



**PUTUSAN**  
Nomor 2285 K/Pdt/2015

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

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

1. **MOHAMED ANIS SHAHAB**, bertempat tinggal di Jalan Tebet Timur Dalam VIII/49, RT 011 RW 006, Tebet, Jakarta Selatan;
2. **AHMAD SHAHAB**;
3. **FADLUN SHAHAB**;
4. **ZAKA SHAHAB**;
5. **DINA SHAHAB**, keempatnya bertempat tinggal di Jalan Siaga Dharma VIII/29 RT 013/05, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Unang Mansur, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Unang Mansur, S.H., dan kawan beralamat di Gedung Panin Bank Pusat Lantai 8 Jalan Jenderal Sudirman Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Mei 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

- H. MULYADI**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan Revolusi RT/RW 010/003 Nomor 2, Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Saleh, S.H., dan kawan, Para Advokat pada kantor Saleh & Partners beralamat di Gedung Nariba Dua Lantai 3 Nomor 307, Jalan TB. Simatupang Nomor 49, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juli 2014;

Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I;

- ADI DJAYA SAPUTRA DARMA**, bertempat tinggal di Jalan RE. Martadinata, Kebon Duren RT 003/009, Desa Cipayang, Kecamatan Ciputat, Tangerang;

Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding II;

D a n :

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulogebang,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur;

**2. NOTARIS/PPAT H. ZARIUS YAN, S.H.**, berkedudukan di

Jalan Jend. Basuki Rachmad Nomor 48.B, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah seluas 822 m<sup>2</sup> (delapan ratus duapuluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi, Pondok Bambu, Jakarta Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu, Surat Ukur Nomor 253/1987 tanggal 17 Januari 1987;
2. Bahwa adapun batas-batas obyek tanah milik Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu, Surat Ukur Nomor 253/1987 tanggal 17 Januari 1987 adalah sebagai berikut:
  - Utara Jalan Miana;
  - Barat Tanah milik H. Mulyadi;
  - Timur Rumah/ tanah milik M. Anis Shahab;
  - Selatan Komplek Penas;
3. Bahwa khusus mengenai batas sebelah Barat tersebut di atas telah menunjukkan bahwa objek tanah milik Para Penggugat berbatasan langsung dengan objek tanah milik Tergugat I seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu;
4. Bahwa adapun Tergugat I memperoleh objek tanah seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu *a quo* adalah berasal dari Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 di hadapan Turut Tergugat II yakni Notaris/PPAT H. Zarius Yan, S.H., dimana objek tanah *a quo* berasal dari ex tanah partikelir berdasarkan Girik C Nomor 586, Persil Nomor 1176 Blok DI yang diklaim oleh Tergugat II seluas 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi).

Halaman 2 dari 24 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2015



Namun setelah diajukan permohonan hak oleh Tergugat I kepada pihak Turut Tergugat I (i.c. BPN Jaktim), hanya dikabulkan seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu atas nama Tergugat I;

5. Bahwa oleh karenanya secara faktual terdapat sebagian objek tanah milik Para Penggugat seluas kurang lebih 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) (delapan puluh meter persegi) yang merupakan bagian dari objek tanah milik Para Penggugat dengan luas keseluruhan 822 m<sup>2</sup> (delapan ratus duapuluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu atas nama Para Penggugat, dimana telah dikuasai oleh Tergugat I dan kemudian beralih kepada Tergugat II secara tanpa hak dan melawan hukum setidaknya sejak tahun 1997 oleh Tergugat II yang dilanjutkan penguasaannya oleh Tergugat I hingga saat ini;
6. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali memperingatkan/menegur Tergugat I dan Tergugat II baik secara lisan maupun tulisan bahwa mereka telah melakukan perbuatan melawan hukum karena terbukti secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai sebagian objek tanah yang nyata-nyata milik Para Penggugat seluas kurang lebih 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) (delapan puluh meter persegi). Namun peringatan/teguran Para Penggugat *a quo* tidak pernah mendapatkan respon yang baik dari Tergugat I maupun Tergugat II;
7. Bahwa bahkan secara arogan saat ini Tergugat I malah membangun sebuah bangunan di atas sebagian objek tanah milik Para Penggugat *a quo* untuk keperluan Show Room Mobil, yang belakangan hari diketahui bahwa bangunan Show Room Mobil tersebut didirikan oleh Tergugat I tanpa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sehingga melanggar ketentuan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah DKI, dimana setiap pendirian suatu bangunan haruslah dilengkapi dengan Ijin Mendirikan Bangunan (*ic.* IMB);
8. Bahwa pada tanggal 16 April 2009 pihak Kecamatan Duren Sawit beserta instansi terkait telah melaksanakan penyegelan dan bahkan pembongkaran atas bangunan Show Room Mobil milik Tergugat I yang tidak dilengkapi dengan IMB *a quo*. Namun sekalipun bangunan Show Room Mobil *a quo* telah disegel dan dibongkar oleh aparat dari Kecamatan Duren Sawit, namun ternyata Tergugat I mendirikan kembali bangunan Show Room Mobil *a quo* yang mana hingga saat ini masih berdiri kokoh tanpa ada upaya pihak terkait untuk membongkarnya kembali;



