



PUTUSAN

Nomor 1329 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **YETTY SULASTRI;**
2. **R BAMBANG IRIANTO**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Sumur Batu Raya Nomor 2A RT.001/RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anwar, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Sumur Batu Raya Nomor 2A RT.001/RW.002, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2014;
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pemanding;

L a w a n

MARIA MARGARETHA ENDANG SRIKAYAH, bertempat tinggal di Jalan Sumur Batu RT.001/RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Robertus Rani Lopiga Taher, S.H., Advokat, berkantor di Bintaro Park Office, Plaza Bintaro Satoe, Suite 218-219, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2017;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan

H. HARSONO, bertempat tinggal di Jalan Sumur Batu Raya Gang Buntu Nomor 25 RT.001/RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa kira-kira pada tahun 1968 (almarhum) H. Johari mewariskan kepada (almarhum) Abdul Gani sebuah bangunan rumah tinggal yang berdiri di atas tanah pekarangan dengan status *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612, yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001/RW.02, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srikayah;
Batas Selatan Jalan umum;
Batas Barat H. Sungali;
2. Bahwa pada tanggal 20 Januari tahun 1968 tanah beserta bangunan rumah yang didapatkan oleh (almarhum) H. Abdul Gani dari (almarhum) H. Johari berdasarkan Fatwa Waris Nomor C/1/28/4/1968 kemudian dijual secara dibawah tangan kepada (almarhum) Kasirun;
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 20 Oktober tahun 1969 (almarhum) Kasirun menjual lagi tanah tersebut secara dibawah tangan kepada (almarhum) R. Abur Ramli yang turut disaksikan oleh (almarhum) Djumali sebagai kerabat/sahabat (almarhum) R. Abur Ramli, yang kemudian atas perintah (almarhum) R. Abur Ramli yang saat itu tinggal di Semarang memberikan kuasa kepada (almarhum) Djumali untuk menempati dan menunggu tanah serta bangunan tersebut, sekaligus juga memberikan ijin untuk menyewakan tanah dan bangunan rumah tersebut;
4. Bahwa berdasarkan surat kuasa dari (almarhum) R. Abur Ramli, maka (almarhum) Djumali kemudian mengontrakkan tanah dan bangunan rumah seluas kurang lebih 4 x 19,80 m² yang merupakan sebagian dari tanah *eigendom verponding* Indonesia Nomor 721/612, seluas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi) kepada (almarhum) Marsidah yang merupakan ibu dari Tergugat I, yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001/RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srikayah;
Batas Selatan Jalan Umum;
Batas Barat H. Sungali;
Selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

Halaman 2 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



Berdasarkan pada perjanjian sewa-menyewa, antara (almarhum) Djumali dan (almarhum) Marsidah tertanggal 21 Oktober 1981 untuk masa waktu dalam perjanjian adalah ± 10 tahun, terhitung sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 1991, dengan nilai sewa per tahun sebesar Rp125.000,00 (seratus dua puluh lima ribu rupiah);

5. Bahwa kira-kira pada tahun 1974 (almarhum) R. Abur Ramli meninggal dunia dan kemudian Istri (almarhum) R. Abur Ramli yang bernama Ny. Wasiyati binti Adiwisastro menjual tanah pekarangan dengan status *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612 yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001, RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:
Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srikayah;
Batas Selatan Jalan Umum;
Batas Barat H. Sungali;
Secara dibawah tangan kepada Penggugat senilai Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah), yang sebagiannya masih disewa oleh (almarhum Marsidah), ibu Tergugat I;
6. Bahwa walaupun telah menjadi pemilik yang sah dari tanah seluas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi) tersebut di atas, Penggugat tetap memperhatikan hak-hak Para Tergugat sebagai penyewa objek sengketa, sesuai dengan ketentuan Pasal 1576 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
7. Bahwa selanjutnya sebagai bentuk penghargaan dan ucapan terima kasih kepada (almarhum) Djumali yang telah merawat dan menjaga tanah dengan status *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612, yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001, RW.02, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi) termasuk sebagiannya adalah objek sengketa, maka oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang baru, membelikan (almarhum) Djumali sebidang tanah dan rumah pengganti yang terletak di daerah Pulo Kecil Sunter;
8. Bahwa setelah Perjanjian Sewa Menyewa atas objek sengketa berakhir, Penggugat meminta Para Tergugat untuk meninggalkan sekaligus mengosongkan objek sengketa, tetapi permintaan Penggugat tersebut tidak dilaksanakan oleh Para Tergugat;



Upaya Penggugat untuk meminta Para Tergugat meninggalkan dan mengosongkan objek sengketa pun sempat terhenti dikarenakan suami Penggugat sedang mengalami sakit yang cukup keras, sehingga Penggugat terfokus kepada pengobatannya, walaupun pada akhirnya malang tak dapat ditolak untung tak dapat diraih, suami Penggugat akhirnya meninggal dunia;

