



PUTUSAN
Nomor 2459 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT TITU HARMONI, berkedudukan di Ruko Galaxi Blok M Nomor 69 (Kawasan Niaga 1000 Ruko), Jalan Kamal Raya Cengkareng, Jakarta Barat-11730, diwakili oleh Direktur perseroan, Monderhot Parulian Simanjuntak di dalam hal ini memberi kuasa kepada Heru Hadi Siswanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Griya Lebak Wangi Blok i-1 Nomor 2, Kecamatan Sepatan, Kabupaten Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n:

DEDY FIRMANSYAH, bertindak untuk dan atas nama diri sendiri sebagai kuasa ahli waris almarhum Hapas Haris, bertempat tinggal di Jalan Melati I Nomor 6 RT 009/01 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sabungan Parapat, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Alaydrus (Petojo Utara VII) Nomor 16 G, Jakarta Pusat-10130, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2014;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan

WALIKOTAMADYA JAKARTA BARAT cq. CAMAT KECAMATAN CENGKARENG cq. LURAH KELURAHAN CENGKARENG BARAT;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum Hapas Haris berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 7 September 2009 yang dicatat dalam Buku Register Kelurahan Cengkareng Barat tanggal 9 September 2009 Nomor 071/1.755.2 dan Kecamatan Cengkareng Nomor 071/331/1.755.00, tanggal 9 September 2009, (*vide* bukti P-1);
2. Bahwa berdasarkan Pasal 584 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan, “hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan kedaluwarsa, dengan pewarisan, baik menurut Undang Undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu”;
3. Bahwa Harta Warisan Almarhum Hapas Haris adalah sebidang tanah seluas $\pm 27.836 \text{ m}^2$ (dua puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) berdasarkan Girik Garapan Nomor 87 Persil 157 S.II yang terletak di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, saat ini dikenal dengan Jalan Arteri Cengkareng, (*vide* bukti P-2);
4. Bahwa tanah *a quo* yang dimiliki oleh Penggugat memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Perumahan Taman Palem Lestari;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Barat;
 - Sebelah Selatan : Tanah Pertanian DKI;
 - Sebelah Barat : Perumahan Taman Palem Lestari;
5. Bahwa sesuai dengan Surat dari Kepala Kantor IPEDA Jakarta Pusat/Barat tanggal 10 Juli 1985 atas nama Hapas Haris, yang menjelaskan bahwa tanah tersebut sesuai dengan Letter C yang ada pada Kantor IPEDA Jakarta Pusat/Barat masih “tercatat”, demikian sah secara hukum atas nama Hapas Haris (orangtua Penggugat), (*vide* bukti P-3);
6. Bahwa kepemilikan Alm. Hapas Haris atas tanah *a quo* diperkuat oleh intansi yang berwenang yaitu Lurah Cengkareng, berdasarkan Surat Keterangan Lurah Cengkareng tanggal 9 Januari 1986 (*vide* bukti P-4);
7. Bahwa Surat Keterangan Lurah Cengkareng Barat Nomor 233/1.711.2 tanggal 3 Maret 2012, menerangkan bahwa Girik Garapan Nomor 87 Persil 157 S.II. tercatat atas nama Hapas Haris sesuai dengan PETA IPEDA 1972 adalah merupakan bukti yang otentik yang memperkuat kepemilikan atas tanah *a quo*, (*vide* bukti P-5);