9. Bahwa sehubungan dengan perbuatan Tergugat I hingga saat ini tersebut maka pada tanggal 20 Maret 2009 Para Penggugat telah membuat Laporan Polisi di Polres Jakarta Timur berdasarkan LP. Nomor 453/K/III/2009 tentang terjadinya tindak pidana tanpa hak masuk atau menempati tanah milik orang lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP;
10. Bahwa selanjutnya pada tanggal 30 Juni 2009, atas permintaan pihak penyidik Kepolisian, Turut Tergugat I (ic. BPN Jaktim) telah melakukan pengukuran dan pengembalian batas di objek tanah sengketa. Ternyata berdasarkan hasil pengukuran tersebut diperoleh fakta bahwa bidang tanah milik Para Penggugat tersebut seluas 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) (dari luas keseluruhan 822 m<sup>2</sup>) telah dikuasai secara tanpa hak oleh Tergugat I yang diperoleh dari Tergugat II, berdasarkan Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Bidang Tanah Nomor 33/BA/SPP/JT/2009 tanggal 18 September 2009;
11. Bahwa perbuatan Tergugat I sejak tahun 1997 yang dilanjutkan oleh Tergugat II hingga saat ini, yang telah menguasai sebagian objek tanah milik Para Penggugat seluas 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) (ic. dari luas keseluruhan 822 m<sup>2</sup>), adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHP karena telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Para Penggugat, sehingga sepatutnya apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang ditimbulkannya;
12. Bahwa adapun perincian kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II *a quo* adalah sebagai berikut:
  - Kerugian Materiil:

Objek tanah milik Para Penggugat yang dikuasai secara melawan hak oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah seluas 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) (delapan puluh meter persegi) selama 13 (tiga belas) tahun (ic. sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2010), sedangkan harga sewa pertahun: Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), jadi apabila disewakan maka perinciannya: 13 X Rp20.000.000,00 = Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
  - Kerugian Immateriil:

Akibat perbuatan Tergugat, maka mengakibatkan Para Penggugat mengalami depresi, stress dan ketidaknyamanan dalam menjalankan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kehidupannya sehari-hari karena dipusingkan dan disibukan oleh perkara *a quo*, dimana apabila disetarakan dengan nilai uang adalah sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

13. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil secara tanggung renteng kepada Para Penggugat dengan jumlah total sebesar Rp2.260.000.000,00 (dua miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus paling lambat dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);

14. Bahwa agar putusan atas perkara *a quo* memiliki kekuatan eksekutorial, maka kiranya patut untuk diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan Show Room Mobil milik Tergugat I yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 1, Pondok Bambu, Jakarta Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi);
- Sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat II yang terletak di Jalan RE. Martadinata, Kebon Duren RT 003/009, Desa Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang;

15. Bahwa selanjutnya oleh karena Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 di hadapan Turut Tergugat II, yakni Notaris/PPAT H. Zarius Yan, S.H., atas objek tanah seluas 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) adalah telah melawan hukum karena sejatinya yang menjadi hak Tergugat I adalah hanya 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) sebagaimana termaktub dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu atas nama Tergugat I, maka menjadikan Akte Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 *a quo* telah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum sehingga patut untuk dibatalkan;

16. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat *a quo* telah didukung oleh bukti-bukti yang autentik maka kiranya atas putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan tertebih dahulu tanpa terhalang oleh banding, verzet ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

Halaman 5 dari 24 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah selaku pemilik sah atas objek tanah seluas 822 m<sup>2</sup> (delapan ratus duapuluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi, Pondok Bambu, Jakarta Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu, Surat Ukur Nomor 253/1987 tanggal 17 Januari 1987;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Bangunan Dan Pengoperan Hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 di hadapan Turut Tergugat II yakni Notaris/PPAT H. Zarius Yan, S.H., atas objek tanah seluas 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) antara Tergugat I dan Tergugat II telah cacat hukum dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara;
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang tidak berhak untuk segera mengosongkan sebagian objek tanah milik Para Penggugat seluas kurang lebih 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) yang hingga saat ini dikuasai Tergugat I yang diperoleh dari Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp2.260.000.000,00 (dua miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus paling lambat dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas harta kekayaan Tergugat I dan Tergugat II berupa:
  - Sebidang tanah dan bangunan Show Room Mobil milik Tergugat I yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 1, Pondok Bambu, Jakarta Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi);
  - Sebidang tanah dan bangunan rumah milik Tergugat II yang terletak di Jalan RE. Martadinata, Kebon Duren RT 003/009, Desa Cipayung, Kecamatan Ciputat, Tangerang;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II apabila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan;
9. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu tanpa terhalang oleh banding, verzet ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Halaman 6 dari 24 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk ikut serta mematuhi isi putusan perkara ini;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon memberikan putusan sesuai dengan hukum dan keadilan (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

I. Gugatan Para Penguat Cacat Formil.

1. Bahwa sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 09.5407.181172.0321 yang ditandatangani oleh Lurah Pondok Bambu tanggal 13 April 2006 dan berlaku hingga tanggal 18 November 2011 sangat jelas bahwa Tergugat I beralamat di Jalan Pahlawan Revolusi RT/RW 010/ 003 Nomor 2, Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dan telah diperkuat dengan surat dari RT. 010 RW. 003, Kelurahan Pondok Bambu, yang menjelaskan bahwa Tergugat I beralamat di Jalan Pahlawan Revolusi RT/RW 010/003 Nomor 2, Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dan alamat Tergugat I bukan di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 1, Pondok Bambu, Jakarta Timur, seperti yang didalilkan oleh Para Penguat pada halaman 2 dalam gugatannya;
2. Bahwa panggilan sidang yang pertama sesuai dengan surat panggilan sidang dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 26-11-2010 untuk panggilan sidang hari Selasa tanggal 30 November 2011 oleh pihak Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak dikirim kepada Tergugat I namun dikirim ke Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, hal ini terlihat jelas dalam penjelasan surat panggilan yang diterima pihak Kelurahan Pondok Bambu yang berbunyi: alamat tidak lengkap sehingga tidak di ketemukan alamat tersebut maka panggilan ini saya jalankan melalui Kelurahan setempat untuk diketahui";
3. Bahwa Tergugat I melalui kuasa hukumnya baru mengetahui jika ada panggilan sidang yang pertama tanggal 26-11-2010 dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk sidang tanggal 30 November 2011 adalah dari Panitera Pengganti Perkara Nomor 488/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim pada tanggal 23 Desember 2010 yang memberitahukan bahwa tanggal 23 Desember 2010 adalah sidang yang kedua;