9. Bahwa sejak tahun 1991 sampai dengan saat ini, Para Tergugat tetap tinggal dan mendiami objek sengketa, padahal telah jelas dan nyata bahwa Para Tergugat sudah tidak memiliki hak lagi untuk mendiami objek sengketa. Atas perbuatan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah berkali-kali melakukan upaya pendekatan secara kekeluargaan untuk meminta agar Para Tergugat meninggalkan sekaligus mengosongkan objek sengketa namun Para Tergugat tidak pernah menanggapi permintaan Penggugat, sebaliknya Para Tergugat secara arogan tanpa meminta ijin kepada Penggugat membongkar dan merobohkan bangunan rumah pada objek sengketa dan membangun sebuah bangunan rumah baru di atas objek sengketa;
10. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat mengalami kerugian yang sangat besar karena sampai saat ini tidak bisa menempati dan menikmati hasil dari objek sengketa, yang apabila dihitung dengan nilai sewa per tahun, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah). Dengan demikian maka menjadi adil apabila Para Tergugat dihukum membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat;
11. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tetap mendiami dan menguasai objek sengketa tanpa hak, nyata-nyata menunjukkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
12. Bahwa menjadi adil dan wajar apabila Penggugat pada *petitumnya* nanti bermohon agar Para Tergugat dihukum menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong disertai putusan pembebanan uang paksa terhadap Para Tergugat untuk setiap hari keterlambatan penyerahan tersebut;
13. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 5 Juli 2012, Penggugat diundang oleh Ketua RW yang bertempat di Kantor RW dan dihadiri oleh Penggugat dan anak-anaknya, Ketua RW.02, Wakil Ketua RW, Sekretaris, Ketua RT.001, Perwakilan dari Kelurahan Sumur Batu bersama dengan salah satu anak dari (almarhum) Djumali . Pada pertemuan saat itu, pihak RW merasa tidak dihargai dengan ketidakhadiran dari Para Tergugat yang beralasan sibuk , sehingga pertemuan di Kantor RW tidak membawa hasil dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi;



Dalam pertemuan tersebut pihak RW menyerahkan kebijakan sepenuhnya kepada Penggugat sebagai pemilik objek sengketa untuk melaporkan pembongkaran objek sengketa kepada Kantor Pengawasan dan Penerbitan (P2B) tingkat Kecamatan;

14. Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana disebutkan di atas, Penggugat juga mengalami kerugian lain yaitu tidak bisa mengajukan permohonan penerbitan sertifikat karena Turut Tergugat (Ketua RT.01) tidak bersedia untuk menolong Penggugat dengan memberikan tanda tangan, yang belakangan Penggugat ketahui dikarenakan Turut Tergugat selaku Ketua RT.01 mendapat ancaman dari salah satu keluarga Tergugat. Dengan demikian Turut Tergugat telah lalai melaksanakan kewajibannya, sehingga menjadi adil apabila dihukum untuk tunduk kepada putusan *a quo*;
15. Bahwa untuk menjamin kepentingan Penggugat dan untuk lebih menjamin terlaksananya putusan perkara ini *in casu*, adalah adil dan wajar apabila Penggugat mohon peletakkan sita atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebagian tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 4 x 19,80 m² yang merupakan bagian dari *eigendom verponding* Indonesia Nomor 72 1/612, yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001. RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srikayah;
Batas Selatan Jalan Umum;
Batas Barat Sungali;
16. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang kuat, maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Para Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena secara tanpa hak dan melawan hukum mendiami dan menguasai objek sengketa di atas;



3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah beserta bangunan rumah berdasarkan *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612, yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001, RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi), yang memiliki batas-batas sebagai berikut:
Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srikayah;
Batas Selatan Jalan Umum;
Batas Barat H. Sungali;
4. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah seluas kurang lebih 4 x 19,80 m², yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001, RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:
Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srikayah;
Batas Selatan Jalan Umum;
Batas Barat H. Sungali;
Yang didirikan di atas sebagian tanah pekarangan dengan status *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612, yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001, RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, seluas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi);
5. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk membantu dan menandatangani seluruh dokumen yang diajukan oleh Penggugat terkait penerbitan Sertifikat hak atas tanah terhadap bidang tanah objek sengketa ke atas nama Penggugat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal putusan perkara ini dibacakan;
6. Menghukum Para Tergugat membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak bisa menikmati hasil dari objek sengketa sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal putusan perkara ini dibacakan;



