahun 6 bulan, yang saat ini sedang dijalani oleh Tergugat I di LP Cipinang;

20. Bahwa, karena Tergugat I sudah dinyatakan bersalah menurut hukum Pidana dan divonis 1 tahun 6 bulan, maka persoalan perbuatan melawan hukum Tergugat I sudah selesai (*inkracht van gewisjde*), tidak perlu lagi diuji oleh pranata hukum perdata, karena Hukum Pidana itu sendiri sudah bersifat materiil adalah yang paling tinggi (*lex superior*);
21. Bahwa, sesuai azas "kepatutan" seharusnya yang Penggugat tuntutan dalam gugatannya pada perkara *a quo* adalah tuntutan pengembalian uang dari Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat, bukan sengketa kepemilikan tanah. atau perbuatan melawan hukum karena, sesuai dengan asas di atas, "orang" yang mempunyai kesalahan (*schuld*) tidak boleh diadili 2 (dua) kali atas perkara yang sama (*nebis in idem*);

Gugatan Penggugat Penggugat "*nebis in idem*" atau *exceptio res judicata* (*exceptie van gewisjde*).

22. Bahwa, gugatan Penggugat perkara *a quo* adalah *nebis in idem* dikarenakan Penggugat sudah/telah melaporkan perbuatan tindak pidana Tergugat I Dijan Bin kepada Kepolisian Republik Indonesia dan prosesnya pun sudah berlanjutan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Pidana Nomor 194/Pid.B/2012/PN. Jak.Tim. tertanggal 27 Juni 2012, pada pengadilan Negeri Jakarta Timur, dan upaya hukum banding pada putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Nomor Pokok Perkara 252/PID/2012 PT.DKI, tanggal 3 September 2012;
23. Bahwa, hal ini selaras dengan pengertian azas *nebis in idem* dalam gugatan apabila dalam suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan dan terhadapnya telah dihasilkan putusan berkekuatan hukum tetap, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;
24. Bahwa fakta diatas sesuai dengan:
  - a. Pasal 1917 KUHPperdata:



"Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama ; bahwa tuntutan itu didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama pula".

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 588 K/Sip/1973:

"bahwa, yang bersengketakan sama dengan perkara terdahulu dan perkara yang lalu tersebut telah mendapat Putusan Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1970 maka dalam gugatan yang baru telah melekat *ne bis in idem*".

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 619 K/Pdt/1984:

"Bahwa, dikatakan apa yang digugat dan diperkarakan, sama dengan apa yang disengketakan dalam Perkara Nomor 50/1977 dan ternyata putusan atas perkara tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sedang subjek (pihak) maupun objek serta dalil yang terkandung dalam perkara sekarang sama dengan yang terdapat dalam Perkara Nomor 50/1977. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara dalam gugatan sekarang secara formil terkandung unsur *nebis in idem*, sehingga gugatan tidak dapat diterima".

25. Bahwa berdasarkan uraian di atas, kami mohon agar gugatan Penggugat pada perkara *a quo* dinyatakan bersifat kabur/*obscuur libel* dan/atau *nebis in idem*, sehingga gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa seluruh uraian, dalil dan alasan yang termuat dalam konvensi, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari rekonvensi dibawah ini;

1. Bahwa, sebagaimana yang telah kami (Penggugat Rekonvensi) uraikan dalam konvensi di atas, bahwa Tergugat I adalah salah satu dari ahli waris Borot Binti kadut, maka Tergugat I Konvensi adalah bukan pemilik sah atas tanah seluas 5.200 m<sup>2</sup> di atas;
2. Bahwa, karena Tergugat I Konvensi bukanlah pemilik sah atas tanah Girik seluas 5.200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Borot Binti Kadut, maka secara hukum Tergugat I (Djian Bin Najim) tidak cakap untuk membuat perjanjian atau hubungan hukum apapun dengan pihak lain yang meng-atasnamakan para



ahli waris Borot Binti Kadut terkait penjualan/pengalihan tanah di atas;