Halaman 2 dari 25 Hal. Put. Nomor 2459 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa jelas dan terbukti yang berhak atas kepemilikan tanah *a quo* adalah Almarhum Hapas Haris;
9. Bahwa sekitar bulan Pebruari 2013, Tergugat I telah melakukan penyerobotan dan pengerukan serta perbuatan melawan hukum terhadap tanah yang dimiliki Penggugat tanpa ijin dari Penggugat;
10. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut Penggugat sudah berusaha menanyakan dan atau memberikan teguran kepada Tergugat I namun pihak Tergugat I tidak menggubris bahkan meneruskan penyerobotan serta melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah tersebut;
11. Bahwa tanah milik Penggugat yang diserobot dan dibangun oleh Tergugat I adalah panjang: 116 m dan Lebar: 45 m, atau seluas: 5.220 m² (lima ribu dua ratus dua puluh meter persegi);
12. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Penggugat telah meminta bantuan Tergugat II untuk menghentikan segala kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat I, melalui Surat tanggal 7 Februari 2013, namun tidak ada tindakan nyata dari Tergugat II untuk menghentikan penyerobotan tersebut bahkan terkesan adanya pembiaran dari Tergugat II;
13. Bahwa tanah *a quo* tidak pernah dijual/disewakan oleh Almarhum Hapas Haris maupun Ahli Waris kepada pihak manapun termasuk kepada Tergugat I dengan demikian sampai saat ini yang berhak/memiliki secara sah menurut hukum adalah Almarhum Hapas Haris *qq.* Ahli Waris (Penggugat);
14. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin yang Berhak atau kuasanya menyatakan, “dilarang memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah”;
15. Bahwa penguasaan tanah milik Penggugat oleh Tergugat I dengan mengaku sebagai pemilik tanpa pernah membeli dari Penggugat dan telah melakukan penyerobotan atas tanah Penggugat tanpa sepengetahuan, tanpa hak dan tanpa seijin Penggugat, serta tindakan pembiaran oleh Tergugat II atas perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Penggugat;
16. Bahwa perbuatan Tergugat II dengan tidak menghentikan penyerobotan/pembangunan secara illegal adalah perbuatan melawan hukum dan pembiaran atas perbuatan kesewenang-wenangan yang mana semestinya adalah tugas dan tanggungjawab Tergugat II sebagai pemerintah mengayomi/melindungi setiap masyarakat tanpa terkecuali;

Halaman 3 dari 25 Hal. Put. Nomor 2459 K/Pdt/2014



17. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

Dengan demikian, terhadap Tergugat I dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;

18. Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subjek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 12 Tahun 1985 menyatakan, “yang menjadi subjek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan”;

19. Bahwa tindakan Tergugat I yang menguasai tanah *a quo* tanpa dasar hukum yang sah sangat merugikan Penggugat baik secara materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan immateriil yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan, karena wajar bila Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dengan perincian:

Materiil:

- | | |
|--|-----------------------|
| a. Pengerusakan tanah/lahan | : Rp1.000.000.000,00 |
| b. Nilai luas tanah yang diserobot | : Rp27.666.000.000,00 |
| {5.220 m ² x Rp5.300.000,00 (harga tanah per m ²)}; | |

Immateriil : Rp1.000.000.000,00

Total : Rp29.666.000.000,00

(terbilang: dua puluh sembilan miliar enam ratus enam puluh enam juta rupiah);

20. Bahwa agar Tergugat I mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon supaya Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
21. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan untuk mencegah Tergugat I menghindari dari tanggungjawab hukum, maka Penggugat mohon agar diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap bangunan milik Tergugat I berikut inventaris di atasnya yang terletak di Ruko Galaxi, Blok M,



Nomor 69 (Kawasan Niaga 1.000 Ruko) Jalan Kamal Raya, Cengkareng, Jakarta Barat;

22. Bahwa untuk menjamin agar tanah milik Penggugat tidak dijual/dialihkan oleh Tergugat I kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah *a quo* yang terletak di Kampung Rawa Bengkel RT 02/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat saat ini dikenal dengan Jalan Arteri Cengkareng seluas $\pm 27.836 \text{ m}^2$ (dua puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh enam meter persegi), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Perumahan Taman Palem Lestari;
- Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Barat;
- Sebelah Selatan : Tanah Pertanian DKI;
- Sebelah Barat : Perumahan Taman Palem Lestari;

23. Bahwa Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Hapas Haris yang mempunyai hak atas tanah tersebut, maka Penggugat menuntut agar Tergugat I untuk menyerahkan tanah *aquo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;

24. Bahwa guna melindungi kepentingan pihak Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan tindakan nyata melarang/memerintahkan serta menghentikan segala perbuatan Tergugat I diatas tanah milik Penggugat;

25. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat saat ini dikenal dengan Jalan Arteri Cengkareng tanah seluas $\pm 27.836 \text{ m}^2$ (dua puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh enam meter persegi), dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Perumahan Taman Palem Lestari;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Barat;



- Sebelah Selatan : Tanah Pertanian DKI;
- Sebelah Barat : Perumahan Taman Palem Lestari;

Adalah sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan Girik Garapan Nomor 87 Persil 157 S.II;