7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban mengosongkan dan membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tanggung renteng, terhitung sejak hari ke-8 setelah tanggal putusan perkara ini *in casu* sampai saat pelaksanaan kewajiban tersebut;
8. Menyatakan sah dan berharga terhadap peletakan sita atas bangunan rumah yang berdiri di atas sebagian tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 4 x 19,80 m², yang merupakan bagian dari *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612 yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001, RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan luas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi), yang memiliki batas-batas sebagai berikut:
Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srkayah;
Batas Selatan Jalan Umum;
Batas Barat H. Sungali;
9. Menyatakan putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Para Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara *ex aequo et bono*, mohon putusan seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi Para Tergugat:

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat, kecuali yang dengan tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat, selanjutnya menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

- I. Penggugat tidak berkompeten mengajukan gugatan;
 1. Bahwa Penggugat tidak berkompeten mengajukan gugatan, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, karena Tergugat I hanya mengenal Djumali sebagai pihak yang telah menyewakan tanah tersebut kepada orang tua Tergugat, semasa orang tua Tergugat masih hidup;



2. Bahwa Penggugat mengakui sendiri dalam butir 14 gugatannya bahwa “Penggugat tidak bisa mengajukan permohonan sertifikat atas objek sengketa tersebut”, walaupun alasan Penggugat dalam gugatannya adalah alasan yang mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya;
3. Berdasarkan fakta sebenarnya Penggugat sama sekali bukan pemilik yang sah atas objek sengketa karena tidak dapat menunjukkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas objek sengketa sebagai bukti yang sah kepemilikan atas tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, karena jual beli dengan pemilik objek sengketa tidak sesuai ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku pada saat itu yaitu tidak berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) , dan Penggugat sama sekali bukan penghuni yang menguasai objek sengketa tersebut, sehingga jelaslah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tidak dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat, bukan malah menyalahkan Turut Tergugat ataupun keluarga Para Tergugat dengan membuat alasan yang tidak sesuai fakta , atau dengan kata lain fitnah kepada Para Tergugat ataupun keluarga Para Tergugat;
Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , yaitu: “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;
Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Ketentuan Agraria yaitu: “ Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi c Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;



4. Bahwa faktanya Penggugat sendiri mengakui dalam butir 5 gugatannya bahwa jual beli dilakukan dibawah tangan dengan pihak lain selain pemilik lama tanah objek sengketa yang diklaim Penggugat sebagai istri pemilik lama objek sengketa. Dari keterangan yang disampaikan oleh Penggugat dalam butir 5 gugatannya , jelas ternyata adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Penggugat yang membuktikan jual beli tersebut adalah tidak sah , yaitu jual beli tidak dilakukan sesuai aturan yang berlaku dalam hukum pertanahan Indonesia, karena tidak dilakukan dengan “terang” , yaitu harus di hadapan PPAT bukan cukup dibawah tangan saja , dan patut diragukan adanya fakta terjadinya jual beli dibawah tangan tersebut karena pernyataan Penggugat sendiri yang tidak yakin kapan tepatnya terjadi jual beli tersebut yang diklaim Penggugat sebagai istri pemilik asal objek sengketa;
- Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (berlaku pada saat sejak tanggal 23 Maret 1961): “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan , harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat)”;
- Pasal ini diperkuat lagi dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT;
- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli , tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang , hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;
- Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan PPAT: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun”;



5. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelaslah Penggugat tidak berkwalitas sebagai Penggugat, karena Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas objek sengketa berdasarkan ketentuan tanah yang berlaku, sehingga patut gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan atas bangunan rumah tinggal yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat, bangunan rumah tinggal mana yang sejak tahun 1980 telah ditempati oleh orang tua Tergugat I bernama Marsidah. Namun Penggugat hanya menggugat Tergugat I dan Tergugat II, sementara masih ada saudara-saudara kandung Tergugat I sebagai ahli waris Marsidah yang masih berdomisili di Jalan Sumur Batu Raya Nomor 2A RT.001 RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat namun tidak turut digugat, sehingga gugatan Penggugat kurang pihak dan mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa telah ada kesepakatan antara orang tua Tergugat dengan Sdr. Djumali (penerima kuasa dari Abu r Ramli), dimana orang tua Tergugat telah membangun rumah yang saat itu Para Tergugat tempati dan dulunya adalah tidak layak huni, dan karenanya Sdr Djumali atau ahliwarisnya harus turut digugat, dan oleh karena gugatan kurang pihak maka mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa gugatan Penggugat dibuat tidak cermat dan ceroboh, terbukti pada bagian *persona standi* -nya tidak mencantumkan pihak-pihak tertentu yang seharusnya ikut digugat dalam gugatan *a quo*, sehingga gugatan menjadi tidak ada nilainya dan harus ditolak. Padahal seharusnya untuk membuat jelas dan terang gugatan Penggugat, pihak-pihak sebagaimana tersebut di bawah ini merupakan pihak-pihak yang harus digugat karena berhubungan dengan perkara ini;