3. Bahwa, *quod non* Tergugat I Konvensi pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi, maka Tergugat I Konvensi melakukannya demi kepentingan pribadi sendiri semata, bukan atas nama para ahli waris Borot Binti Kadut yang sampai saat ini masih hidup;
4. Bahwa, selain unsur "cakap" yang tidak dipenuhi oleh Tergugat I di atas, terdapat juga unsur "*causa* halal yang tidak dipenuhi yaitu, tanah seluas 5.200 m<sup>2</sup> di atas masih tercatat atas nama orang lain yaitu Borot Binti Kadut (kakek/nenek Tergugat I) atau tanah tersebut bukan milik pribadi dari Tergugat I, melainkan kepunyaan para ahli waris Borot Binti Kadut;
5. Bahwa, terlebih lagi tanah seluas 5.200 m<sup>2</sup> di atas yang masih tercatat atas nama Borot Binti Kadut belum pernah dibagi waris ke masing-masing para ahli waris dan belum pernah dibalik nama (*levering*) ke masing-masing ahli waris termasuk juga balik nama (*levering*) kepada Tergugat I Konvensi;
6. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian di atas, terdapat 2 (dua) syarat *esensial* yang tidak dipenuhi yaitu syarat "cakap" dan "*causa* halal", yang merupakan syarat formil dan materiil;
7. Bahwa, dengan demikian karena syarat-syarat di atas tidak dipenuhi oleh Tergugat I Konvensi, maka segala macam janji, jual-beli dan turunan dari perjanjian tersebut adalah batal demi hukum karena melanggar undang-undang (*onwetmatige*);
8. Bahwa, karena "jual-beli" antara Penggugat dan Tergugat I tidak memenuhi syarat formil dan syarat materiil Pasal 1320 KUH Perdata, maka *in litis* Pasal 1457, Pasal 1474, Pasal 1475, Pasal 1471 KUH Perdata yang diuraikan dalam butir 1-31 gugatan tidak berlaku atas "jual beli" dimaksud atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum pada perkara *a quo*;
9. Bahwa, selain hal di atas, "jual-beli" yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli "di bawah tangan" yang melanggar undang-undang yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960; mewajibkan setiap jual beli tanah harus dibuktikan dengan "akta" yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
10. Bahwa, berdasarkan uraian di atas, kami memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* sekiranya berkenan memutuskan untuk membatalkan hubungan hukum "jual-beli" atau kuitansi yang pernah dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 8 Agustus 2008 berikut kuitansi pembayaran terkait karena tidak sah atau setidaknya tidaknya

Hal. 35 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



menyatakan "jual beli" tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

11. Bahwa, Penggugat Konvensi dalam gugatannya selalu berdalih telah dirugikan atas perbuatan penipuan yang dilakukan Tergugat I, namun satu hal yang amat tidak disadari oleh Penggugat adalah Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik, karena mau saja dengan ceroboh memberikan uang Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat I tanpa meneliti terlebih dulu status dan asal-usul tanah, milik pribadi atau milik bersama, status dan hak si penjual;

12. Bahwa, karena Penggugat Konvensi dengan ceroboh pada saat transaksi dengan Tergugat I, maka Penggugat Konvensi tidak dapat dikualifikasi sebagai pembeli yang beritikad baik, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989:

"Pembeli tidak dapat dikualifikasi sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terpekar. Karena itu tidak pantas dilindungi dalam jual-beli itu";

13. Bahwa, dengan demikian berdasarkan uraian di atas, Penggugat bukanlah pembeli yang beritikad baik, karena seorang Pembeli yang beritikad baik wajib hukumnya berhati-hati (*prudent*) sebelum membeli sesuai asas "*caveat emptor*", atas hal tersebut kami memohon kepada Ketua/Majelis Hakim pemeriksa agar menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, sehingga tidak layak dan tidak patut dilindungi hukum;

14. Bahwa, dengan diajukannya gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur oleh Penggugat Konvensi telah merugikan Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil dan imateriil, yang besar kerugian sebagai berikut:

#### 14.1 Kerugian materiil yaitu:

Untuk mengurus perkara ini, Penggugat Rekonvensi harus membayar jasa Advokat/Pengacara untuk membela kepentingan Penggugat Rekonvensi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

#### 14.2 Kerugian imateriil yaitu:

Karena adanya perkara ini, nama baik Penggugat Rekonvensi tercemar di masyarakat/warga Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung dan membuat Penggugat Rekonvensi tidak nyaman bekerja dan bersosialisasi dengan para tetangga dan warga sekitar, yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila ditaksir jumlah kerugiannya sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Jumlah Kerugian materiil dan imateriil:

Rp5.250.000.000,00 (lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

15. Bahwa untuk menjamin agar putusan perkara ini dikemudian hari dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar diletakan sita jaminan terlebih dahulu atas barang-barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta benda-benda bergerak di dalamnya milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Rawa Bambon, Nomor 27, RT 011, RW 04, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menyatakan jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I atas tanah seluas 5.200 m<sup>2</sup> yang terletak di RT 007, RW 04, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur dan kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 adalah tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Penggugat Jamaludin adalah pembeli yang tidak beritikad baik dan tidak patut dan tidak layak dilindungi oleh hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil dan materiil sebagaimana tercantum dalam gugatan rekonvensi sejumlah Rp5.250.000.000,00 (lima miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang-barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta benda-benda bergerak didalamnya milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Rawa Bambon, Nomor 27, RT 011, RW 04, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas Jakarta Timur;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 91/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. tanggal 29 Oktober 2013 yang amarnya sebagai berikut:

I. Dalam Provisi;

Hal. 37 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Konvensi:

Tentang Eksepsi:

mengabulkan eksepsi Para Tergugat Sebagian;

Tentang Pokok Perkara:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.522.000,00 (dua juta lima ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 670/Pdt/2014/PT.DKI. tanggal 19 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Maret 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Maret 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 670/Pdt.G/2014/PT. DKI. jo. Nomor 91/Pdt.G/ 2013/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II/Terbanding I dan II pada tanggal 30 April 2015;
2. Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 25 Mei 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I, II/Tergugat I, II/Terbanding I, II dan Termohon Kasasi III/Tergugat III/Terbanding III mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 13 Mei 2015 dan 3 Juni 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,

Hal. 38 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015

#### 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)



maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

- I. Bahwa *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang, salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku di negara republik indonesia.