Halaman 7 dari 24 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2015



4. Bahwa atas informasi tersebut pada tanggal 27 Desember 2010 Tergugat I mendatangi Kelurahan Pondok Bambu dan ternyata benar bahwa surat panggilan dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur dikirim ke Kelurahan Pondok Bambu karena alamat Tergugat I yang tertera dalam panggilan sidang tidak jelas dan tidak sesuai dengan alamat Tergugat I yang sebenarnya;
5. Bahwa Tergugat I sesuai dengan panggilan sidang dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 15 Desember 2010 untuk panggilan sidang yang kedua pada hari Kamis 23 Desember 2010 yang dikirim oleh pihak Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak ditandatangani oleh Tergugat I dikarenakan alamat Tergugat I yang tercantum dalam surat panggilan yang dikirim oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak benar, yakni dalam panggilan tercantum alamat Tergugat I beralamat di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 1, Pondok Bambu Jakarta Timur yang jelas-jelas alamat tersebut bukan alamat Tergugat I;
6. Bahwa berdasarkan dua surat panggilan yang dilayangkan oleh pihak Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur baik panggilan sidang yang pertama tanggal 26-11-2010 untuk persidangan tanggal 30 November 2010 yang dikirimkan ke Kelurahan Pondok Bambu dan panggilan yang kedua tanggal 15 Desember 2010 untuk persidangan tanggal 23 Desember 2010 yang tidak ditandatangani oleh Tergugat I adalah fakta yang tidak terbantahkan bahwa alamat Tergugat I yang tertera dalam gugatan Para Penggugat adalah alamat yang tidak jelas dan tidak benar sehingganya dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan karena pencantuman para pihak dalam sebuah gugatan merupakan syarat formil yang menyangkut keabsahan suatu gugatan;
7. Bahwa sesuai dengan pasal 118 ayat (1) HIR, identitas yang harus dicantumkan haruslah cukup memadai sebagai dasar untuk menyampaikan pemanggilan. Maka berdasarkan pasal 118 ayat (1) HIR tersebut seharusnya Para Penggugat mencantumkan alamat Tergugat I yang benar, yaitu di Jalan Pahlawan Revolusi RT/RW 010/003 Nomor 2, Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dan alamat Tergugat I bukan di Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 1, Pondok Bambu, Jakarta Timur;
8. Bahwa selain itu salah satu alamat dari Para Penggugat atas nama Ahmad Shahab yang dalam gugatannya menyatakan beralamat di Jalan Siaga Dharma VIII/29 RT 013 RW 05, Pejaten Timur, Pasar Minggu,



Jakarta Selatan, adalah tidak benar. Bahwa berdasarkan keterangan Ahmad Shahab ketika Ahmad Shahab melaporkan Tergugat I ke Pihak Polres Jakarta Timur dengan LP. Nomor 453/K/III/2009/Res.JT alamat Para Penggugat (Ahmad Shahab) yang tercantum dalam laporan Polisi sangatlah jelas adalah Jalan Ekonomi RT 013/000, Kelurahan Loa Buah, Kecamatan Sungai Kunjang, Samarinda, dan adalah sangat membingungkan dimana Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya beralamat di Jalan Siaga Dharma VIII/29 RT 013 RW 05, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

9. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat telah mencantumkan alamat Tergugat I dengan tidak benar yakni Jalan Pahlawan Revolusi Nomor 1, Pondok Bambu, Jakarta Timur, yang seharusnya alamat Tergugat I sesuai dengan Kartu Tanda penduduk (KTP) Tergugat I adalah di Jalan Pahlawan Revolusi RT/RW 010/003 Nomor 2, Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, yang telah diperkuat dengan surat dari RT 010 RW 003 Kelurahan Pondok Bambu yang menjelaskan bahwa Tergugat I beralamat di Jalan Pahlawan Revolusi RT/RW 010/003 Nomor 2, Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dan ternyata Para Penggugat (Ahmad Shahab) mencantumkan alamat yang tidak benar dalam gugatannya, maka gugatan Para Penggugat adalah cacat formil sehingga dengan demikian sangatlah adil jika gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## II. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/ Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa gugatan Para Penggugat dalam positanya tidak mencerminkan gugatan yang benar dan tidak bersesuaian antara dalil yang satu dengan dalil yang lain. Bahwa tergambar jelas dalam gugatan Para Penggugat pada point 15 dalam gugatannya yang telah mengakui bahwa Tergugat I membeli tanah tersebut pada tanggal 13 Mei 2002 di hadapan Turut Tergugat II. Namun disisi lain pada point 11 dalam posita gugatannya Para Penggugat berbunyi "bahwa perbuatan Tergugat I sejak tahun 1997 yang dilanjutkan oleh Tergugat II hingga saat inidalil tersebut sangatlah jelas bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1997, mana mungkin Tergugat I yang baru membeli tanah tersebut tanggal 13 Mei 2002 namun didalilkan oleh Para Penggugat bahwa Tergugat I telah menguasai tanah tersebut sejak 1997, mana mungkin ? padahal fakta hukum yang tidak berkesesuaian inilah yang dijadikan dasar oleh Para Penggugat untuk menuntut ganti kerugian terhadap Tergugat I