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materil dan immateril kepada Penggugat sebesar Rp29.666.000.000,00 (dua puluh sembilan miliar enam ratus enam puluh enam juta rupiah), dengan perincian:
 - a. Ganti rugi materil Rp28.666.000.000,00;
 - b. Ganti rugi imateril Rp1.000.000.000,00;
 5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, terhadap tanah milik terletak di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat saat ini dikenal dengan Jalan Arteri Cengkareng seluas $\pm 27.836 \text{ m}^2$ (dua puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh enam meter persegi), dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Perumahan Taman Palem Lestari;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Barat;
 - Sebelah Selatan : Tanah Pertanian DKI;
 - Sebelah Barat : Perumahan Taman Palem Lestari;
 7. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
 8. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan tindakan secara nyata dengan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan seluruh kegiatannya diatas tanah milik Penggugat;
 9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Dan/atau: Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Dalam Eksepsi:
- I. Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat;



1. Bahwa pada gugatannya Penggugat telah menarik PT TITU HARMONI selaku Tergugat I dengan dalil bahwa PT TITU HARMONI telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah Penggugat dan mengakui sebagai milik Tergugat I;
 2. Bahwa Penggugat telah keliru menarik PT TITU HARMONI menjadi pihak dalam sengketa ini dikarenakan PT TITU HARMONI tidak pernah menguasai dan bukan pula sebagai pemilik tanah;
 3. Bahwa dengan keliru dan salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat, maka mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil; Dengan demikian, gugatan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- II. Penggugat Bukan Orang Yang Berhak Untuk Mengajukan Gugatan;
1. Bahwa Penggugat belum berhak mengajukan gugatan atau belum dapat dikatakan memiliki hak atas objek yang disengketakan dikarenakan surat bukti yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat berupa Girik Garapan Nomor 87 Persil 157 S. II. bukan merupakan bukti yang kuat adanya hak milik seseorang, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 393 K/Sip/1973 tanggal 11 Juli 1973, yang menyatakan: “surat-surat kekitir/girik tidak merupakan bukti yang menguatkan adanya hak milik tetapi hanya dinilai sebagai tanda pembayaran pajak saja”;
 2. Bahwa terbukti dengan jelas baik dalam dalil maupun *petitum* gugatannya, Penggugat meminta agar Girik Garapan Nomor 87 Persil 157 S.II. dinyatakan sah secara hukum sebagai milik Penggugat. Hal ini tentunya semakin membuat terang, bahwa memang benar Penggugat belum dapat dikatakan memiliki hak atas objek yang disengketakan sehingga belum mempunyai hak untuk mengajukan gugatan;
 3. Bahwa oleh karena Penggugat belum dapat dikatakan sebagai pemilik hak atas tanah dari objek sengketa, maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- III. Gugatan Kabur (*obscuur libel*);
- Bahwa dalam gugatan Penggugat, disatu sisi Penggugat mempermasalahkan mengenai tanah seluas $\pm 27.836 \text{ m}^2$ (dua puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) akan tetapi di sisi lain Penggugat juga mempermasalahkan mengenai tanah seluas $\pm 5.220 \text{ m}^2$ (lima ribu dua ratus dua puluh meter persegi);



Bahwa dalil-dalil Penggugat yang seperti tersebut tentunya membuat bingung Tergugat I. Sebenarnya tanah yang mana yang dipermasalahkan oleh Penggugat, apakah tanah seluas $\pm 27.836 \text{ m}^2$ (dua puluh tujuh ribu delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) atau seluas $\pm 5.220 \text{ m}^2$ (lima ribu dua ratus dua puluh meter persegi);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT. BAR, tanggal 31 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat saat ini dikenal dengan Jalan Arteri Cengkareng tanah seluas $\pm 22.616 \text{ m}^2$ (dua puluh dua ribu enam ratus enam belas meter persegi) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Perumahan Taman Palem Lestari;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Barat;
 - Sebelah Selatan : Tanah Pertanian DKI;
 - Sebelah Barat : Perumahan Taman Palem Lestari;

Adalah sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan Girik Garapan Nomor 87 Persil 157 S.II;