Bahwa karena *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada halaman 70, alinea kedua dan ketiga serta halaman 72, alinea ketiga Juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, halaman 13, alinea ketiga *a quo* yang intinya mengatakan "bahwa adanya pihak ketiga selain dari Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, yaitu Ibu Liany Herlina yang mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa *a quo* yang tidak ikut digugat oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadikan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *a quo* menjadi gugatan yang kurang pihak, maka gugatan Penggugat haruslah dipandang sebagai gugatan yang mengandung cacat formil, oleh karena itu eksepsi Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding dahulu Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi pada angka 1 cukup beralasan, karena itu haruslah dikabulkan", bukanlah kewenangan *Judex Facti* atau *Judex Facti* telah melampaui batas wewenangnya dalam memberikan putusan pada suatu perkara perdata, karena telah terbukti dengan jelas dan terang bahwa pihak ketiga yang bernama Liani Herlina tersebut tidak pernah mengajukan permohonan sebagai pihak ketiga dalam perkara perdata *a quo* atau selaku pihak derden *verzet*, dan juga terbukti dengan jelas serta terang bahwa ibu liani herlina bukanlah pihak dalam perkara perdata *a quo*, oleh karena itu demi hukum, keadilan dan kebenaran putusan *Judex Facti* yang telah melampaui batas kewenangannya dan salah menerapkan atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia tersebut di atas harus dibatalkan seluruhnya;

- II. Bahwa *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara republik indonesia, yang berakibat hukum batalnya seluruh putusan *Judex Facti a quo*;



1. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan begitu saja Ketentuan Pasal 2 dari Perpu 51/1960; LN 1960-158; TLN 2106, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 2

“Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”

2. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan begitu saja Ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 sekarang dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 yang menegaskan sebagai berikut:

Pasal 25

ayat 1:

“Bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun Yurisprudensi atau doktrin hukum”

3. Bahwa *Judex Facti* terbukti mengabaikan begitu saja beberapa yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia) yang menjadi landasan dalam memutus perkara perdata *a quo*, yang Lazim dan wajib dipergunakan sebagai kiblat dan dasar hukum untuk menegakkan hukum, keadilan dan kebenaran oleh *Judex Facti* pada saat memberikan putusan perkara perdata *a quo*, antara lain adalah sebagai berikut:

- 3.1 Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1506 K/PDT/2002 tanggal 23 September 2004 tentang “*purchase order* yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mengikatkan diri merupakan kesepakatan, sehingga berlaku sebagai Undang-undang yang mengikat kedua belah pihak”. oleh karena itu Kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 mengenai jual beli tanah objek sengketa *a quo* antara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi yang menerima kuasa dari seluruh ahli waris almarhum Ibn Borot Binti Kadut selaku penjual merupakan kesepakatan yang berlaku sebagai undang-undang dan mengikat

Hal. 40 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



secara hukum kepada kedua belah pihak berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tersebut;

3.2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 104 K/SIP/1968 tanggal 1 Maret 1969 tentang “Terhadap gugatan tersebut Tergugat-asli mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya didasarkan atas dalil bahwa berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa 22 November 1962, Tergugat asli adalah penyewa sah dari persil sengketa, sehingga ia berhak memperoleh kesenangan yang aman dan damai, tetapi dalam hal ini Tergugat-asli selalu mendapat rongrongan dari Penggugat asli, perbuatan Penggugat asli tersebut adalah melawan hukum”, dengan demikian perbuatan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonsvansi dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonsvansi yang sampai saat ini menguasai tanah objek sengketa yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvansi dari Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonsvansi merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut;

3.3 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 339 K/SIP/1969 tanggal 21 Februari 1970 tentang:

- “Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan, karena menyimpang dari yang dituntut dalam surat gugat, lagi pula putusannya melebihi apa yang dituntut dan lebih menguntungkan pihak Tergugat, sedangkan sebenarnya tidak ada tuntutan rekonsvansi”
- “Putusan Pengadilan Tinggi juga harus dibatalkan, karena hanya memutus sebagian dari tuntutan”, oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan bahwa “gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvansi kurang pihak, karena tidak menarik Ibu Liany Herlina dan ahli waris almarhum Ibn Borot Binti Kadut yang lainnya sebagai pihak dalam perkara perdata *a quo*” merupakan pertimbangan hukum pada putusan yang menyimpang dan melebihi dari apa yang

Hal. 41 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



dituntut serta lebih menguntungkan pihak Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembanding dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi saja, karena Ibu Liani Herlina dan seluruh ahli waris almarhum Ibn Borot Binti Kadut yang lainnya tidak pernah mengajukan permohonan intervensi ataupun selaku derden *verzet* (pihak ketiga) yang secara sah menurut hukum masuk ke dalam perkara perdata *a quo*, maka berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut putusan *Judex Facti a quo* harus dinyatakan batal menurut hukum untuk seluruhnya;