4. Bahwa pihak yang harus ikut digugat adalah ahli waris dari almarhum Abur Ramli sebagai pemilik lama objek sengketa untuk menjelaskan apakah benar telah terjadi jual beli dibawah tangan tersebut , dan apakah benar ahli waris tersebut secara hukum mempunyai kewenangan menjual tanah sengketa kepada Penggugat setelah meninggalnya almarhum Abur Ramli, dan apakah pembayaran telah dilakukan terutama pihak yang diklaim sebagai istri almarhum Abu r Ramli yaitu disebut bernama Wasiyati binti Adiwasito , dan boleh jadi ahli waris almarhum Abur Ramli masih mempunyai kepentingan hukum dalam gugatan ini, maka sudah sepantasnya ahli waris almarhum Abu r Ramli ikut digugat sebagai pihak , atau setidaknya menjadi Turut Tergugat dalam perkara *a quo* agar gugatan Penggugat tidak dinyatakan kurang pihak;
 5. Bahwa selain itu pihak yang harus ikut digugat dalam perkara ini adalah ahli waris almarhum Djumali , mengingat Penggugat sendiri yang menyatakan dalam gugatannya butir 13 dinyatakan adanya ahli waris almarhum Djumali yang ikut dalam pertemuan tanggal 5 Juli 2012. Selain itu almarhum Djumali sendiri adalah tokoh penting yang mempunyai hubungan erat secara hukum dengan Penggugat dan ibu Para Tergugat dan tidak dapat dilepaskan dalam perkara ini, maka sudah sepantasnya ahli waris almarhum Djumali juga ikut digugat sebagai pihak atau setidaknya menjadi Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
 6. Bahwa pihak-pihak sebagaimana tersebut diatas harus ikut digugat karena mereka adalah pihak yang sangat menentukan dalam perkara ini, namun pada kenyataannya mereka tidak pernah digugat oleh Penggugat;
 7. Bahwa dengan kurang lengkapnya para pihak sebagai Tergugat , maka dapat mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak ada nilainya sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- III. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;
Bahwa Tergugat II bukanlah ahli waris dari almarhum Marsidah, Tergugat II tidak mengetahui asal-muasal rumah tinggal I terletak di Jalan Sumur Batu Raya Nomor 2A RT.001, RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat tersebut diperoleh orang tua Tergugat I, sehingga gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat II adalah salah alamat (*error in persona*);
- IV. Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libele*);



1. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas apakah gugatan Penggugat didasarkan pada sengketa milik atau sewa menyewa , karena dalam *petitum* gugatannya butir 3 meminta kepada Majelis Hakim dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa, namun disisi lain dalam *petitum* butir 6 meminta ganti rugi berupa uang sewa sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah). Jadi tidak jelas dasar gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
 2. Bahwa selain itu ternyata dalil dan bukti kerugian Penggugat sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) tersebut tidak jelas berasal dari perhitungan yang mana dan tidak rinci apa saja kerugian tersebut. Tuntutan ganti rugi tersebut hanya didasar pada asumsi saja tanpa didukung pada fakta dan bukti yang kuat. Kerugian tersebut tidak nyata dialami Penggugat tetapi hanya sebatas asumsi yang tidak dapat pertanggungjawabkan serta tidak ada hubungan langsung dan korelasinya dengan perbuatan Para Tergugat;
 3. Bahwa Yuriprudensi dan doktrin telah menyatakan bahwa harus ada hubungan yang langsung dan erat antara perbuatan dengan kerugian , dan jika hal tersebut tidak terpenuhi maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana dinyatakan dibawah ini:
 - *Arrest Lindenbaum Cohen* tahun 1919 menyatakan “Kerugian yang bisa dimintakan ganti rugi haruslah kerugian yang timbul sebagai akibat langsung”;
 - Doktrin hukum dari Prof. Mariam Darus Badrutzaman dalam bukunya “Kompilasi Hukum Perikatan 2011, dijelaskan unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam suatu perbuatan melawan hukum antara lain harus adanya sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian (atau dengan kata lain antara kerugian dan perbuatan harus ada hubungan sebab akibat yang langsung);
 4. Bahwa berdasarkan uraian di atas jelas nyata-nyata sekali gugatan Penggugat adalah tidak jelas, sehingga harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- V. Gugatan sudah *daluwarsa*;



1. Bahwa sesuai Pasal 1967 KUHPerdara menyatakan bahwa: "Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena *daluwarsa* dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya *daluwarsa* itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikadnya yang buruk";
Bahwa berdasarkan pasal ini jelas ternyata bahwa sejak tahun 1981 (dimulainya penguasaan oleh Para Tergugat) sampai dengan tahun 2012 (saat ini) telah berlangsung selama 31 tahun, sehingga jelas gugatan Penggugat yang mengajukan saat ini telah *daluwarsa* secara hukum dan patut untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