seperti dalam point 12 dan 13 posita gugatan Para Penggugat yang mengklaim menderita kerugian materiil sebesar Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) serta kerugian immateriil Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dan Petitum point 6 halaman 8 gugatan Para Penggugat yang menuntut ganti kerugian sebesar Rp2.260.000.000,00 (dua miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) hal ini bagi Tergugat I sungguh bukan nominal yang main-main namun oleh Para Penggugat didasarkan pada fakta hukum yang main-main; Bahwa selain tidak bersesuaian antara dalil yang satu dengan dalil yang lain, dalam posita point 12, 13 dan petitum point 6 gugatan Para Penggugat juga tidak menyebutkan secara tegas berapa kerugian yang diderita oleh Para Penggugat yang mengklaim menderita kerugian akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, namun Para Penggugat hanya menyebutkan nominal secara global sebesar Rp2.260.000.000,00 (dua miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) padahal antara Tergugat I dan Tergugat II adalah orang yang berbeda dan tidak ada hubungan apapun kecuali pada saat Tergugat I membeli tanah tersebut kepada Tergugat II (selaku kuasa). Bahwa adalah kewajiban Para Penggugat untuk merinci dengan jelas berapa kerugian yang diderita oleh Para Penggugat yang mengklaim menderita kerugian akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara masing-masing sehingganya tergambar menjadi gugatan yang jelas atas kerugian Para Penggugat terkait masing-masing pihak baik Tergugat I maupun Tergugat II;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, tanpa keragu-raguan sedikitpun dapat dinyatakan bahwa gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) karena tidak berkesesuaian antara dalil yang satu dengan dalil yang lainnya dan tanpa didukung oleh fakta dan dasar hukum yang jelas dan diragukan kebenarannya serta tidak jelas perincian kerugian yang diderita oleh Para Penggugat atas klaim akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sehingga gugatan yang demikian itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Segala hal yang disampaikan Penggugat Rekonvensi di dalam bagian Konvensi tersebut di atas, secara mutatis-mutandis, mohon dianggap termuat kembali di dalam bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi membeli sebidang tanah bekas tanah Pertikelir Girik C Nomor 586, Persil 1176 Blok D.I seluas  $\pm$  375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi RT 008/09,



Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, pada tanggal 13 Mei 2002 dari Dewi Handayani binti Soehadi Dirjosoehodo, Wahyudi bin Soehadi Dirjosoehodo, Dian Lestari binti Soehadi Dirjosoehodo, Wuri Puji Hastuti binti Soehadi Dirjosoehodo, Yudha Hadi Wibowo bin Soehadi Dirjosoehodo, yang kesemuanya adalah ahli waris dari Soehadi Dirjosoehodo (meninggal dunia tanggal 21 Mei 1996) yang memberikan kuasa menjual kepada Drs. Aditjaya Saputra Darma yang beralamat di Jalan RE. Martadinata Kebon Duren RT/RW 003/009, Desa Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang, sesuai dengan surat kuasa dibawah tangan, tertanggal 13 Mei 2002 sesuai dengan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 di hadapan Notaris H. Zarius Yan, S.H.;

3. Bahwa berdasarkan Girik C Nomor 586, Persil 1176 luas awalnya tanah tersebut adalah 587m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) tapi karena di sebelah Utara dipotong buat jalan maka luasnya berkurang menjadi 454 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh empat meter persegi) dan setelah dipotong jalan sebelah Barat (jalan depan) maka luasnya semakin berkurang menjadi ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi). Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 161/1.711.1 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kotamadya Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, Kelurahan Pondok Bambu, yang ditandatangani oleh Lurah Pondok Bambu, telah diterangkan bahwa Girik C. 586 Persil 1176 Blok D.I atas nama Matnasir Bin Tjeper adalah seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi);
4. Bahwa obyek pajak tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi RT. 008/09, Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, yang dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dalam Pajak Bumi dan Bangunan tersebut tertera seluas 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) dan juga diperkuat dengan surat kuasa tertanggal 22 Februari 1977 antara Matnasir bin Tjeper selaku pemilik tanah sesuai Girik C Nomor 586 Persil Nomor 1176 Blok D.I yang disebutkan tanah tersebut seluas 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang memberikan kuasa kepada Saleh Ali untuk mejualkan tanah tersebut dan surat kuasa tertanggal 22 Februari 1977 telah mendapat pengesahan dari Lurah Pondok Bambu H. Mutih Soalid tertanggal 22 Februari 1977 Nomor 38/12/8/1977. Selain itu juga diperkuat surat pernyataan Mulyadi/Penggugat Rekonvensi tanggal 11 November 2002 di hadapan Lurah Pondok Bambu dan ditandatangani oleh Lurah Pondok Bambu yang menyatakan bahwa luas tanah tersebut adalah



seluas 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) dan juga diperkuat oleh surat pernyataan dari Drs. Adi Djaya Saputra Darma/Tergugat II (selaku orang yang diberi kuasa menjual) tertanggal 12 Oktober 2009 yang dibuat di hadapan Notaris H. Zarius Yan, S.H., yang menyebutkan tanah tersebut seluas 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi);

5. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi membeli tanah tersebut oleh Tergugat II telah disebutkan seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) termasuk batas-batasnya telah ditunjukkan oleh Tergugat II dan tidak ada komplin dari siapapun dan pihak manapun termasuk dari Para Tergugat Rekonvensi. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi membeli tanah tersebut pada tanggal 13 Mei 2002 di atas tanah tersebut sudah terdapat bangunan dengan pagar tembok setinggi satu meter yang pagar belakang langsung berbatasan dengan tanah milik Para Tergugat Rekonvensi. Bahwa sebelum dan sejak Penggugat Rekonvensi membeli tanah tersebut pada tanggal 13 Mei 2002 hingga bulan Desember 2008 tidak ada seorang pun dan tidak ada pihak manapun termasuk dari Para Tergugat Rekonvensi yang memper-masalahkan tanah tersebut;
6. Bahwa pada tanggal 12 Oktober 2007 rumah Penggugat Rekonvensi kebobolan pencuri dengan cara merusak rolling gate dan Penggugat Rekonvensi kehilangan 1 brangkas berisikan 12 barang bukti surat tanah, diantaranya Sertifikat HGB Nomor 3660/Pondok Bambu, Sertifikat HGB Nomor 3415/Pondok Bambu, Sertifikat Hak Milik Nomor 3083/Pondok Bambu dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1745/Cileungsi Kidul, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, yang kesemuanya atas nama Penggugat Rekonvensi, serta termasuk barang berharga lainnya dan pada tanggal 12 Oktober 2007 Penggugat Rekonvensi telah membuat laporan Polisi ke Polsek Duren Sawit dengan Nomor Pol 886/K/X/Sek.Dsw, dan berbekal Surat Laporan Polisi ke Polsek Duren Sawit dengan Nomor Polisi 886/K/X/Sek.Dsw, yang kemudian dilimpahkan penanganannya oleh Polsek Duren Sawit ke Polres Jakarta Timur dengan Nomor Polisi B/699/XI/2007/Sek.Dsw, dan telah dikeluarkan Surat Keterangan Nomor Sket/59/IV/2008/Res.Jt, dan atas hilangnya surat-surat tanah milik Penggugat Rekonvensi karena pencurian tersebut Penggugat Rekonvensi telah mengurusnya kembali ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Timur dan semuanya bejalan lancar kecuali pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu atas nama Penggugat Rekonvensi yang sempat ada kendala;



7. Bahwa pada bulan Desember tahun 2008 Penggugat Rekonvensi mulai membangun di atas tanah tersebut sesuai dengan batas-batas yang telah ditentukan pada saat dilakukan pembelian antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat II (selaku kuasa menjual) dan tidak sejengkal tanahpun bangunan Penggugat Rekonvensi keluar dari pondasi dan pagar tembok yang sudah ada sebelumnya dan Pagar Tembok Para Tergugat Rekonvensi tidak ada sedikitpun yang dirubah oleh Penggugat Rekonvensi dimana pada saat Penggugat Rekonvensi membeli tanah tersebut sudah ada pagar setinggi satu meter dan Penggugat Rekonvensi hanya meninggikan pagar yang sudah ada sebelumnya dimana pagar belakang langsung berbatasan dengan tanah milik Para Tergugat Rekonvensi;
8. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi kehilangan sertifikat tanah termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu dan setelah Penggugat Rekonvensi pada bulan Desember tahun 2008 mulai membangun di atas tanah tersebut maka Para Tergugat Rekonvensi mulai mencari-cari kesalahan Penggugat Rekonvensi hal ini dibuktikan dengan cara Para Tergugat Rekonvensi berkirim/Surat Nomor 18/UMP/I11/2009, tertanggal 17 Maret 2009, surat Nomor 13/UMP/VII/09, tertanggal 6 Juli 2009, Surat Nomor 29/UMP/I/2010 melalui kuasa hukumnya Unang Mansyur, S.H., kepada Walikota Jakarta Timur mempermasalahkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) milik Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang mem permasalahkan IMB Penggugat Rekonvensi tersebut berawal dari bulan Februari 2009 dimana Para Tergugat Rekonvensi telah mendatangi rumah Penggugat Rekonvensi dan dalam pertemuan tersebut Para Tergugat Rekonvensi mengklaim dan menuduh bahwa Penggugat Rekonvensi menguasai tanah milik Para Tergugat Rekonvensi seluas sekitar 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) dan dasar dari klaim tersebut menurut Para Tergugat Rekonvensi adalah berdasarkan perhitungan luas yang ada dalam foto copy sertifikat global milik keluarga Muhamad Anis Shahab yang dikeluarkan oleh BPN tahun 1987. Bahwa pada pertemuan tersebut Para Tergugat Rekonvensi meminta Penggugat Rekonvensi untuk berdamai dengan meminta Penggugat Rekonvensi memberikan uang konpensasi sebesar separuh dari nilai tanah yang diklaim oleh Para Tergugat Rekonvensi dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi seluas kurang lebih 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi), namun ajakan untuk berdamai dari Para Tergugat Rekonvensi tersebut ditolak mentah-mentah oleh Penggugat Rekonvensi karena sesuai dengan



data dan fakta yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi). Bahwa atas klaim dari Para Tergugat Rekonvensi tersebut Penggugat Rekonvensi telah menawarkan Kepada Tergugat Rekonvensi untuk dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) namun ajakan tersebut ditolak oleh pihak Para Tergugat Rekonvensi. Berawal dari ajakan damai dari Para Tergugat Rekonvensi yang ditolak oleh Penggugat Rekonvensi itulah maka Para Tergugat Rekonvensi mencari-cari kesalahan Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang sengaja mencari-cari kesalahan Penggugat Rekonvensi adalah dengan cara melakukan desakan dengan berkirim surat Nomor 18/UMP/III/2009 tertanggal 17 Maret 2009, surat Nomor 13/UMP/VII/09 tertanggal 6 Juli 2009, surat Nomor 29/UMP/I/2010 melalui kuasa hukumnya Unang Mansyur, S.H., kepada Walikota Jakarta Timur mem permasalahan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) milik Penggugat Rekonvensi. Bahwa berawal dari ajakan untuk berdamai dari Para Tergugat Rekonvensi yang ditolak mentah-mentah oleh Penggugat Rekonvensi itulah Para Tergugat Rekonvensi memper-masalahkan IMB milik Penggugat Rekonvensi dan atas desakan dari Para Tergugat Rekonvensi maka pada tanggal 3-4-2009 bangunan milik Penggugat Rekonvensi dibongkar oleh Suku Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan sehingga Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian;
11. Bahwa jika Para Tergugat Rekonvensi tidak mencari-cari kesalahan Penggugat Rekonvensi terkait IMB yang didasari atas ketidakmauan Penggugat Rekonvensi yang tidak mau diajak berdamai oleh Para Penggugat Rekonvensi maka bangunan milik Penggugat Rekonvensi tidak akan dibongkar oleh Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan karena senyatanya Penggugat Rekonvensi telah mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) melalui Kasie P2B Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, hal ini dibuktikan dengan adanya surat balasan yang ditandatangani oleh Lurah Pondok Bambu sesuai dengan Surat Keterangan Nomor 01/1.755.3/09 tertanggal 22 Januari 2009 model PM.I WNI Kode Kelurahan: 09.04.03.1002 dan Penggugat Rekonvensi juga telah mendapat panggilan dari pihak Dinas Tata Ruang Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Duren Sawit, tertanggal surat 6 Agustus 2009 yang mengundang H. Mulyadi/Penggugat Rekonvensi untuk datang ke kantor Seksi Dinas Tata Ruang Kecamatan Duren Sawit Jalan Swadaya