3.4 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970 tentang “Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/ Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)”. Putusan *Judex Facti* harus ditinjau kembali secara hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara republik indonesia, karena putusan *Judex Facti a quo* tidak cukup pertimbangan sebab terbukti secara jelas dan terang *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan fakta-fakta kebenaran dalam persidangan perkara perdata *a quo* sebagaimana dibuktikan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baik secara tertulis dalam bukti-bukti P-1 sampai dengan P-6 dan juga bukti saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pemohon Kasasi dahulu embanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam Persidangan perkara perdata *a quo*;

3.5 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 126 K/SIP/1976 tanggal 4 April 1978 tentang: “Untuk sahnya jual-beli tanah, tidak mutlak harus ada akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta pejabat itu hanyalah suatu alat bukti”. oleh karena itu jual beli tanah objek sengketa *a quo* yang sudah terjadi diantara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang menerima kuasa dari seluruh ahli waris almarhum Ibn Borot Binti Kadut selaku penjual berdasarkan kuitansi pembayaran uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 8 Agustus 2008 (*vide* bukti P-1) *juncto* surat pernyataan kesepakatan seluruh ahli waris almarhum Ibn Borot Binti Kadut tertanggal 11 April 2008 yang diketahui oleh pejabat setempat (*vide* Bukti P-6) adalah sah sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut;

3.6 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 tentang: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum", oleh karena telah terbukti secara terang dan jelas bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli yang beritikad baik atas tanah objek sengketa *a quo*, maka Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut;

3.7 Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Pembeli yang beritikad baik, karena berdasarkan bukti-bukti tertulis dan bukti saksi-saksi yang sudah secara patut menurut hukum diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta bukti saksi-saksi yang diajukan Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi dan fakta yang diperoleh pada pemeriksaan setempat tanggal 4 Oktober 2013 dalam persidangan perkara perdata *a quo*, yaitu Bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, DAN P-6, keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu Darfa, S.H., H. Uta, Namin Bin Boneng, Adin Bin Harun serta keterangan saksi-saksi Termohon Kasasi III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, yaitu Yayok Aje Hermanto dan Trihanto Bin Suhandha telah sangat jelas dan terang terbukti dengan bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya menurut hukum bahwa tanah objek sengketa dalam perkara perdata *a quo* telah dibeli secara sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dari Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I

Hal. 43 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



Rekonvensi, kemudian Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi secara melawan hak, tanpa pemberitahuan, tanpa izin, dan tanpa persetujuan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah menjual kembali kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, yang kemudian oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dikerjasamakan dengan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi untuk mengelola tempat pemancingan ikan yang dibangun oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi di atas tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *a quo* secara melawan hak serta melawan hukum sebagaimana telah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampaikan dan buktikan dalam persidangan perkara perdata *a quo*;

3.8 Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan kebenaran yang telah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampaikan pada angka 3.7 tersebut di atas, maka sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Peraturan Perundang-undangan pada angka 3.1 dan 3.2 tersebut di atas *juncto* seluruh Yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung) Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam angka 3.1 sampai dengan 3.6 di atas terbukti dengan jelas dan terang dengan bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dalam perkara perdata *a quo* yang dilandaskan dengan itikad baik sebagai pembeli tanah objek sengketa *a quo*, oleh karenanya patut dan harus dilindungi oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia *juncto* yurisprudensi dan putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas;

Hal. 44 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



3.9 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1072 K/SIP/1982 tanggal 24 Agustus 1983 tentang “gugatan cukup ditujukan kepada pihak yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa”, oleh karena itu gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi cukup hanya ditujukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi saja yang secara langsung berhubungan dengan tanah objek sengketa *a quo*;

3.10 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 607 K/Sip/1983 tanggal 25 Mei 1980 tentang: “Perjanjian jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 12 Oktober 1981 adalah sah dan dengan demikian kedua pihak harus menyelesaikan surat jual-beli dan balik nama tanahnya pada instansi agraria setempat”. oleh karena itu jual beli tanah objek sengketa *a quo* yang sudah terjadi di antara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi yang menerima kuasa dari seluruh ahli waris almarhum Ibn Borot Binti Kadut selaku penjual berdasarkan kuitansi pembayaran uang tertanggal 8 Agustus 2008 (*vide* Bukti P-1) *juncto* surat pernyataan kesepakatan seluruh ahli waris almarhum Ibn Borot Binti kadut tertanggal 11 April 2008 yang diketahui oleh pejabat setempat (*vide* Bukti P-6) adalah sah, maka Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku penjual harus menyelesaikan surat jual beli dan balik nama tanahnya pada instansi agraria setempat sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut;

