



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ALDO RAHARJA**, bertempat tinggal di Jalan K.1/9 Cipinang Muara RT 011, RW 003, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
2. **Ny. DAMAYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Duri Permai Blok D/8 RT 014, RW 004, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Dodi S. Abdulkadir, B. Sc., S.E., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada MR & Partners Law Office, berkantor di Grand Wijaya Center Blok B-8/9, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2017;
Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **IKE DEWI HELMI**, bertempat tinggal di Jalan Prapanca Raya Nomor 21, RT 004, RW 003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dewi Rahmi Latar, bertempat tinggal di Jalan Kesatrian VIII, RT 018, RW 003, Kelurahan Kebun Manggis, Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 28 Maret 2017;
2. **BAYU SUSANTO PUTRA**, bertempat tinggal di Prapanca Raya Nomor 21, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
3. **MUNIRO SALIM SIREGAR, S.H.**, baik selaku pribadi sekaligus dalam jabatan sebagai Notaris/PPAT, berkantor di Jalan Pinang Mas I/UU69 Jakarta Selatan;
4. **MUHAMMAD SOLEH UKON bin MUDAS**;
5. **Ny. MURTAMAH binti MUDAS bin H. NASAN**;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 96 Kp. Bulak RT 003, RW 003, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ogy Giyatno, S.H., Advokat, pada Kantor Ogy Giyatno & Partners, Advocates-Legal Consultants, berkantor di Jalan Permata Nomor 23, Kebon Pala, Makassar, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2014;

Para Termohon Kasasi;

D a n

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NATIONAL RI Cq
KAKANWIL BPN PROVINSI DKI JAKARTA Cq KEPALA
KANTOR BPN JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan
H. Alwi Nomor 99 Jagakarsa, Lenteng Agung, Jakarta Selatan;
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Dalam Provisi:

- Melarang Tergugat III dan Tergugat IV melakukan segala kegiatan baik didalam maupun disekitar tanah-tanah sengketa milik Penggugat dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa yang termasuk bagian dari keseluruhan tanah Hak Milik Adat Girik Persil Nomor 55 Blok D. II Kohir Nomor C 803, Jalan Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (yang pada saat gugatan ini diajukan alamatnya menjadi Jalan Lebak Bulus Raya Nomor 33 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Bukti (P-4 sampai P-6).

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menyatakan perbuatan tergugat melanggar hak milik Penggugat sehingga dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

4. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat V dan Tergugat VI bersama Tergugat III dan Tergugat IV di hadapan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 19 tahun 2005, Akta Jual Beli Nomor 20 tahun 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 6 tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subjeknya maupun objeknya sehingga batal demi hukum.
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 2925 tahun 2005 dan Sertifikat Nomor 2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan.
7. Menghukum Tergugat III untuk segera membongkar Pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m² (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik Penggugat.
8. Menghukum Tergugat IV untuk segera membongkar Bangunan Ruko di dalam area tanah sengketa milik Penggugat.
9. Menghukum dan atau memerintahkan Para Tergugat untuk seketika dan sekaligus melakukan pembayaran kerugian sebesar Rp25.325.000.000,00 (dua puluh lima miliar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat.
10. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai Tergugat III dan Tergugat IV meninggalkan objek sengketa.
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai berita acara penyitaan yang bersangkutan dalam perkara ini.
12. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Para Tergugat menyatakan *verzet*, banding ataupun kasasi.
13. Menghukum Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, III, IV, VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat II:

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*);

Tergugat III, IV:

- A. Eksepsi kompetensi absolut;
- B. Eksepsi plurium *litis consortium* (eksepsi kurang pihak);
- C. Eksepsi *obscuur libel* (gugatan Penggugat kabur);
- D. Eksepsi *error in persona* (orang yang ditarik sebagai tergugat keliru);

Tergugat VII:

- 1. Gugatan Penggugat *obscuur libel* (tidak jelas dan kabur);
- 2. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini (eksepsi kompetensi absolut);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan putusan Nomor 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. tanggal 17 Februari 2015, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan permohonan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VII

Dalam Pokok Perkara:

- 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2. Menyatakan bahwa menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa yang termasuk bagian dari keseluruhan tanah Hak Milik Adat Girik Persil Nomor 55 Blok D. II Kohir Nomor C 803, Jalan Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (yang pada saat gugatan ini diajukan alamatnya menjadi Jalan Lebak Bulus Raya Nomor 33 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan);
- 3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III telah melanggar hak subjektif Penggugat sehingga dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017

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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan bahwa Para Tergugat III dan Tergugat IV di hadapan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum.

5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 19 tahun 2005, Akta Jual Beli Nomor 20 Tahun 2005 dan Akta Jual Beli Nomor 6 Tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subjeknya maupun objeknya sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 4925 Tahun 2005 dan Sertifikat Nomor 4926 Tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat VII cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Tergugat III untuk segera membongkar pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m² (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik Penggugat.
8. Menghukum Tergugat IV untuk segera membongkar Bangunan Ruko di dalam area tanah sengketa milik Penggugat.
9. Menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Berita Acara penyitaan yang bersangkutan dalam perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat secara bersama-sama membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp4.216.000,00 (empat juta dua ratus enam belas ribu rupiah)
12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 575/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 15 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Februari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Maret 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 Maret 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II (dahulu Pembanding I dan Pembanding II/Tergugat III dan Tergugat IV);
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 575/PDT/2016/PT.DKI tanggal 15 Desember 2016 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 726/Pdt.G/2013/PN.JKT.SEL, tanggal 17 Februari 2015;
3. Menolak gugatan Termohon Kasasi (dahulu Termohon Banding/Penggugat) untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
4. Menghukum Termohon Kasasi (dahulu Termohon Banding/Penggugat) untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau,

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara kasasi ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 31 Maret 2017 dan 5 April 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 13 Maret 2017, kontra memori kasasi tanggal 31 Maret 2017 dan 5 April 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

sebagai putusan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa proses jual beli Penggugat dengan Tergugat V dan VI pada tahun 2001 dan tahun 2002 sedangkan proses jual beli Tergugat III dan IV dengan Tergugat V, VI dilakukan pada tahun 2005 sehingga proses jual beli Penggugat lebih dahulu daripada Tergugat III dan IV, dan Tergugat V dan VI tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tergugat III dan IV;

Bahwa adalah tepat putusan *Judex Facti* karena pembelian objek sengketa oleh Tergugat III dan IV dilakukan penjual yang bukan pemiliknya maka jual beli tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi ALDO RAHARJA, dan kawan tersebut harus ditolak;

Bahwa lagipula selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai 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 adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. ALDO RAHARJA**, dan **2. Ny. DAMAYANTI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 16 Mei 2018 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd

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

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017



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

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2017

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)