VIII Nomor 1 dan Penggugat Rekonvensi telah melakukan pembayaran untuk pengurusan IMB sebesar Rp7.380.000,00 (tujuh juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah);

12. Bahwa bukan cuman hal tersebut di atas yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi, Para Tergugat Rekonvensi juga melaporkan Penggugat Rekonvensi ke pihak Pokes Jakarta Timur dengan LP. Nomor 453/K/III/2009/Res.Jt, sesuai dengan Pasal 167 KUHP tanpa dasar dan fakta hukum yang jelas;
13. Bahwa atas laporan Polisi Nomor Pol: 453/K/III/2009/Res.Jt, oleh Para Tergugat Rekonvensi (Ahmad Sahab) pada tanggal 12 November 2009 Penggugat Rekonvensi telah dipanggil sebagai Tersangka oleh Penyidik Polres Jakarta Timur sesuai dengan surat panggilan Nomor Polisi SP.PGL/4302/ S. 13/XI/2009/Reskrim tertanggal 6 November 2009;
14. Bahwa atas laporan Polisi Nomor Polisi 453/K/III/2009/Res.Jt, oleh Tergugat Rekonvensi setelah memeriksa bukti-bukti dan saksi-saksi Kepala Kepolisian Resor Metro Jakarta Timur melalui Kepala Satuan Reserse Kriminal mengeluarkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/106/S.19/X/2010/Reskrim tertanggal surat 22 Oktober 2010 dan Surat Ketetapan Nomor SP.TAP/106/S.7/X/2010/Reskrim, tertanggal surat 22 Oktober 2010 dengan alasan tidak cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan Surat Perintah Penghentian Penyidikan tersebut telah diberitahukan kepada Kepala Kejaksaan Negeri Jakarta Timur sesuai dengan surat Nomor B/106/S.8/X/2010/Res.Jt, tertanggal 22 Oktober 2010 dan telah ditembuskan kepada Tergugat I. Bahwa atas dikeluarkannya Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/106/S.19/X/2010/Reskrim tertanggal surat 22 Oktober 2010 dan Surat Ketetapan Nomor SP.TAP/106/S.7/X/2010/Reskrim tertanggal surat 22 Oktober 2010 dengan alasan tidak cukup bukti;
15. Bahwa atas keluarnya Surat Perintah Penghentian Penyidikan Nomor SPPP/106/S.19/X/2010/Reskrim tertanggal surat 22 Oktober 2010 dari pihak Polres Jakarta Timur tersebut telah membuktikan secara nyata bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah memasuki, menempati tanah/ bangunan milik orang lain atau menyerobot lahan milik Para Tergugat Rekonvensi yang diklaim seluas 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) oleh Para Tergugat Rekonvensi;
16. Bahwa atas tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang memperlmasalahkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) milik Penggugat Rekonvensi hingga



dilakukan pembongkaran oleh Suku Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan hanya karena Penggugat Rekonvensi tidak mau berdamai dengan Para Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Rekonvensi melaporkan Penggugat Rekonvensi Ke Polres Jakarta Timur dengan laporan Polisi Nomor Polisi 453/K/III/2009/Res.Jt, tanpa dasar hukum yang jelas adalah sangat jelas merugikan Penggugat Rekonvensi;

17. Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat tindakan dari Para Tergugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- Bangunan yang dibongkar oleh Suku Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan atas desakan dari Para Tergugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi tidak mau berdamai dengan Para Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Sewa Pengacara menghadapi laporan Polisi Nomor Polisi 453/K/III/2009/Res.Jt, di Polres Jakarta Timur yang dibuat oleh Para Tergugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi dijadikan tersangka serta pengeluaran lainnya terkait perkara dimaksud adalah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Jumlah total kerugian Penggugat Rekonvensi adalah Rp300.000.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp500.000.000,00;

18. Bahwa oleh karena tindakan dari Tergugat Rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi maka sudah sepatutnya menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk memberikan ganti kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;

19. Bahwa agar putusan atas perkara tersebut memiliki kekuatan eksekutorial maka sangatlah beralasan jika diletakan sita jaminan atas harta kekayaan milik Para Tergugat Rekonvensi berupa:

- Sebidang tanah seluas 822 m<sup>2</sup> (delapan ratus duapuluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi, Pondok Bambu, Jakarta Timur;

20. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi telah didasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka sudah selayaknya putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding dan kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan milik Para Tergugat Rekonvensi berupa:
  - Sebidang tanah seluas 822 m<sup>2</sup> (delapan ratus duapuluh dua meter persegi) berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi, Pondok Bambu, Jakarta Timur;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) setiap harinya jika lalai menjalankan putusan ini;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 488/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim, tanggal 22 Juni 2011 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.201.000,00 (satu juta dua ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 42/PDT/2012/PT DKI., tanggal 29 Juni 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 16 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 42/PDT/