3.11 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3201 K/PDT/1991 tanggal 30 Januari 1996 tentang: “Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan hanya purapura (*proforma*) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik”, oleh karena itu jual beli yang



diakui oleh ibu liani herlina tanpa bukti otentik berupa akta jual beli yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah merupakan jual beli pura-pura (*proforma*), dengan demikian tidak mengikat sama sekali kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli yang beritikad baik atas tanah objek sengketa *a quo* dari seluruh ahli waris almarhum Ibn Borot Binti Kadut dan harus mendapat perlindungan secara hukum;

4. Bahwa putusan tidak cukup atau kurang lengkap dipertimbangkan sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/SIP/1970, Karena sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2461 K/PDT/1984 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 443 K/PDT/1986 yang menyatakan putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak saksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan, dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara perdata *a quo* pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, halaman 68, alinea ketiga yang mengatakan "Bahwa oleh karena tanah yang dijual oleh Tergugat I pada Penggugat ternyata Giriknya adalah atas nama Ibn Borot Binti Kadut bukan hanya Tergugat I saja melainkan ada 7 orang termasuk Tergugat I, hal mana sesuai dengan surat bukti Tergugat I yang bertanda T.1-1, yaitu Surat Pernyataan Ahli Waris dari Almarhum Borot Binti Kadut tanggal 5 September 2013, yang menyebutkan Almarhum Borot Binti Kadut mempunyai Ahli Waris 7 orang termasuk didalamnya Tergugat I (Djian Bin Najim), Djamin Bin Nadjim, dan Tuih Bin Nadjim, Minah Binti Nadjim, Nani Bin Nadjim, maka sudah selayaknyalah gugatan yang diajukan Penggugat atas tanah objek perkara tersebut tidak hanya ditujukan pada Tergugat I saja, tapi harus menggugat ahli waris yang lain dari Borot Binti Kadut tersebut yang juga mempunyai hak atas tanah tersebut", Dan pada putusan halaman 69, alinea kesatu mengatakan bahwa "oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* hanya ditujukan pada Tergugat I tanpa melibatkan ahli waris yang lain, maka gugatan Penggugat yang demikian haruslah dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak, sehingga dianggap sebagai gugatan yang mengandung cacat formil". putusan *Judex Facti* yang demikian merupakan putusan yang tidak berdasar hukum dan tidak beralasan

Hal. 46 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



hukum sama sekali serta tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, khususnya yang mengatur mengenai hukum acara perdata dan terbukti pula secara jelas serta terang bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *Judex Facti a quo* memihak secara melawan hukum dan melawan hak kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, tanpa adanya pertimbangan hukum yang dilandaskan pada hukum, keadilan, dan kebenaran, maka menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* harus dinyatakan batal menurut hukum demi tegaknya keadilan dan kebenaran serta terhentinya perbuatan penzholiman hukum terhadap Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terbukti secara jelas dan terang telah dilakukan oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi *a quo*;

5. Bahwa seharusnya menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, *Judex Facti* dalam Perkara Perdata *a quo* mempertimbangkan pula secara hukum bukti-bukti tertulis Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu bukti P-1, P-5, dan P-6 serta bukti keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu Asia Darfa, S.H., H. Uta, Namin Bin Boneng, dan Adin Bin Harun yang telah membuktikan secara jelas dan terang bahwa jual beli tanah sudah terjadi diantara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku penjual telah secara sah menurut hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, atas sepengetahuan, atas seizin, atas persetujuan dan atas kesepakatan diantara seluruh ahli waris almarhum Borot Binti Kadut yang terbukti secara jelas dan terang dengan bukti yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa seluruh ahli waris almarhum Borot Binti Kadut telah sepakat dan menyetujui untuk penjualan tanah objek sengketa *a quo* kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, proses transaksi jual beli tanah objek sengketa *a quo* sebelum penandatanganan

Hal. 47 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah dikuasakan kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi saja selaku penjual yang mewakili seluruh ahli waris lainnya, dan pembagian atas penjualan tanah objek sengketa kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *a quo* dari Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi telah disepakati dan disetujui oleh seluruh ahli waris almarhum borot Binti Kadut sesuai dengan surat kesepakatan pembagian warisan berdasarkan bukti Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (*vide* Bukti P-6), dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak berdasar hukum sama sekali dan tidak beralasan hukum sama sekali, maka seluruh pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* yang demikian menurut hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia harus dinyatakan batal;

6. Bahwa putusan *Judex Facti* mengandung pertimbangan kontradiksi, sehingga putusan *Judex Facti* yang tidak jelas dan terinci *a quo* berdasarkan ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 ayat (1) Rbg, dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 ( dahulu Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970) *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3538K/PDT/1984 harus dibatalkan;
7. Bahwa *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, halaman 70, alinea kesatu, kedua dan ketiga mengatakan sebagai berikut:

Alinea kesatu:

“Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang ditemukan di lokasi objek perkara tersebut, ternyata tanah objek perkara menurut Tergugat III (*principal*) yang dibenarkan oleh Tergugat II bukan milik dari Tergugat II melainkan milik Ibu Liani Herlina, dimana Tergugat III di objek perkara adalah sebagai pengelola kolam pemancingan tersebut dengan menyewa/mengontrak kepada pemilik lahan Ibu Liani Herlina, dengan masa sewa selama 5 (lima) tahun terhitung 6 Desember 2010 sampai dengan 6 Desember 2015 dan uang sewa pertahunnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar penuh untuk 5 (lima) tahun sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah)”;

Alinea kedua:

Hal. 48 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



“Menimbang bahwa dengan adanya fakta tersebut di atas, menurut Majelis karena adanya pihak ke-3 yang mengakui sebagai pemilik pula atas tanah objek perkara, maka gugatan Penggugat yang hanya ditujukan pada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III (Para Tergugat) tanpa melibatkan/menggugat Ibu Liani Herlina (pihak ke-3) yang mengaku sebagai pemilik tanah objek perkara *a quo*, maka gugatan Penggugat dapat dipandang sebagai gugatan yang kurang pihak”;

Alinea ketiga:

“Menimbang bahwa oleh karena baik dalam pertimbangan pokok eksepsi ke-1 maupun dalam pertimbangan dari hasil pemeriksaan setempat atas objek perkara telah dinyatakan gugatan Penggugat sebagai gugatan yang kurang pihak, maka gugatan Penggugat haruslah dipandang sebagai gugatan yang mengandung cacat formil, oleh karena itu eksepsi Para Tergugat pada angka 1 cukup beralasan, karena itu haruslah dikabulkan”

III. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana tersebut di atas telah sangat jelas dan terang merupakan pertimbangan hukum yang tidak jelas, tidak berdasar hukum sama sekali, tidak beralasan hukum sama sekali, tidak rinci dan menurut hukum acara perdata merupakan pertimbangan hukum yang cacat formil serta kontradiksi, karena terbukti dengan tidak terbantahkan lagi kebenarannya bahwa *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukum dan menjatuhkan putusan pada perkara perdata *a quo* telah terbukti secara terang dan jelas memihak dengan cara melawan hukum dan melawan hak kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Terbanding dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, tanpa mempertimbangkan sama sekali bukti pengakuan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dalam bukti-bukti tertulis Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu Bukti P-2 dan Bukti P-3, yang mengakui bahwa “benar Tergugat II membeli tanah terdakwa dengan harga Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meter persegi dan telah dibuatkan perjanjian pengikatan jual belinya di hadapan Notaris Zainal Almar, S.H., dan Tergugat II tidak tahu bila tanah tersebut sebelumnya telah dijual oleh Terdakwa (Tergugat I) kepada orang lain”;

1. Bahwa seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana telah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/

Hal. 49 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi tersebut di atas sangat tidak berdasar hukum sama sekali, sangat tidak benar sama sekali, mengada-ada, menyesatkan secara hukum, dan terbukti melawan hak serta melawan hukum dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas kepemilikan tanah objek sengketa *a quo* yang telah dipergunakan, dipakai, dikuasai, dan dimanfaatkan secara komersial dengan melawan hukum dan melawan hak oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, yaitu yang menyatakan bahwa "gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak ikut digugatnya Ibu Liani Herlina, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan eksepsi Para Tergugat pada angka 1 haruslah dikabulkan", maka menurut hukum, keadilan, kebenaran dan berdasarkan pula peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* yang demikian haruslah ditolak dan dibatalkan secara keseluruhan oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa, mengadili, mempertimbangkan dan memutus perkara perdata *a quo*;

2. Bahwa oleh karena itu berkenan kiranya Ketua c.q Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa, mengadili, mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo* untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 91/PDT.G/2013/PN.Jkt.Tim. tanggal 29 Oktober 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 670/PDT/2014/PT.DKI tanggal 19 Desember 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi atau siapa saja yang memanfaatkan, memakai, menggunakan dan menguasai tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap,

Hal. 50 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (Kurang Lebih Lima Ribu Meter Persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk), untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah *a quo* yang sah secara hukum dalam keadaan utuh, baik, dan terpelihara setelah putusan ini diucapkan;

2. Memerintahkan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sejak dibacakannya putusan atas gugatan perkara *a quo* agar Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku penjual menandatangani Akta Jual-Beli tanah di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur atas Tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet)
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (Bengkel Las)
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *a quo*;

3. Memerintahkan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sejak dibacakannya putusan atas gugatan perkara *a quo* agar Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku penjual menyerahkan tanah dan surat kepemilikan tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Almarhum Pak Siagian (Bengkel Las)
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur;

4. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu TergugatI Konvensi/Penggugat I Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya secara tunai dan seketika kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, apabila tidak melaksanakan putusan perkara ini;
5. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum kuitansi pembayaran tanggal 8 Agustus 2008 atas pembayaran pembelian tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta-Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);
3. Menyatakan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta-Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
  - Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);