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar secara tunai dan sekaligus ganti kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp10.044.000.000,00 (sepuluh miliar empat puluh empat juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan tindakan secara nyata dengan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan seluruh kegiatannya diatas tanah milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.416.000,00 (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT. BAR, tanggal 31 Oktober 2013 tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 223/PDT/2014/PT DKI tanggal 13 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Tergugat I/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT. BAR, tanggal 31 Oktober 2013 dengan memperbaiki sekedar mengenai diktum keempat amar putusan redaksinya sehingga berbunyi selengkapnya sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II terbukti bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Kampung Rawa Bengkel RT 02/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat saat ini dikenal dengan Jalan Arteri Cengkareng tanah seluas $\pm 22.616 \text{ m}^2$ (dua puluh dua ribu enam ratus enam belas meter persegi) dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Perumahan Taman Palem Lestari;
 - Sebelah Timur : Jalan Lingkar Luar Barat;
 - Sebelah Selatan : Tanah Pertanian DKI;
 - Sebelah Barat : Perumahan Taman Palem Lestari;

Adalah sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan Girik Garapan Nomor 87 Persil 157 S.II;

4. Menghukum Tergugat I untuk membayar secara tunai dan sekaligus ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp5.220.000.000,00 (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;
6. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan tindakan secara nyata dengan memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan seluruh kegiatannya di atas tanah milik Penggugat;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat I/Pembanding dan Tergugat II/Turut Terbanding untuk



membayar biaya yang timbul dalam perkara ini di kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.0000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 17 Juli 2014 kemudian terhadap putusan tersebut, Tergugat I/Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2014 mengajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 210/PDT.G/2013/PN JKT.BAR, tanggal 22 Juli 2014 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Agustus 2014;

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

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 Agustus 2014;
2. Tergugat II/Turut Terbanding pada tanggal 8 Agustus 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 Agustus 2014;

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

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

Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Yang Mengakibatkan Putusan *a quo* Harus Dibatalkan di Tingkat Kasasi:

1. Bahwa alasan-alasan untuk mengajukan kasasi diatur dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 5 Tahun Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, yang menentukan sebagai berikut (kutipan):
Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;



- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I sangat keberatan dan sangat tidak sependapat dengan pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya dimana pertimbangan hukumnya hanya mengambil secara keseluruhan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan hanya memberikan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan pada diktum keempat mengenai besarnya ganti rugi materil, tanpa memberikan dalil-dalil hukum sebagai dasar pengambilalihan pertimbangan hukum dimaksud, dan lebih jauh lagi tanpa menyebutkan pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar untuk mengadili; Selain itu, *Judex Facti* nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis secara keseluruhan, sehingga putusan yang diberikan tidak mencerminkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;
3. Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud di atas adalah pertimbangan hukum yang sangat sumir dan tidak berdasar secara hukum, sehingga bertentangan dengan Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menentukan sebagai berikut (kutipan):
4. Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
5. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum putusan sebagaimana dimaksud di atas, maka terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sama sekali tidak membaca dan mendalami/menganalisa serta menggali lebih jauh materi hukum dan fakta-fakta hukum yang diperoleh dari seluruh bukti dalam perkara *a quo*, karena sebagaimana dibuktikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I di bawah ini, terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesungguhnya telah salah menerapkan hukum, sehingga layak dan patut apabila putusan *a quo* harus dibatalkan di tingkat kasasi;
6. Bahwa adapun yang menjadi alasan dan keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dalam Memori Kasasi ini adalah hal-hal sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat Dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Dalam Bagian Eksepsi;

A. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-undangan;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 223/PDT/2014/PT DKI, tanggal 13 Mei 2014 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 4 paragraf keempat dan halaman 5 paragraf pertama putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari kembali dengan seksama berkas perkara banding *a quo* yang terdiri dari berita acara pemeriksaan persidangan Pengadilan Tingkat pertama, surat-surat bukti kedua belah pihak yang berperkara, memori banding, kontra memori banding, surat-surat lain dan salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT.BAR, tanggal 31 Oktober 2013, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan dasar pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dimohonkan banding tersebut adalah sudah tepat dan benar serta dapat disetujui oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama dalam perkaranya sudah benar oleh karenanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta haruslah dikuatkan”;

2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang sedemikian itu, tidak cukup mempertimbangkan dan sudah sepatutnya dibatalkan; Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan sebagai berikut:

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638



K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan, *i.c.* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup; Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

3. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 223/PDT/2014/PT DKI, tanggal 13 Mei 2014, yang sekedar mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT.BAR, tanggal 31 Oktober 2013 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambilalihan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan;

B. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena sama sekali tidak tepat dan tidak beralasan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara *a quo*;
2. Bahwa putusan yang telah dijatuhkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 223/PDT/2014/PT.DKI, tanggal 13 Mei 2014 *juncto* Nomor



210/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR, tanggal 31 Oktober 2013 adalah keliru dan tidak adil bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah merubah seluruh dalil gugatannya tanggal 8 April 2013 yang didaftarkan sebelumnya pada tanggal 9 April 2013 sebagaimana suratnya Nomor 090/P&P/VII/2013 tanggal 16 Juli 2013 perihal: Perbaikan Gugatan Melawan Hukum Perkara Nomor 210/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR, dimana seluruh dalil perbaikan Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut adalah dalil-dalil baru yang sangat berbeda dengan dalil gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanggal 8 April 2013;
- 2) Oleh karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah merubah seluruh dalil gugatannya, maka secara hukum yang menjadi gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam perkara *a quo* adalah hanya gugatan yang telah diperbaiki sebagaimana Surat Nomor 090/P&P/VII/2013 tanggal 16 Juli 2013 perihal: Perbaikan Gugatan Melawan Hukum Perkara Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT.BAR, dan tidak dapat lagi mengacu pada gugatan tanggal 8 April 2013 yang didaftarkan sebelumnya pada tanggal 9 April 2013;
- 3) Dalam proses jawab menjawab selama persidangan di tingkat pertama, ternyata Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat masih mengacu dan menyandarkan diri pada gugatan tanggal 8 April 2013 yang didaftarkan sebelumnya pada tanggal 9 April 2013, sehingga mengakibatkan gugatan Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat tidak jelas dan kabur karena terdapat dualisme gugatan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat yang secara hukum berbeda satu sama lain;
- 4) Dengan demikian, tidak diketahui secara jelas dan pasti gugatan mana yang menjadi gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat dalam perkara *a quo* apakah gugatan tanggal 8 April 2013 yang didaftarkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada tanggal 9 April 2013 atau apakah gugatan tanggal 16 Juli 2013 sebagaimana dimaksud dalam surat Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Nomor 090/P&P/VII/2013 tanggal 16 Juli 2013, perihal: Perbaikan Gugatan Melawan Hukum Perkara



Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT.BAR;

- 5) Adanya perbaikan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan dualisme gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang secara melawan hukum berbeda satu sama lain, ternyata sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Justru yang diakui oleh *Judex Facti* adalah gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanggal 8 April 2013, terbukti dari tentang duduk perkara pada putusan perkara *a quo* halaman 2 yang menentukan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal 8 april 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 9 april 2013, dibawah Register Perkara Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT. BAR, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:”

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka sudah jelas dan terang serta terbukti dengan sempurna gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kabur (*obscuur libel*). Sehingga mengakibatkan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); Dengan demikian, sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan;

Dalam Pokok Perkara:

- I. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Karena Menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Mempunyai Hak Atas Objek Sengketa;

1. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan ditingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 30 paragraf kedua yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mempunyai hak atas objek tanah sengketa tersebut”;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dalam perkara *a quo* adalah keliru. Sebab bagaimana mungkin Majelis Hakim mampu memberikan pertimbangan hukum bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mempunyai hak atas objek tanah sengketa sementara



- Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa dirinya adalah ahli waris yang sah dari almarhum Hapas Haris selaku pemilik tanah *a quo*;
3. Bahwa pada persidangan di tingkat pertama, Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanya mengajukan dan menyerahkan bukti P-1 yang hanya berupa fotocopy dari Surat Keterangan Waris tanggal 7 September 2009 yang dicatat dalam Buku Register Kelurahan Cengkareng Barat tanggal 9 September 2009 Nomor 071/1.755.2 dan Kecamatan Cengkareng Nomor 071/331/1.755.00 tanggal 9 September 2009;
 4. Bahwa bukti P-1 yang hanya berupa fotocopy, yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membuktikan dirinya adalah benar secara hukum adalah ahli waris yang sah dari almarhum Hapas Haris, sama sekali tidak mempunyai nilai pembuktian karena suatu bukti tertulis hanya mempunyai nilai pembuktian apabila dapat ditunjukkan aslinya di depan persidangan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1888 KUH Perdata yang menentukan sebagai berikut (kutipan):
“Kekuatan pembuktian suatu tulisan adalah pada akta aslinya”;
“Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;
 5. Bahwa oleh karena bukti P-1 tersebut hanya berupa copy dari copy sebagaimana diakui oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam pertimbangan hukumnya halaman 16 paragraf pertama, maka seharusnya secara hukum bukti P-1 tersebut tidak dapat sebagai alasan dan dasar pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Hapas Haris dan selanjutnya menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mempunyai hak (pemilik) atas objek tanah sengketa yang terletak di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
 6. Bahwa dikarenakan bukti P-1 hanya berupa copy dari copy yang tidak dapat dapat ditunjukkan aslinya, maka secara hukum bukti P-1 tersebut berdasarkan Pasal 1888 KUH Perdata tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti dalam perkara *a quo* sehingga tidak mempunyai nilai pembuktian. Dengan demikian, Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat telah gagal untuk membuktikan dirinya adalah benar ahli waris yang sah



