



P U T U S A N

Nomor 1303 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Jupiter Chen, bertempat tinggal di Kampung Talaga Sari RT.06, RW.03, Kelurahan Talaga Sari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang; dalam hal ini memberi kuasa kepada Sunaryo Saruddin, SH, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan K.H Abdullah Syafi'ie Nomor 27, Lantai 2, Tebet, Jakarta Selatan; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding;
melawan:

PT. Alam Sutera Realty, Tbk, Perseroan Terbatas, berkedudukan di Wisma Argo Manunggal Lantai 18, Jalan Gatot Subroto, Kav.22, Jakarta Selatan; dalam hal ini memberi kuasa kepada Maulana Adam, SH, Advokat, berkantor di Jalan Pinang Raya Nomor 2, Pondok Labu, Cilandak, Jakarta Selatan; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat / Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebagian tanah yang terletak di Jalan Kampung Kunciran RT.003/RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh), Kota Tangerang, Banten dengan bukti hak berupa girik C.

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1334 persil Nomor 82.S.III seluas 1.046 M2, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik saudara Siman;
- Sebelah Timur : tanah milik saudara Siman;
- Sebelah Selatan : tanah milik saudara Masan;
- Sebelah Barat : tanah milik kebun / saudara Rachman;

Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 serta telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar 48.2-31/089-08-3, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, SH (bukti P-1 dan P-2);

Bahwa kemudian sekitar bulan April 2011 tanpa sepengetahuan apalagi seijin dari Penggugat, Tergugat telah secara sengaja menguasai serta mendirikan bangunan di atas sebagian tanah milik dari Penggugat yaitu yang terletak dahulu dikenal dengan Jalan Kampung Kunciran RT.003/RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh), Kota Tangerang, Banten dan sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Jalan Aurora Utama Nomor 28, Nomor 30, dan Nomor 32 (dimana bangunan-bangunan yang didirikan oleh Tergugat belum memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB));

Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat telah memperingatkan Tergugat untuk mengembalikan tanah Penggugat serta membongkar kembali bangunan-bangunan tersebut, namun Tergugat tidak mengindahkan peringatan tersebut. (bukti P-3 dan bukti P-4);

Bahwa tindakan Penggugat yang telah menguasai serta mendirikan bangunan di atas sebagian tanah hak milik dari Penggugat serta tidak mengindahkan peringatan yang telah diberikan oleh Penggugat adalah jelas-jelas merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, yang oleh karenanya Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan "perbuatan melawan hukum";

Bahwa oleh karena perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya maupun pihak-pihak lain yang berada di atas tanah tersebut haruslah diperintahkan untuk membongkar kembali bangunan-bangunan rumah Nomor 28, Nomor 30 dan Nomor 32 yang berada di atas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak Jalan Kampung Kunciran RT.003, RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh),

Hal. 2 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Tangerang, Banten yang sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Jalan Aurora Utama Nomor 28, Nomor 30, Nomor 32 dan kemudian mengembalikan bidang tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong / seperti semula;

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPer ditegaskan barang siapa yang telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan atas perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian atas orang lain, maka kepada orang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum diwajibkan untuk memberikan ganti rugi kepada orang lain tersebut;

Bahwa akibat dari adanya perbuatan Tergugat, Penggugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil yang oleh karenanya menurut hukum Penggugat berhak mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat; Adapun ganti kerugian yang harus diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil yaitu nilai ekonomi dari bagian bidang tanah tersebut, nilai kerugian ini dihitung berdasarkan 3 (tiga) bagian bidang tanah yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat apabila disewakan bernilai sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perbidang perbulan dan apabila dikalikan 3 (tiga) dengan bidang tanah milik Penggugat maka akan didapat nilai sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) / perbulan. Dan apabila dihitung sejak bulan dikuasai oleh Tergugat yaitu bulan April 2011 hingga gugatan diajukan adalah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) x 5 (lima) bulan = Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), kerugian tersebut akan terus bertambah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga bidang tanah milik Penggugat tersebut telah dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- b. Kerugian immateriil yaitu kerugian waktu yang menyebabkan konsentrasi Penggugat menjadi terganggu dan biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat dalam menuntut haknya, yang diperkirakan tidak kurang dari nilai sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa selain itu agar Tergugat tidak lalai dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, maka sangat patut kepada Tergugat dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai memenuhi isi putusan *a quo* hingga Tergugat telah memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa mengingat itikad buruk dari Tergugat dan guna menjaga gugatan ini tidak sia-sia serta agar tanah milik Penggugat tersebut tidak dialihkan kepada