Eksepsi *Error in persona* dan *Plurium Litis Consortium*;

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini, karena tidak tepat dan tidak mempunyai kewenangan Turut Tergugat sebagai Ketua RT dilibatkan sebagai pihak turut digugat oleh Penggugat. Atas permintaan dari Penggugat, Turut Tergugat diperintahkan untuk membuat Surat Keterangan Tanah tidak dalam keadaan sengketa, yang nyata-nyata saat ini antara Penggugat dengan Tergugat sedang mempermasalahkan tanah objek sengketa tersebut, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat dalam bentuk kekeliruan mengenai orang (*error in persona*);

Bahwa semestinya yang ditarik sebagai Tergugat yang lain oleh Penggugat adalah pihak Kelurahan yang mempunyai tugas dan kewenangan yang bisa memberikan Surat Keterangan maupun menanda-tangani surat-surat yang berkaitan dengan tanah objek sengketa yang saat ini sedang dipermasalahkan oleh Penggugat. Karena pihak Kelurahan tidak ikut digugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat dalam bentuk gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Berdasarkan uraian di atas, maka gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijck verklaard*);

Dalam Rekonvensi Para Tergugat:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian konvensi mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonvensi ini;



2. Bahwa selanjutnya Para Tergugat mohon disebut sebagai Para Penggugat Dalam Rekonvensi, sedangkan Para Penggugat mohon disebut sebagai Para Tergugat Dalam Rekonvensi;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 27 berbunyi: "Hak milik hapus bila:
 - a. Tanahnya jatuh kepada Negara:
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - 3) Karena diterlantarkan;
 - 4) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2);
 - b. Tanahnya musnah";
4. Bahwa baik Djumali maupun Abu r Ramli atau ahli warisnya, setelah berakhirnya Surat Perjanjian Kontrak tanggal 1 Januari 1991 tidak pernah datang ke orang tua Penggugat I Dalam Rekonvensi maupun ke Penggugat I Dalam Rekonvensi yang saat ini menguasai tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) tersebut, maka patutlah tanah tersebut adalah dinyatakan sebagai tanah yang diterlantarkan, dan karena Penggugat I Dalam Rekonvensi telah menguasai fisik tanah tersebut selama lebih 20 tahun lebih dan dapat dibuktikan dengan Pajak/PBB yang senantiasa tetap dibayar, maka Penggugat I Dalam Rekonvensi berhak untuk mengajukan permohonan hak;
5. Bahwa hal tersebut sejalan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 24 berbunyi: "Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahu-pendahulunya";



6. Bahwa Penggugat I Dalam Rekonvensi telah menempati tanah tersebut sejak kecil semasa orang tua Penggugat I Dalam Rekonvensi masih hidup sampai dengan saat ini selama lebih dari 20 tahun dan tidak pernah pindah, pula pajak atas tanah tersebut juga dibayar oleh Penggugat I Dalam Rekonvensi, maka mohon kepada Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat I Dalam Rekonvensi adalah orang yang menguasai tanah dengan iktikad baik dan berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), terletak di Jalan Sumur Batu Raya Nomor 2A , RT.001/RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat ke Kantor Pertanahan Nasional;
7. Bahwa karena Para Tergugat Dalam Rekonvensi selama ini telah mengusik kedamaian Para Penggugat Dalam Rekonvensi dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah yang ditempati oleh Para Penggugat Dalam Rekonvensi sejak orang tua Para Penggugat Dalam Rekonvensi masih hidup sampai dengan saat ini, tentu saja hal tersebut menimbulkan kerugian yang luar biasa karena Para Penggugat Dalam Rekonvensi telah kehilangan waktu dan pikiran serta mengeluarkan ongkos dan biaya pengacara juga , karena gugatan ini pula Para Penggugat Dalam Rekonvensi telah berulang kali mangkir kerja yang tentu saja berdampak pada prestasi dan penghasilan Para Penggugat Dalam Rekonvensi, maka wajar jika Para Penggugat Dalam Rekonvensi menuntut ke Pengadilan untuk menghukum Tergugat Rekonvensi agar membayar kerugian moril maupun immateriil yang diderita oleh Para Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
8. Bahwa dikhawatirkan Tergugat Dalam Rekonvensi lalai memenuhi isi putusan ini, maka Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per hari apabila lalai untuk melaksanakan isi putusan ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat I Dalam Rekonvensi adalah sebagai ahli waris dari Marsidah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa Penggugat I Dalam Rekonvensi adalah orang/pihak yang menguasai dengan tidak baik, atas tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) berikut rumah tinggal yang berada di atasnya terletak di Sumur Batu Raya Nomor 2A , RT.001/RW.002 , Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat;
4. Menyatakan bahwa Penggugat I Dalam Rekonvensi adalah sebagai ahli waris Marsidah yang berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi), terletak di Jalan Sumur Batu Raya Nomor 2A , RT.001/RW.002 , Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat ke Kantor Pertanahan Nasional;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi agar membayar kerugian moril maupun immateriil yang diderita oleh Para Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;

Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan putusan Nomor 340/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., tanggal 16 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena secara tanpa hak dan melawan hukum mendiami dan menguasai objek sengketa di atas;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah beserta bangunan rumah berdasarkan *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612 , yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001, RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran , Jakarta Pusat , dengan luas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi) , yang memiliki batas-batas sebagai berikut:

Halaman 16 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srikayah;
Batas Selatan Jalan Umum;
Batas Barat H. Sungali;

4. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah seluas kurang lebih 4 x 19,80 m², yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya , RT.001, RW.02 , Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran , Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Batas Utara H. Sungali;
Batas Timur Maria Margaretha Endang Srikayah;
Batas Selatan Jalan Umum;
Batas Barat H. Sungali;

yang didirikan di atas sebagian tanah pekarangan dengan status *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612, yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001, RW.02 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran , Jakarta Pusat, seluas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi);

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari;
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi untuk membayar secara tanggung renteng ongkos perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp2.316.000,00 (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 200/PDT/2014/PT.DKI., tanggal 30 Juni 2014;

Halaman 17 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pemanding pada tanggal 24 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pemanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Desember 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 150/Srt.Pdt.Kas/2014/PN.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 340/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Januari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pemanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 14 Februari 2017, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 24 Februari 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:
Putusan *Judex Facti* PT DKI Jakarta telah salah menerapkan dan melanggar hukum serta lalai memenuhi persyaratan yang diwajibkan dalam Hukum Acara Perdata termasuk terkait bagian eksepsi yang tidak dipertimbangkan satu persatu

1. Bahwa PT DKI Jakarta selaku peradilan *Judex Facti* tidak nampak menjalankan fungsinya selaku peradilan ulangan dalam mengadili, memeriksa dan memutuskan perkara perdata ini, tidak cukup hanya serta merta menguatkan dan mengambil alih pertimbangan hukum putusan PN saja, melainkan seharusnya memeriksa kembali keseluruhan perkara perdata ini di tingkat banding, baik menyangkut faktanya/pembuktiannya maupun mengenai penerapan hukumnya, karenanya putusan *Judex Facti* sangat yang kurang cukup pertimbangannya, sehingga sangat beralasan hukum untuk dimohonkan pembatalan pada tingkat kasasi;

Halaman 18 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



2. Bahwa putusan PT yang serta merta menguatkan begitu saja putusan PN adalah sungguh menurut hukum kurang cukup pertimbangannya, untuk jelasnya pertimbangan hukum Hakim banding pada halaman 5 alinea 2 sebagaimana berikut: "Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Juli 2013, Nomor 340/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Pst., memori banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dan kontra memori dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian dipandang telah tepat dan benar";
3. Bahwa kenyataannya putusan Hakim banding dalam perkara ini, sama sekali tidak memuat alasan pertimbangan kenapa sampai dikuatkan dan diambil alih pertimbangan hukum putusan Hakim tingkat pertama yang nyata-nyata keliru menilai fakta hukum dan alat pembuktian yang dikemukakan para pihak seperti pengesahan Termohon Kasasi sebagai pemilik sah atas objek sengketa tanah tanpa dibuktikan dengan asli *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612 dan hanya berdasarkan bukti surat jual beli di bawah tangan yang jelas telah batal demi hukum karena melanggar hukum perjanjian dan hukum pertanahan yang berlaku, sehingga menimbulkan kesan Hakim banding tidak menyadari eksistensinya sebagai peradilan ulangan, sehingga putusan PT telah salah dan lalai menerapkan *azasaudi et alteram partem* dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1974;
4. Bahwa faktanya dalam putusan PN yang kemudian diakui oleh putusan PT, Para Pemohon Kasasi sangat keberatan atas isinya, karena dalil-dalil eksepsi Para Pemohon Kasasi serta Turut Termohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan secara cermat dan lengkap disertai alasan-alasan penolakannya satu persatu, dengan mengemukakan kebatalkan putusan PT tersebut sesuai SEMA Nomor 3 Tahun 1974 di atas. PT DKI Jakarta sebagai peradilan ulangan, seharusnya menilai dan mempertimbangkan satu persatu alasan eksepsi Para Pemohon Kasasi serta Turut Termohon Kasasi dan tidak mengulangi kesalahan putusan PN dengan mengakui begitu saja pertimbangan PN tersebut;