dari Hapas Haris selaku pemilik dari tanah *a quo*. Sehingga, secara hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai ahli waris dari Hapas Haris untuk mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan tidak mempunyai hak atas objek tanah sengketa yang terletak di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

7. Bahwa dengan demikian, maka sudah sepatutnya pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mempunyai hak atas objek tanah sengketa dibatalkan;

Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Barat Dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Karena Menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I Telah Terbukti Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Mengambil/Menyerobot Tanah Milik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

1. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan ditingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 32 paragraf ketiga yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan di atas, maka terbukti tindakan Tergugat I (PT TITU HARMONI) yang telah mengambil tanah milik Penggugat untuk pembuatan jalan dan saluran air makro menuju Jalan Ring Road dari Perumahan Taman Palem Lestari tanpa ijin terlebih dahulu dari pemiliknya yakni Penggugat (Ahli waris almarhum Hapas Haris), sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat (Ahli waris almarhum Hapas Haris) dan dalam melakukan tindakannya tersebut Tergugat I bukanlah sebagai pemilik tanah sengketa tersebut, dan berdasarkan surat bukti bertanda P-8, bahwa Penggugat telah meminta bantuan Tergugat II untuk menghentikan segala kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat I, melalui permohonannya tanggal 7 Februari 2013, namun tidak ada tindakan yang nyata dari Tergugat II untuk menghentikan pembuatan jalan dan saluran air makro menuju Jalan Ring Road dari Perumahan Taman Palem Lestari tersebut, bahkan terkesan adanya pembiaran dari Tergugat II, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian tuntutan Penggugat pada *petitum* poin 2 dapat dikabulkan”;

2. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusannya, *Judex Facti* Pengadilan



Negeri Jakarta Barat sama sekali tidak ada mempertimbangkan tentang apakah benar secara hukum telah terjadi penyerobotan atas tanah yang diakui Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai miliknya dan apakah yang melakukan penyerobotan tersebut adalah Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat secara tiba-tiba dan tanpa pertimbangan hukum yang jelas, langsung menyatakan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah mengambil/menyerobot tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat;

3. Bahwa sampai dengan saat ini, dan juga telah dibuktikan dalam pelaksanaan sidang pemeriksaan setempat terbukti bahwa tanah yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai miliknya dalam perkara *a quo* tidak pernah diambil alih untuk dikuasai dan diduduki sebagai milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I karena sampai saat ini tanah *aquo* hanya berupa jalan kosong yang sama sekali tidak pernah dikuasai ataupun diduduki oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat I. Dengan begitu, bagaimana mungkin Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat I dapat dinyatakan melakukan penyerobotan atas objek tanah sengketa?;
4. Bahwa selama pemeriksaan perkara *aquo* baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I sama sekali tidak pernah mengaku, menyatakan diri dan mengklaim sebagai pemilik dari tanah *a quo* karena memang Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I bukanlah pemilik dari tanah *a quo*, sehingga bagaimana mungkin secara hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah melakukan penyerobotan/ mengambil tanah yang diakui oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat sebagai miliknya;
5. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dengan ini menegaskan dan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I bukanlah sebagai pemilik tanah dan tidak pernah mengklaim sebagai pemilik tanah yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat adalah miliknya;

Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesungguhnya telah mengetahui dengan jelas bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I bukanlah sebagai pemilik tanah dan tidak pernah mengklaim sebagai pemilik tanah yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat adalah



miliknya, terbukti dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 30 paragraf ketiga yang menyatakan: “dan Tergugat I bukan pula sebagai pemilik tanah sengketa tersebut, dan seterusnya”;