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak lain, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim dalam perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang terletak dahulu sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Renata The Aurora Jalan Aurora Utama Nomor 28, Nomor 30, dan Nomor 32, Kunciran, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang, Banten (dahulu dikenal dengan Jalan Kampung Kunciran RT.003, RW.01, Kunciran, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang, Banten);

Bahwa sampai didaftarkannya gugatan ini Tergugat masih terus membangun di atas sebagian besar tanah dari milik Penggugat, sehingga tentunya akan lebih merugikan Penggugat dan karenanya pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat di atas tanah dari Penggugat tersebut haruslah dihentikan sesegera mungkin;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan oleh bukti-bukti yang otentik maka adalah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Provisi:

Memerintahkan agar Tergugat segera menghentikan pembangunan rumah atau bangunan lainnya yang dilakukan di atas sebagian tanah milik Penggugat (yang terletak di Jalan Kampung Kunciran RT.003, RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipodoh), Kota Tangerang, Banten dengan bukti hak berupa girik C. 1334 persil Nomor 82.s.III seluas 1.046 M2) terhitung sejak dibacakannya putusan provisi ini;

Primair;

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebagian tanah yang terletak di Jalan Kampung Kunciran RT.003, RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipodoh), Kota Tangerang, Banten dengan bukti hak berupa girik C.1334 persil Nomor 82.s.III seluas 1.046 M2, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : tanah milik saudara Siman;
 - Sebelah Timur : tanah milik saudara Siman;

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : tanah milik saudara Masan;
- Sebelah Barat : tanah milik kebun/saudara Rachman;

Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 serta telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar 48.2-31/089-08-3, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, SH;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya maupun pihak-pihak lain yang ada di atas tanah milik Penggugat tersebut untuk membongkar kembali bangunan-bangunan rumah Nomor 28, Nomor 30, dan Nomor 32 yang berada di atas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Kampung Kunciran RT.003, RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondah), Kota Tangerang, Banten yang sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Jalan Aurora Utama Nomor 28, Nomor 30, dan Nomor 32 dan kemudian mengembalikan bidang tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong/seperti semula;
6. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti kerugian berupa:
 - 6.1 Kerugian materiil sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan kerugian tersebut akan terus bertambah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga bidang tanah milik Penggugat telah dikembalikan oleh Tergugat;
 - 6.2 Kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Subsidiar:

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa hal-hal yang termuat dalam bahagian konvensi mohon dianggap termuat juga dalam rekonvensi;

Bahwa Tergugat (Jupiter Chen) telah ada unsur kesengajaan membeli tanah sengketa yang masih dalam sengketa membuktikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa sepatutnya Tergugat tidak melakukan pembelian tanah sengketa jika sudah mendapatkan penjelasan dari Penggugat tanah yang ingin dibeli tersebut masih sengketa;

Bahwa selanjutnya juga Tergugat dengan sengaja menunjuk lokasi yang bukan miliknya sebagai tanah sengketa yang dibelinya secara menuntut ganti kerugian;

Bahwa Tergugat mengklaim tanah sengketa yaitu Cluster Aurora Nomor 28, Nomor 30 dan Nomor 32 adalah salah alamat dan salah tunjuk karena tanah-tanah di Cluster Aurora Nomor 28, Nomor 30 dan Nomor 32 adalah tanah-tanah yang sudah bersertifikat sejak tahun 1986 dan bukan berasal dari girik C Nomor 1334 persil 82 S.III;