Halaman 17 dari 24 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2015



2012/PT DKI, *juncto* Nomor 488/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Juni 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Terbanding pada tanggal 30 Juni 2014 dan kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 10 Juli 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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* salah/keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku;

Bahwa hal tersebut dapat diketahui berdasarkan hal-hal berikut ini:

- Bahwa *Judex Facti* salah/keliru dalam pertimbangannya yang menyimpulkan dalam perkara *a quo* tidak terjadi tumpang tindih antara tanah milik Para Pemohon Kasasi (*ic.* Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu seluas 822 m<sup>2</sup>) dengan Tanah Termohon Kasasi (*ic.* Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu seluas 238 m<sup>2</sup>) sedangkan gugatan Para Pemohon Kasasi bukanlah menyoal tumpang tindih antara kedua Sertifikat *a quo*, melainkan adanya perbuatan melawan hukum (*onrechts matigedaad*) Termohon Kasasi I dan atau Termohon Kasasi I yang secara *de facto* telah menguasai tanah melebihi luas tanah kepunyaannya sendiri berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu yang luasnya hanya 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) melainkan mengklaim luasnya ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); Bahwa, kelebihan luas tanah yang diklaim Para Termohon Kasasi tersebut ternyata milik Para Pemohon Kasasi (*ic.* Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu seluas 822 m<sup>2</sup>);
- Bahwa *Judex Facti* juga telah keliru dalam pertimbangannya sepanjang menyimpulkan bahwa adanya kesalahan Turut Termohon Kasasi I in



cassu dalam penentuan luas tanah objek Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi), padahal tidak satupun bukti yang menerangkan hal yang demikian itu;

- Bahwa *Judex Facti* juga sangat keliru dalam pertimbangannya atau bahkan melanggar hukum yang berlaku, sebab *Judex Facti* menyandarkan putusannya in litis pada klaim Termohon Kasasi I sebagai pemilik atas objek tanah seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) dikarenakan Termohon Kasasi I telah membeli tanah tersebut pada tanggal 13 Mei 2002 dihadapan Turut Termohon Kasasi II berdasarkan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 7, dari kuasa Ahli Waris Soehadi Dirjosoeodo berdasarkan Surat Kuasa Jual/Kuasa Mutlak Di Bawah tangan kepada Termohon Kasasi II bertanggal 13 Mei 2002;

Padahal:

Secara yuridis kedudukan Kuasa Mutlak untuk menjual tanah tidak lagi diperkenankan sejak tahun 1982, sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 tanggal 6 Maret 1982 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2584 tanggal 14 April 1988;

Bahwa oleh karena Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 dibuat dihadapan Turut Termohon Kasasi II berdasarkan Surat Kuasa Jual/Kuasa Mutlak Di Bawah Tangan, maka seharusnya *Judex Facti* menyatakan cacat hukum atau batal demi hukum Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 dibuat di hadapan Turut Termohon Kasasi II *a quo*;

- Bahwa oleh karena adanya kekeliruan/kesalahan *Judex Facti* dalam pertimbangannya dan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana diuraikan di atas, maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Hakim Kasasi membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 42/PDT/2012/PT DKI., tanggal 29 Juni 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 488/Pdt.G/2010/ PN Jkt.Tim tanggal 22 Juni 2011;
2. *Judex Facti* juga salah/keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku, berdasarkan alasan-alasan berikut ini:
- Bahwa *Judex Facti* tidak segan-segan menyandarkan pertimbangannya *in litis* kepada bukti-bukti yang tidak ada aslinya dengan dalih sepanjang tidak dibantah para pihak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*judex Facti* dengan sengaja telah mengabaikan ketentuan Pasal 1888 KUH Perdata yang menegaskan bahwa kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan terletak pada surat aslinya;

- Bahwa selain itu, *Judex Facti* dalam pertimbangannya juga menerapkan standar ganda terhadap bukti-bukti yang diajukan Para Termohon Kasasi di satu sisi dipertimbangkan, akan tetapi terhadap bukti-bukti Para Pemohon Kasasi di sisi lain dikesampingkan;
  - Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 638 K/Sip/1969 menganggap perlu untuk meninjau Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan;
  - Bahwa oleh karena itu, Hakim Kasasi harus membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 42/PDT/2012/PT DKI., tanggal 29 Juni 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 488/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 22 Juni 2011;
3. Bahwa *Judex Facti* keliru dalam pertimbangannya *in litis* hal tersebut diketahui karena telah keliru menyimpulkan gugatan Para Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan di atas, sehingga *Judex Facti in litis* sesungguhnya tidak mengadili seluruh bagian gugatan penggugat (vide: Pasal 178 HIR); Bahwa mengingat Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2187 K/Sip/1983 yang pada intinya menegaskan bahwa putusan pengadilan telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena hanya mempertimbangkan sebagian alat bukti yang dikemukakan dalam persidangan;
- Bahwa oleh karena itu, Hakim Kasasi harus membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 42/PDT/2012/PT DKI., tanggal 29 Juni 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 488/Pdt.G/2010/ PN Jkt.Tim, tanggal 22 Juni 2011;
4. Bahwa *Judex Facti* juga salah/keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau melanggar hukum dalam hal berikut ini:
- a. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti in litis* bertentangan dengan putusnya hal tersebut dapat diketahui bahwa, disatu sisi pertimbangannya telah menegaskan tidak ada tumpang tindih antara tanah milik Para Pemohon Kasasi (*ic.* Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu seluas 822 m<sup>2</sup>) dengan Tanah Termohon Kasasi I (*ic.* Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu seluas 238 m<sup>2</sup>); Dengan kata lain Tanah Termohon Kasasi I berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Halaman 20 dari 24 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2015