Hal. 52 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);
4. Menyatakan sah secara hukum jual-beli tanah antara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi selaku pembeli dengan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku Penjual berdasarkan kuitansi tanggal 8 Agustus 2008 yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayang, Jakarta-Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);
5. Menyatakan jual beli tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayang, Jakarta-Timur seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu meter persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet)
  - Selatan : Almarhum Pak Siagian (Bengkel Las)
  - Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut
  - Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk) antara Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku Penjual dengan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
6. Menyatakan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Pemohon Kasasi dahulu pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Hal. 53 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015

#### 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)



7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas harta kekayaan barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik:

- Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Gang Wasis RT 09, RW 04, Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
- Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di Jalan Bambu Apus Raya, Gang Jimbo, RT 001, RW 003, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung;
- Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi, berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya beserta barang-barang bergerak yang ada di dalamnya yang terletak di RT 007, RW 04 Nomor 67, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada bantahan (*verzet*), banding maupun kasasi;

9. Memerintahkan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam keadaan baik yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, seluas  $\pm$  5000 m<sup>2</sup> (Kurang Lebih Lima Ribu Meter Persegi) berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (Bengkel Las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);



Kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku pemilik tanah yang sah secara hukum selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan ini diucapkan;

10. Memerintahkan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sejak dibacakannya putusan atas gugatan perkara *a quo* agar Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku Penjual menandatangani Akta Jual-Beli Tanah di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta-Timur atas tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk)

Berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi *a quo*;

11. Memerintahkan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi sejak dibacakannya putusan atas gugatan perkara *a quo* agar Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi selaku Penjual menyerahkan tanah dan surat kepemilikan tanah yang terletak di RT 007, RW 04, Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur seluas  $\pm 5000 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara : Pagar Batako (Pak Slamet);
- Selatan : Almarhum Pak Siagian (bengkel las);
- Timur : Almarhum Kisol Binti Kadut;
- Barat : Jalan ke Gereja (Jalan Sejuk);

Berdasarkan Girik atas nama Ibn Borot Binti Kadut kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli di salah satu Notaris yang wilayah kerjanya di Jakarta Timur;



12. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi untuk membayar ganti rugi baik secara materiil, imateriil dan kerugian, karena harus mengeluarkan biaya pengurusan perkara kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng dengan tunai, seketika, dan langsung sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan;
13. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik terhitung sejak putusan ini diucapkan.
14. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
15. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, halaman 72, alinea ketiga dalam Perkara Perdata *a quo* yang mengatakan "bahwa oleh karena eksepsi



ke-1 Para Tergugat telah dikabulkan, demikian pula ternyata dari hasil pemeriksaan setempat ada pihak ke-3 yang mengaku sebagai pemilik objek perkara yang tidak ikut digugat oleh Penggugat, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan sebagai yang kurang pihak dan mengandung cacat formil”, oleh karena itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969 juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1860 K/Pdt/ 1984 putusan yang demikian tidak cukup pertimbangan, melampaui kewenangan, dan melanggar hukum, maka demi keadilan serta kebenaran harus dibatalkan;

4. Bahwa Ibu Liani Herlina jelas terbukti bukan pemilik tanah objek perkara, karena Ibu Liani Herlina dalam persidangan perkara *a quo* tidak dapat sama sekali membuktikan kepemilikan atas tanah objek perkara *a quo*, dan ibu liani herlina selama proses persidangan perkara *a quo*, tidak masuk sebagai pihak intervensi untuk menggunakan haknya, apabila memang benar tanah objek perkara *a quo* adalah milik pihak ke-3 tersebut, oleh karena itu terbukti dengan jelas dan terang bahwa Ibu Liani Herlina hanya mengaku-ngaku saja tanpa bukti otentik yang sah secara hukum atas tanah objek perkara (tanah milik sah menurut hukum dari Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) *a quo*;
3. Bahwa Ibu Liani Herlina baru dimunculkan secara pura-pura (*proforma*) oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi II dan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi III dengan niat dan tujuan membuat kabur (sumir) duduk persoalan yang sebenarnya dalam perkara perdata *a quo*, yaitu setelah adanya gugatan dalam perkara perdata *a quo* yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, oleh karena itu putusan *Judex Facti* yang mengatakan gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kurang pihak, karena tidak ikut digugatnya Ibu Liani Herlina selaku pihak ketiga, sungguh sangat jelas dan terang terbukti dengan tidak terbantahkan lagi kebenarannya merupakan putusan *Judex Facti* yang telah melampaui kewenangannya, salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan

Hal. 57 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



hukum acara perdata, dengan demikian menurut hukum putusan *Judex Facti* dalam perkara perdata *a quo* harus dinyatakan batal;