Bahwa akibat Tergugat menunjuk lokasi yang keliru sehingga Penggugat terganggu dalam pembangunan dan mengakibatkan adanya keterlambatan dikemudian hari dalam menyerahkan bangunan kepada konsumen dan konsumen dapat membatalkan pembelian dan/atau denda ganti kerugian keterlambatan penyerahan bangunan rumah. Sehingga sangat beralasan Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat sebesar Rp300.000.000,00 berikut ganti rugi bunganya 2 % perbulan terhitung sejak gugatan Rekonvensi ini diajukan yaitu tanggal 24 Oktober 2011 sampai dibayar lunas;

Bahwa Penggugat adalah developer yang menjual rumah dan kantor dan sudah dikenal masyarakat luas sehingga adanya tuntutan Tergugat mengakibatkan nama baik Penggugat tercemar, sehingga saat beralasan Penggugat di samping menuntut ganti rugi bunga 2 % perbulan terhitung sejak tanggal 24 Oktober 2011 sampai dibayar lunas juga ganti kerugian immateriil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) serta permohonan maaf Tergugat kepada Penggugat yang redaksinya dan ukurannya disetujui oleh Penggugat dipengumuman pada harian Kompas dan Bisnis Indonesia masing-masing sebanyak 2 kali pengumuman dan setiap keterlambatan Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat dikenakan *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi ini dapat

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlaksana pembayarannya maka mohon diletakkan sita jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak antara lain tanah berikut bangunan di atasnya terletak di Kampung Talaga Sari RT.06, RW.03, Kelurahan Talagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang dan barang-barang lainnya yang akan Penggugat sebutkan kemudian;

Bahwa tuntutan ini sangat beralasan dan didukung oleh bukti-bukti otentik, karenanya mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya verzet, banding, dan kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (PT. Alam Sutera Realty, Tbk);
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) berikut ganti kerugian bunga 2 % perbulan terhitung sejak tanggal 24 Oktober 2011 sampai dibayar lunas;
 - b. Kerugian immateriil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat dengan redaksi dan ukuran yang disetujui oleh Penggugat pada harian Kompas dan bisnis Indonesia masing-masing sebanyak 2 kali pengumuman;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar *dwangsom* setiap keterlambatan Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tanggal 26 April 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebagian tanah yang terletak di Jalan Kampung Kunciran RT.003, RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang, Banten dengan bukti girik C. 1334 persil Nomor 82. S. III seluas 1.046 M2 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : tanah milik saudara Siman;
- Sebelah Timur : tanah milik saudara Siman;
- Sebelah Selatan : tanah milik saudara Masan;
- Sebelah Barat : tanah milik kebun/saudara Rachman;

Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 serta telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar 48.2-31/089-08-3 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak daripadanya maupun pihak-pihak lain yang ada di atas tanah milik Penggugat tersebut untuk dibongkar kembali bangunan-bangunan rumah Nomor 28, Nomor 30, Nomor 32 yang berada di atas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Kampung kunciran RT.003, RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang, Banten yang sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Utama Nomor 28, Nomor 30, dan Nomor 32 dan kemudian mengembalikan bidang tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong;
5. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti kerugian materiil sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan kerugian tersebut akan terus bertambah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga bidang tanah milik Penggugat telah dikembalikan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan;
7. Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp616.000,00 (enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan Nomor 538/Pdt/2012/PT.DKI tanggal 16 Januari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL, tanggal 26 April 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat Dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding pada tanggal 6 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2013) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Pemohonan Kasasi Nomor 464/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Maret 2013;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat / Pembanding yang pada tanggal 1 April

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 April 2013;

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

ALASAN-ALASANKASASI:

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

1. Bahwa pertimbangan hukum dari Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dijadikan dasar untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 464/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL tertanggal 26 April 2012 adalah:

- Bahwa Terbanding/Penggugat didepan persidangan telah mengajukan bukti bertanda P-11/Tdr-11 berupa surat tertanggal 28 Februari 2010 dari Polres Tangerang ditujukan kepada Siman bin Keman perihal surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) ke-3, dimana dalam surat tersebut diberitahukan bahwa telah dilakukan pemeriksaan sidik jari Siman bin Keman yang ternyata non identik/tidak sama dengan yang ada dalam 2 (dua) Akta Jual Beli yaitu AJB Nomor 1307/Agr/JB/1983 dan AJB Nomor 564/Agr/JB/1986 antara Siman bin Keman (Penjual) dan M. Siringingo (Pembeli);
- Bahwa kedua AJB dalam surat bukti bertanda P-11/Tdr-11 tersebut terkait dengan tanah milik adat letter C Nomor 1334 persil Nomor 82 SIII seluas ± 7900 m² yang terletak di Desa Kunciran, Kecamatan Cipondoh, Tangerang. Hal ini terlihat dengan jelas dalam posita gugatan Siman bin Keman terhadap PT. Alam Sutera, dkk, yang mana gugatan tersebut diajukan oleh Siman bin Keman ke Pengadilan Negeri Tangerang dengan register Perkara Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG jo. Nomor 51/PDT/2010/PT.BTN (bukti T-1 dan T-2) jauh sebelum perkara *a quo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Agustus 2011 dan bahkan saat perkara *a quo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata perkara Perdata Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG jo. Nomor 51/Pdt/2010/PT.BTN masih dalam tahap kasasi sebagaimana terbukti dari surat bukti bertanda T-3 berupa surat tertanggal 11 Juli 2011 perihal penerimaan dan registrasi berkas perkara kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 51/Pdt/2010/PT.BTN tersebut;
- Bahwa dengan diajukannya surat bukti bertanda P-11/Tdr-11 tersebut oleh

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Terbanding/Penggugat dalam perkara ini dihubungkan dengan adanya surat bukti bertanda T-1 sampai dengan T-3, maka dapat diperoleh bukti persangkaan bahwa Terbanding/Penggugat sebelum mengajukan perkara gugatan *a quo* ternyata telah mengetahui adanya sengketa kepemilikan atas tanah milik adat Letter C Nomor 1334 persil Nomor 82 SIII yang mana sebagiannya didalilkan telah dibeli Terbanding/Penggugat dari Ribun bin Boseh, dan Ribun bin Boseh membeli dari Siman bin Keman;

- Bahwa walaupun gugatan Terbanding/Penggugat dalam perkara *a quo* ada tuntutan perbuatan melawan hukum tapi pada hakekatnya perkara gugatan *a quo* adalah mengenai sengketa kepemilikan atas sebagian tanah milik adat yang terletak di Kampung Kunciran, Kecamatan Cipondoh (sekarang Kecamatan Pinang) Kota Tangerang dengan bukti hak berupa Girik (Letter) C Nomor 1334 persil Nomor 82 SIII yang juga sedang disengketakan oleh Siman bin Keman sebagai pemilik asal tanah tersebut dengan Tergugat yang sama yaitu PT. Alam Sutera;
- Bahwa dari fakta seperti tersebut di atas, dikarenakan ketika perkara *a quo* didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan objek tanah sengketa yang sama dengan perkara yang didaftarkan dan diperiksa lebih dahulu di Pengadilan Negeri Tangerang yang kini sedang dalam taraf kasasi, sementara laporan pemalsuan dari Siman bin Keman ke polisi atas tanda tangan palsu dalam AJB yang terkait dengan objek tanah sengketa dalam perkara *a quo* (bukti P-11/Tdr-11) sampai kini tidak ada bukti lanjutannya, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pengajuan gugatan oleh Terbanding/Penggugat atas perkara *a quo* dengan objek tanah sengketa yang sama tersebut di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah terlalu dini/premature;
- Bahwa lagipula kesimpulan yang diambil oleh Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Kampung Kunciran RT.003/RW.01, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang, Girik C Nomor 1334 persil Nomor 82 SIII seluas 1046 m² yang disebutkan sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Jalan Aurora Utara Nomor 28, 30, 32 adalah kurang tepat karena hal tersebut tidak didukung dengan adanya hasil pemeriksaan setempat untuk memastikan fakta dilapangan apakah memang benar Perumahan di Jalan Aurora Utara Nomor 28, 30, 32 itu terletak berada di tanah yang didalilkan sebagai milik dari Terbanding / Penggugat, mengingat dalam surat jawaban Pemanding /