Halaman 19 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



5. Bahwa putusan PN pada halaman 41 dalam bagian eksepsi menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca keseluruhan materi eksepsi Tergugat I dengan Tergugat II maupun eksepsi Turut Tergugat tersebut, keseluruhan hal eksepsi tersebut dipandang telah menyangkut materi pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat tersebut haruslah ditolak";
6. Bahwa dalam pertimbangan bagian eksepsi ini Majelis Hakim tingkat pertama menyatakan bahwa dalil-dalil eksepsi yang diajukan Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi telah menyangkut pokok perkara dan dinyatakan ditolak, namun demikian ternyata pada bagian pokok perkara, Para Pemohon Kasasi tidak menemukan sama sekali pertimbangan alasan yuridis penolakan dalil-dalil eksepsi tersebut satu persatu, apabila memang dalil-dalil eksepsi tersebut telah masuk materi pokok perkara, mengapa tidak dipertimbangkan dalam bagian pokok perkara alasan penolakan dalil-dalil eksepsi tersebut;
7. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi dalam putusannya terutama mengenai eksepsi tidak berkwalitasnya Termohon Kasasi sebagai Penggugat dalam perkara ini, karena Termohon Kasasi tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atas objek sengketa dan juga eksepsi yang terpenting dalam perkara ini bahwa gugatan yang telah *daluwarsa* yang harus dipertimbangkan Majelis Hakim tingkat pertama untuk menilai kewenangan Termohon Kasasi mengajukan tuntutan/gugatan ini. Demikian juga mengenai eksepsi dari Turut Termohon Kasasi sama sekali tidak dibahas oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan putusannya;
8. Bahwa kesalahan putusan PN ini telah diulangi lagi oleh PT DKI Jakarta sebagai peradilan banding, yang seharusnya memperbaiki putusan PN tersebut dan bukan malah mengakuinya sebagai putusan banding. Padahal tidak terpenuhinya pertimbangan hukum dalil-dalil eksepsi yang diajukan Para Pemohon Kasasi serta Turut Termohon Kasasi ini satu persatu dalam putusannya akan mengakibatkan putusan PN *juncto* putusan PT cacat hukum dan mengancam kebatalannya, karena putusan tersebut bertentangan dengan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* butir ke-3 SEMA Nomor 3 Tahun 1974.

Halaman 20 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



Pasal 50 ayat (1): "Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";

Pasal 53 ayat (2): " Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum Hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar";

Butir ketiga SEMA Nomor 3 Tahun 1974: "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (untuk memberikan alasan (" *motiveringplicht*"), yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;

9. Bahwa selain itu menurut Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R .I. Nomor 3221 K/Pdt/1985 , bertanggal 23 Oktober 1986 yang dalam putusan hukum tersebut telah membenarkan keberatan Pemohon Kasasi tentang putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara perdata Reg. Nomor 247/Pdt/1985, tanggal 17 Juni 1987 yang telah melanggar Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 1974 dan tidak mengindahkan Pasal 23 (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970, dimana Pengadilan Tinggi hanya mengambil oper begitu saja putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Reg. Nomor 247/Pdt/1984/G, tanggal 14 Februari 1985 tanpa didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan hukum yang jelas dan juga tidak mempertimbangkan sama sekali memori banding dari Pemohon Kasasi/Tergugat asal, dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi tersebut bersifat *onvoldoende gemotiveerd* (dimuat dalam Majalah Hukum Varia Peradilan Nomor 17 halaman 39-40);

Hal ini juga diperkuat dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R .I. Nomor 150 K/Pdt/1998, tanggal 14 Oktober 1999 yang telah membenarkan alasan keberatan kasasi bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi alasan keberatan kasasi bahwa *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, karena hanya mengambil alih segala apa yang menjadi pertimbangan Pengadilan Negeri dan dijadikan pertimbangannya sendiri tanpa mengurangi dan menambah, sehingga dengan demikian putusan *Judex Facti* tersebut patut dibatalkan;

Halaman 21 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



10. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. di atas, kembali diulangi oleh PT DKI Jakarta terhadap kasus ini dengan mengambil oper pertimbangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa mempertimbangkan memori banding Para Pemohon Kasasi, sehingga sangat layak putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Majelis kasasi;

Putusan *Judex Facti* PT DKI Jakarta telah salah menerapkan dan melanggar hukum serta lalai memenuhi persyaratan yang diwajibkan peraturan perundang-undangan (Hukum Perjanjian dan Hukum Pertanahan):

11. Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak dan membantah putusan PN yang diambil alih oleh putusan PT DKI Jakarta, sebagaimana terlihat pada pertimbangannya pada halaman 45 alinea 4 yang menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa oleh karena pada akhirnya Penggugat melalui bukti P-8, P-9 dan P-10 dihubungkan dengan bukti P-12, P-13 dan P-14 telah membeli objek sengketa dari Wasijati selaku salah satu ahli waris dari Abur Ramli, serta pula dikuatkan keterangan saksi di atas , maka dapatlah dinyatakan Penggugat sebagai pemilik objek sengketa."