4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta-Timur, halaman 70, alinea kedua dalam Perkara Perdata *a quo*, yang intinya mengatakan bahwa “gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak ikut digugatnya Liani Herlina, sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima”, terbukti dengan jelas dan terang bahwa Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi baik dalam keseluruhan eksepsinya maupun dalam keseluruhan pokok perkaranya dalam jawaban, duplik, gugatan Rekonvensi, dan kontra memori bandingnya tidak pernah memohon agar Liani Herlina diikutkan sebagai pihak dalam gugatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada perkara perdata *a quo*, oleh karena itu pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang demikian terbukti secara jelas dan terang telah melampaui kewenangan tanpa dasar hukum sama sekali dan tanpa kebenaran sedikitpun, sehingga putusan *Judex Facti a quo* harus ditolak dan dibatalkan menurut hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, dan terbukti pula *Judex Facti* telah mengabaikan begitu saja putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 698 K/Sip/1969 tentang putusan terhadap penolakan suatu *petitum* harus diberikan pertimbangan yang jelas mengenai penolakan *petitum* tersebut;

IV. Bahwa *Judex Facti* dalam memberikan putusan pada perkara perdata *a quo* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka putusan *Judex Facti Judex Facti* harus dibatalkan demi tegaknya hukum, keadilan dan kebenaran;

1. Bahwa *Judex Facti* dalam memberikan putusan pada perkara perdata *a quo* sama sekali tidak menerapkan Ketentuan sebagaimana yang menjadi dasar dalam penyelesaian permasalahan pada pokok perkara perdata *a quo*, yaitu sesuai dengan yang telah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah sampaikan pada gugatan saat proses pemeriksaan perkara perdata *a quo* di tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur, antara lain:



- 1.1 Ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1458

“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”;

- 1.2. Ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1457

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

- 1.3. Ketentuan Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1474

“Ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya”

- 1.4. Ketentuan Pasal 1475 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1475

“Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli”

- 1.5. Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1365

“Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;

- 1.6. Ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1471

“Jual Beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”;

- 1.7. Ketentuan Pasal 574 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut:

Hal. 59 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



Pasal 574

“Tiap-tiap pemilik suatu kebendaan, berhak menuntut kepada siapapun juga yang menguasainya, akan pengembalian kebendaan itu dalam keadaan beradanya”;

- 1.8. Ketentuan Pasal 570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut :

Pasal 570

“Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti-rugi”;

- 1.9. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 214 K/PDT/2011 dalam Perkara antara Siti Ramelah vs Osner Butar-butur, c.s., berbunyi sebagai berikut: “perbuatan Tergugat yang tanpa hak telah memindahkan hak atas tanah Penggugat kepada Tergugat lainnya secara hukum tidak sah dan pemindahan hak tersebut menjadi batal demi hukum”;
2. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar hukum dan salah menerapkan hukum dalam memberikan putusan pada perkara perdata *a quo*, karena *Judex Facti* secara jelas dan terang mengabaikan begitu saja dasar hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sampaikan pada angka IV butir 1 secara keseluruhannya di atas dan apabila dikaitkan dengan pokok persoalan yang menjadi landasan akta gugatan *juncto* akta memori banding Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah Pembeli yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa dalam perkara perdata *a quo* dari Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi, yang kemudian di jual kembali atau dijual ulang oleh

Hal. 60 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, dan oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II dahulu Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi dikerjasamakan dengan Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi sebagai tempat pemancingan ikan yang bersifat komersial, karena telah terbukti secara jelas dan terang dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya sebagaimana telah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi buktikan pada proses pemeriksaan perkara perdata *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang kemudian oleh Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III dahulu Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi disewakan kembali kepada pihak-pihak pengunjung yang hendak berekreasi di tempat pemancingan ikan tersebut (tanah objek sengketa/tanah milik sah menurut hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

3. Bahwa oleh karenanya untuk dan atas nama penegakkan hukum, keadilan dan kebenaran di negara republik indonesia, maka putusan *Judex Facti* dalam perkara perdata *a quo* yang telah terbukti secara terang dan jelas bahwa *Judex Facti* telah melampaui wewenangnya, salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan di Negara Republik Indonesia, yang menimbulkan akibat hukum yang tidak dapat terbantahkan lagi kebenarannya, yaitu batalnya putusan *Judex Facti* dalam perkara perdata *a quo* sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 juncto Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 sesuai dengan kedudukan hukum (*legal standing*) berdasarkan seluruh ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, yurisprudensi (Putusan Mahkamah Agung) Republik Indonesia yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), dan seluruh fakta-fakta kebenaran yang telah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi paparkan pada keseluruhan akta gugatan, replik, dan kesimpulan di tingkat pemeriksaan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Timur *juncto* akta memori banding di tingkat pemeriksaan pengadilan tinggi DKI Jakarta *juncto* akta memori kasasi dalam perkara perdata *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, tanah perkara disewa dari pihak ketiga yang bernama Ibu Liani Herlina selaku pemilik tanah perkara sedangkan pihak ketiga tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada 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 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun

Hal. 62 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **JAMALUDIN**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **29 Maret 2016**, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota:	Ketua Majelis,
Ttd.	Ttd.
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.	H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.
Ttd.	
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.	

Biaya-biaya:	Panitera Pengganti,
1. Materai .....	Ttd
2. Redaksi .....	Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.,
3. Administrasi Kasasi ...	
Jumlah	

1. Materai .....	: Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: Rp489.000,00
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 63 dari 63 hal. Put. Nomor 2869 K/Pdt/2015