Tergugat pada angka 8 atas gugatan Terbanding / Penggugat dengan secara tegas dikatakan bahwa Penggugat telah salah tunjuk tanah, karena tanah yang saat ini Tergugat bangun sudah bersertifikat sejak tahun 1986, dan sama sekali bukan berasal dari, Girik C Nomor 1334 persil Nomor 82 SIII, dengan demikian kesimpulan Hakim Tingkat Pertama tersebut seharusnya tidak cukup hanya didasarkan pada bukti bertanda P-1/Tdr-1, P-2/Tdr-2, P-6/Tdr-6, P-8/Tdr-8, P-9/Tdr-9, dan P-10/Tdr-10, tapi harus didukung pula dengan hasil pemeriksaan setempat yang merupakan fakta dilapangan guna mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas objek tanah sengketa sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat;

- Bahwa disamping itu luas tanah yang didalilkan dibeli oleh Terbanding / Penggugat dari Ribun bin Boseh yang termuat dalam AJB 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 (bukti P-1/Tdr-1) yang asalnya tanah milik Siman bin Keman luasnya adalah 1.046 m², sedangkan dalam Surat Keterangan Lurah/Kepala Desa Kunciran tertanggal 28 Nopember 1980 (Bukti P-5/Tdr-5) luas tanahnya adalah 6,850 m², padahal keduanya punya batas-batas yang sama, sehingga tanpa adanya hasil pemeriksaan setempat tidak dapat dipastikan dimana tempatnya yang pasti sebagian tanah yang didalilkan dibeli oleh Terbanding/Penggugat yang asal mulanya adalah dari tanah adat milik Siman bin Keman tersebut;

2. Bahwa pertimbangan hukum-pertimbangan hukum dari Pengadilan Tinggi DKI Jakarta seperti tersebut di atas, adalah merupakan suatu penerapan hukum yang salah dari *judex facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta), oleh karena:

2.1 Bahwa sebelum Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding) membeli tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi telah mengecek tentang status hukum objek sengketa dalam perkara *a quo* dan pihak Kelurahan Kunciran serta Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang mempunyai wewenang atas tanah sengketa telah menyatakan bahwa objek sengketa tidak dalam keadaan sengketa, tidak sedang menjadi jaminan, belum pernah dijual kepada siapapun serta benar milik dari Ribun bin Boseh sehingga dengan demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah (Muhammad Irsan, SH) berani membuat Akta Jual Beli Nomor 24/2011 tanggal 16 Maret 2011;

2.2 Bahwa juga tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi telah tertera dalam peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tangerang tertanggal 29 November 2006 serta telah dipetakan pada peta pendaftaran lembar: 48.2-31/089-08-3 yang berarti apabila tanah tersebut telah termasuk dalam tanah milik dari Termohon Kasasi (PT. Alam Sutera, Tbk) berarti tanah yang akan dibeli oleh Pemohon Kasasi adalah milik orang lain dan tentunya Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan membuat Akta Jual Beli Nomor 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 dengan Jupiter Chen (Pemohon Kasasi) sebagai pembeli dan Ribun bin Boseh sebagai penjualnya, akan tetapi nyatanya Pejabat Pembuat Akta Tanah Mohammad Irsan, SH membuat Akta Nomor 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang berarti objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak ada masalah;

2.3 Bahwa selain dari pada itu seperti kita ketahui bahwa girik itu bisa terdiri dari beberapa persil dan demikian pula halnya dengan Girik C Nomor 1334 terdiri dari beberapa persil yang salah satunya adalah Persil Nomor 82 SIII yang sebagian luas tanahnya yaitu seluas 1046 m² (seribu empat puluh enam meter persegi) telah dibeli oleh Pemohon Kasasi. Jadi walaupun seumpamanya ada sengketa atas sebagian tanah girik C Nomor 1334 persil 82 SIII, *quod-non*; maka yang disengketakan dalam perkara Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG bukanlah tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi yang dalam perkara *a quo* menjadi objek sengketa;