- Nomor 3660/Pondok Bambu luasnya 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi), akan tetapi *Judex Facti* menafikan fakta yang terjadi jika Para Termohon Kasasi secara *de facto* mengklaim dan menguasai tanah sengketa seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi);
- b. Bahwa, dengan demikian sesungguhnya dalam perkara *a quo* telah terbukti terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Termohon Kasasi yang secara *de facto* mengklaim tanahnya tersebut seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), akan tetapi hal ini dinafikan begitu saja oleh *Judex Facti* dalam putusannya;
- c. Bahwa, sesungguhnya sudah jelas bahwa bidang tanah kepunyaan Termohon Kasasi I hanya seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu, bukan seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) sebagaimana didalilkan Para Termohon Kasasi ;
- d. Oleh karena itu, sangat keliru apabila *Judex Facti* tidak mengabulkan tuntutan Para Pemohon Kasasi tentang telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* yakni klaim dan penguasaan fisik tanah oleh Para Termohon Kasasi yang bukan kepunyaannya seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) yakni bukan berdasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi);
5. Bahwa, andaikata pun *quad-non* benar luas tanah sengketa ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi), maka *Judex Facti* menyandarkan pertimbangannya bukan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu, melainkan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 yang dibuat Turut Termohon Kasasi II *juncto* Girik C Nomor 586 Persil 1176 Blok D.I, merupakan pertimbangan yang keliru dan bahkan melanggar hukum yang berlaku sebab:
- Bahwa, Akta tersebut mengandung cacat hukum yang jelas karena dibuat berdasarkan Surat Kuasa Mutlak/Kuasa Jual di bawah tangan sebagaimana diuraikan di atas;
- Lagi pula, obyek jual beli berdasarkan akta jual beli dan pengoperan hak Nomor 7 tanggal 13 Mei 2002 vide bukti T.I – 11 adalah tanah partikelir bukan tanah milik adat ;



- Bahwa berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria, Sertifikat Tanah adalah bukti hak atas tanah, sedangkan girik, petuk, kikitir atau SPPT PBB bukanlah bukti kepemilikan atas suatu bidang tanah;
  - Hal mana sebagaimana juga ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 84 K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973 bahwa catatan dalam Letter C atau Girik hanya sebagai bukti permulaan pendaftaran tanah (untuk perolehan SHM) bukan bukti kepemilikan;
  - Bahwa, klaim kepemilikan dan penguasaan atas tanah seluas 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) Para Termohon Kasasi didasarkan atas Girik C Nomor 586 Persil 1176 Blok D.I adalah perbuatan melawan hukum sebab berdasarkan Girik C Nomor 586 Persil 1176 Blok D.I (vide Bukti : T.I – 5) tercatat atas nama Mat Nasir Bin Tjepor luas tanahnya 0, 250 Da atau 2500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) bukan 587 m<sup>2</sup> (lima ratus delapan puluh tujuh meter persegi) atau 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi); Luas tanah yang tercantum dalam girik tersebut seluruhnya telah dicoret yang berarti telah terjadi peralihan atau mutasi karena jual beli sebagaimana pula dicatat dalam kolom keterangan: “tanggal 17/9-62 Jual ke Nomor 489”;
  - Dengan demikian Girik C Nomor 586 Persil 1176 Blok D.I sudah tidak adalagi objek tanahnya sejak tahun 1962;
  - Oleh karena itu, sangat beralasan dan patut diduga bahwa tanah yang luasnya ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang klaim Para Termohon Kasasi berlainan dan berbeda dengan obyek tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan dan/atau Sertifikat Pengganti Hak Guna Bangunan Nomor 3660/Pondok Bambu atas nama Termohon Kasasi I (vide Bukti TI-36) seluas 238 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh delapan meter persegi)(*error in objecto*) dus perbuatan Para Termohon Kasasi menjual belikan dan menguasai tanah seluas ± 375 m<sup>2</sup> (tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Pemohon Kasasi karena telah mengambil sebagian tanah Para Pemohon Kasasi seluas ± 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) dari luas tanah keseluruhan 822 m<sup>2</sup> (delapan ratus dua puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 194/Pondok Bambu ( vide: Bukti P – 2);
6. Bahwa, oleh karena *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangannya maka menyebabkan keliru pula dalam putusannya, sehingga sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Hakim Kasasi membatalkan Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 42/PDT/2012/PT DKI., tanggal 29 Juni 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 488/Pdt.G/2010/ PN Jkt.Tim., tanggal 22 Juni 2011;

1. Bahwa, oleh karena *Judex Facti* salah atau keliru dalam pertimbangan dan penerapan hukumnya atau melanggar hukum yang berlaku, maka putusan *Judex Facti* yang demikian itu harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, kemudian Peradilan Kasasi mengadili sendiri perkara tersebut;

Bahwa hal itu sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, *juncto*:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1077 K/Pdt/1989 tanggal 16 Juni 1994;
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4000 K/Pdt/1989 tanggal 15 Januari 1994, dan
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 196 K/AG/1994 tanggal 15 November 1995;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi tanggal 10 Juni 2013 dan jawaban memori tanggal 10 Juli 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Ringgi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sesuai hasil “pengukuran pengembalian batas tanah” dari Badan Pertanahan Nasional tidak ada tumpang tindih antara tanah Penggugat dengan tanah Tergugat;

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

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Halaman 23 dari 24 hal. Put. Nomor 2285 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **MOHAMED ANIS SHAHAB**, 2. **AHMAD SHAHAB**, 3. **FADLUN SHAHAB**, 4. **ZAKA SHAHAB**, 5. **DINA SHAHAB**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 14 Desember 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.  
ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./  
Soltony Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

### Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	<u>Rp500.000,00</u>

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,  
NIP. 1961 0313 1988 031 003