Namun, meskipun *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah mengetahui bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I bukanlah sebagai pemilik tanah, tetapi tetap saja *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak mempertimbangkan dan mengabaikan begitu saja fakta hukum tersebut;

6. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I selama persidangan perkara *a quo* di tingkat pertama, telah terbukti bahwa tanah *a quo* yang diakui milik Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ternyata telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas adanya gugatan kepemilikan yang diajukan oleh pihak lain dalam Perkara Perdata Nomor 209/Pdt.G/2012/PN JKT. BAR, sehingga terbukti dengan sempurna bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas tanah *a quo* karena ternyata sudah ada kepemilikan pihak lain yang diakui secara hukum. (*vide* bukti T.I – 4, bukti T.I – 5, bukti T.I – 6 dan bukti T.I – 7);
7. Bahwa dengan demikian, maka terbukti dengan sempurna bahwa tidak benar dan tidak terbukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I telah melakukan penyerobotan/mengambil tanah yang diakui Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai miliknya, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I terhadap Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

Judex Facti Pengadilan Negeri Jakarta Barat Dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Salah Menerapkan Hukum Karena Memberikan Putusan Yang Saling Bertentangan Satu Dengan Lainnya Sehingga Sangat Beralasan Jika Putusan *A quo* Dibatalkan Di Tingkat Kasasi;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 223/PDT/2014/PT DKI tanggal 13 Mei 2014 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT.BAR tanggal 31 Oktober 2013 dengan melakukan pengambil-alihan pertimbangan dan perbaikan pada diktum keempat mengenai besarnya ganti rugi, sedangkan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambilalihan dan perbaikan



pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 5 paragraf kedua dan paragraf ketiga putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa namun demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT.BAR, tanggal 31 Oktober 2013 dikuatkan dengan perbaikan pertimbangan besarnya ganti rugi materiil karena $5.220 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}5.220.000.000,00$ (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) bukan sebesar $\text{Rp}10.044.000.000,00$ (sepuluh miliar empat puluh empat juta rupiah) sehingga diktum keempat amar putusan harus diperbaiki”;

“Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT.BAR tanggal 31 Oktober 2013 cukup beralasan untuk dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan sekedar mengenai redaksi amar putusan pada diktum keempat sehingga amar tersebut seperti dibawah ini”;

2. Bahwa tidak benar oleh karenanya harus dibatalkan ditingkat kasasi pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat halaman 34 paragraf kesatu, halaman 34 paragraf kedua dan halaman 34 paragraf kelima yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menentukan sebagai berikut (kutipan):

“Menimbang, bahwa dalam petitum poin 4 gugatannya, Penggugat minta agar Tergugat I dihukum untuk membayar ganti kerugian Penggugat secara Materiil sebesar $\text{Rp}28.666.000.000,00$ dan kerugian immateril sebesar $\text{Rp}1.000.000.000,00$ oleh karena tuntutan ganti kerugian tersebut tidak diperinci secara jelas oleh Penggugat, maka Majelis Hakim akan menentukan jumlah kerugian Penggugat tersebut yang dianggap wajar dan patut sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil:

Bahwa oleh karena tanah Penggugat yang terpakai/terkena jalan umum seluas $\pm 5.220 \text{ m}^2$ (lima ribu dua ratus dua puluh meter persegi), maka jumlah kerugian Penggugat adalah sebesar: $5.220 \times \text{Rp}1.000.000,00 = \text{Rp}5.220.000.000,00$ (lima miliar dua ratus dua puluh juta rupiah);

2. Kerugian Immateril:

Bahwa oleh karena kerugian Immateriil yang dituntut Penggugat sebesar $\text{Rp}1.000.000.000,00$ (satu miliar rupiah) tidak diperinci secara jelas dan tidak didukung dengan bukti-bukti yang cukup, maka tuntutan Immateriil Penggugat tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;



“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka tuntutan Penggugat poin 4 gugatannya, dapat dikabulkan sebagian;

“Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat poin 7 dan poin 8, agar Tergugat I menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat, dan memerintahkan agar Tergugat II melakukan tindakan secara nyata dengan memerintahkan kepada Tergugat I, untuk menghentikan;

3. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat. Berdasarkan prinsip, apabila tidak ada perbuatan melawan hukum maka tidak ada pembayaran ganti rugi. Sehingga Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak patut untuk dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
4. Bahwa sehubungan dengan pembayaran ganti rugi oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, selain tidak berdasar karena Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagaimana diuraikan dan dibuktikan diatas, juga pembayaran ganti rugi tersebut justru mengakibatkan bertentangan dengan petitum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I untuk menyerahkan tanah *a quo* dalam keadaan kosong dan baik kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;
5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah tidak cermat dan tidak teliti dalam memutuskan petitum putusnya angka 4 dan angka 5 karena petitum angka 4 bertentangan dan tidak sinkron dengan petitum angka 5 mengingat kalau Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dihukum membayar ganti rugi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berdasarkan harga tanah per meter, maka tidak masuk akal lagi apabila Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I juga harus menyerahkan tanah *aquo* kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat walaupun sudah dibayar berdasarkan harga per meternya;
6. Bahwa pembayaran ganti rugi dalam perkara *a quo* juga tidak berdasar secara hukum karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam mengajukan pembayaran tuntutan ganti rugi sama sekali tidak dapat memberikan perincian dari mana asal muasal ganti rugi tersebut. *Judex Facti*



Pengadilan Negeri Jakarta Barat pun sudah mengakui dalam pertimbangan hukumnya halaman 34 paragraf pertama yang menyatakan: "... oleh karena tuntutan ganti kerugian tersebut tidak diperinci secara jelas oleh Penggugat ...";

Tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak diperinci darimana dasar perhitungan dan asal muasal nya, sehingga seharusnya *Judex Facti* menolak tuntutan pembayaran ganti rugi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Mei 1980 Nomor 550 K/Sip/1979:
"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut";
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1984 Nomor 588 K/Sip/1983:
"Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak";
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 18 Agustus 1988, Nomor 1720 K/Pdt/1986:
"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian ganti kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan nya; Tanpa perincian dimaksud, maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna";
7. Bahwa lebih lanjut tentang jumlah ganti rugi yang langsung ditentukan sendiri oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, walaupun sesungguhnya secara hukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sudah gagal merinci dari mana asal muasal perhitungan ganti rugi tersebut, adalah jelas melanggar asas hakim bersifat pasif yang berlaku dalam hukum acara perdata, yang berarti ruang lingkup dan luas perkara diserahkan dan ditentukan oleh Para pihak yang berperkara (dalam hal ini Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) sehingga *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melakukan tindakan terlarang dalam hukum acara perdata karena menentukan sendiri jumlah ganti rugi dalam perkara *a quo*;
8. Bahwa dengan demikian, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta patut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibatalakan di tingkat kasasi karena adanya pertentangan pertimbangan hukum satu dengan lainnya;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama Memori Kasasi yang diterima tanggal 4 Agustus 2014 dan Kontra Memori Kasasi yang diterima tanggal 21 Agustus 2014 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- ✓ Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan persidangan ternyata pihak Penggugat sekarang Termohon Kasasi tidak memiliki bukti autentik kepemilikan atas tanah perkara berupa Sertifikat Hak Milik sedangkan Surat Girik yang dimilikinya bukanlah surat bukti kepemilikan suatu hak atas tanah;
- ✓ Menimbang bahwa oleh karena pihak Penggugat tidak dapat membuktikan tanah perkara adalah hak miliknya maka perbuatan Tergugat I membuka jalan umum serta saluran air makro menuju Jalan Ring Road dari Perumahan Taman Palem Asri dan lagi pula aparat terkait *in casu* Tergugat II, Lurah Kelurahan Cengkareng Barat tidak melarang pembuatan jalan dan saluran air dimaksud maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT TITU HARMONI tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 223/PDT/2014/PT DKI, tanggal 13 Mei 2014 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT. BAR, tanggal 31 Oktober 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

Halaman 23 dari 25 Hal. Put. Nomor 2459 K/Pdt/2014



MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT TITU HARMONI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 223/PDT/2014/PT DKI, tanggal 13 Mei 2014 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 210/Pdt.G/2013/PN JKT. BAR tanggal 31 Oktober 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 22 September 2015 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Soltoni Mohdally, 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 Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Hakim Anggota,
ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./



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

Panitera Pengganti,
ttd./
Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Materiail	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ..	Rp489.000,00+
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

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)