2.4 Bahwa oleh karena tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi (Jupiter Chen) dari Ribun bin Boseh bukanlah tanah yang sedang disengketakan dan memang tidak dalam keadaan sengketa (seperti surat keterangan dari Kelurahan Kunciran) dalam perkara Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.TNG, maka tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi adalah mutlak milik dari Pemohon Kasasi dan karenanya tindakan dari Termohon Kasasi yang menguasai sebagian dari tanah milik Pemohon Kasasi yang terletak dahulu dikenal dengan Jalan Kampung Kunciran RT.003/RW.01, Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh) Kota Tangerang, Banten dan sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Jalan Aurora Utama Nomor 28, Nomor 30 dan Nomor 32 adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum dan karenanya perkara *a quo* adalah perkara tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dan bukan merupakan perkara sengketa tanah seperti yang disimpulkan oleh *judex facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) dalam putusannya pada halaman 6;

2.5 Bahwa demikian pula halnya oleh karena perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum dan bukan tentang sengketa

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan, maka kesimpulan *judex facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 7 yang menyatakan pengajuan perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah terlalu dini/*premature* adalah merupakan suatu kesalahan penerapan hukum dari *judex facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta);

2.6 Bahwa adalah telah tepat kesimpulan dari Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Kampung Kunciran RT.003/RW.01, Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondoh), Kota Tangerang, Girik C Nomor 1334 Persil Nomor 82 SIII seluas 1046 m² yang disebutkan sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Jalan Aurora Utara Nomor 28, Nomor 30, Nomor 32 adalah telah tepat dan benar walaupun tidak dilakukan pemeriksaan setempat oleh Hakim Tingkat Pertama, oleh karena peta bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 peta pendaftaran lembar: 48.2-31/089-08-3 adalah telah dibuat dengan sangat akurat dengan menentukan koordinat-koordinat dari tanah sengketa dalam perkara *a quo* dan karenanya tidak mungkin tumpang tindih;

2.7 Bahwa pada saat dipersidangan Pengadilan Tingkat Pertama atas perkara *a quo* Tergugat Konvensi/Pembanding/sekarang Termohon Kasasi tidak bisa membuktikan yaitu tanah milik Pemohon Kasasi adalah milik dari Termohon Kasasi apalagi termasuk didalam sertipikat yang katanya telah ada sejak tahun 1986, akan tetapi anehnya Termohon Kasasi tidak bisa menyebutkan sertifikatnya berupa hak apa, nomor berapa, gambar situasi nomor berapa dan tanggal berapa sertifikatnya?

2.8 Bahwa tanah Girik C Nomor 1334 Persil Nomor 82 SIII dengan luas 6850 m² akan tetapi terdiri dari beberapa Persil dan sebagian Persil tersebut yang seluas 1.046 m² itu yang dibeli oleh Penggugat Konvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi dan karenanya tidak ada hal yang perlu dipersoalkan mengenai batas-batas tanahnya dan karenanya pertimbangan hukum dari *judex facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) tentang hal tersebut haruslah dikesampingkan;

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *judex facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa berdasarkan bukti P.11 dan T.11 serta T.1 s/d T.3, maka dapat

Hal. 14 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh bukti persangkaan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding sebelum mengajukan gugatan ini mengetahui adanya sengketa atas objek sengketa antara Tergugat dengan pihak dari siapa Termohon Kasasi membelinya atau paling tidak harus melakukan *duty of care* untuk meneliti status tanah sebelum membelinya. Perkara *a quo* kini dalam proses kasasi di Mahkamah Agung, oleh karena itu gugatan Pemohon Kasasi terlalu dini/*prematuur*,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan / atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Jupiter Chen, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi 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 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Jupiter Chen, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi / Penggugat 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 17 September 2013**, oleh **Prof.Dr. Abdul Gani Abdullah, SH**. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **I Gusti Agung Sumanatha, SH.MH** dan **Dr. Mukhtar Zamzami, SH.MH**. 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 **Victor Togi Rumahorbo, SH.MH**. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH
ttd/. Dr. Mukhtar Zamzami, SH.,MH

Ketua :

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Kasasi :

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

Panitera Pengganti :

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 1303 K/Pdt/2013

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)