12. Bahwa Para Pemohon Kasasi membantah kualitas Termohon Kasasi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa , mengingat Termohon Kasasi dalam pembuktian sama sekali tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan Termohon Kasasi yang sah atas tanah objek sengketa tersebut berupa Akta Jual Beli (AJB) dan/atau Sertifikat Hak Milik (SHM). Bahkan juga asli *eigendom verponding* Indonesia Nomor 721/612. Namun anehnya Majelis Hakim tingkat pertama dan banding tetap mengakui sebagai pemilik sah atas objek sengketa. Para Pemohon Kasasi sangat membantah pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan banding karena tidak sesuai dengan Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan juga Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku. Berdasarkan hal ini jelas *Judex Facti* telah salah menerapkan Hukum Perjanjian dan Pertanahan yang berlaku karena mengakui Termohon Kasasi sebagai pemilik objek sengketa tanpa alas hak yang diakui Hukum Pertanahan yang berlaku dan Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan pemilik asal telah batal demi hukum;



13. Bahwa Para Pemohon Kasasi membantah amar putusan PN dan putusan PT pada bagian butir ketiga dan keempat karena telah menyatakan Termohon Kasasi sebagai pemilik objek sengketa, karena *Judex Facti* telah lalai dan tidak cermat mempertimbangkan bukti-bukti yang ada dan ketentuan Hukum Perjanjian dan Hukum Pertanahan yang berlaku. Adapun isi amar putusan tersebut : "Menyatakan , bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah beserta bangunan rumah berdasarkan *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612....";
14. Bahwa faktanya di persidangan asli bukti *eigendom verponding* Indonesia itu tidak pernah ada dan tidak dapat dibuktikan. *Judex Facti* hanya mendasarkan pada bukti kwitansi pembelian dari Wasijati kepada F. Hartono saja untuk mengakui Termohon Kasasi sebagai pemilik objek sengketa. Padahal Termohon Kasasi dalam *posita* gugatannya pada butir 1 sampai dengan 3 telah menjelaskan sejarah jual beli atas tanah dan bangunan objek sengketa hingga sampai kepada Termohon Kasasi;
15. Bahwa dalam *posita* gugatannya dan masuk dalam isi putusan *Judex Facti*, Termohon Kasasi menjelaskan pada awalnya tanah dan bangunan dimiliki oleh H. Johari dan diwarisi kepada H. Abdul Gani pada tahun 1968 dengan status *eigendom verponding* Indonesia Nomor 721/612 berdasarkan Fatwa Waris Nomor C/1/28/4/1968. H. Abdul Gani kemudian menjual di bawah tangan kepada Kasirun. Pada tanggal 20 Oktober 1969 Kasirun menjual lagi tanah di bawah tangan kepada Abur Ramli. Pada tahun 1974, Abur Ramli meninggal dunia dan mewarisi kepada istri Ny. Wasiati tanah dan bangunan tersebut dan menjualnya kepada F. Suhartono dan kemudian diwarisi kepada Termohon Kasasi;
16. Bahwa berdasarkan alasan *posita* Termohon Kasasi tersebut, jelas terlihat sejak transaksi peralihan hak tersebut terjadi pada tahun 1968, UUPA telah berlaku beserta PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga untuk menilai adanya "objek tanah" dan sah tidak peralihan haknya, maka kedua ketentuan ini harus menjadi pedoman ditambah dengan Kitab Undang Undang Hukum Perdata untuk menilai sah tidaknya perjanjian jual beli antara para pihak mulai dari H. Abdul Gani sampai dengan kepada Termohon Kasasi;
17. Bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian disebutkan bahwa: "Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Halaman 23 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal";

Lebih lanjut Pasal 1332 KUHPerdara menjelaskan: "Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan";

18. Bahwa berdasarkan pasal tersebut dengan dikaitkan dengan perkara ini, maka syarat kecakapan/kewenangan penjual pertama kali yaitu H. Abdul Gani sama sekali tidak terpenuhi karena H. Abdul Gani adalah bukan sebagai pemilik atas objek sengketa tersebut di mata Hukum Pertanahan, karena syarat peralihan hak atas tanah objek sengketa dari H. Johari kepada H. Abdul Gani tidak terpenuhi. Pasal 1 Ketentuan Konversi UUPA dan Pasal 20 ayat (1) PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, mensyaratkan objek hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut: "Bagian kedua dan ketentuan-ketentuan konversi Pasal 1 UUPA: Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21";
Pasal 20 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah: "Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu";
19. Bahwa berdasarkan keterangan Termohon Kasasi dalam *posita* gugatannya, jelas ternyata awalnya H. Johari memiliki *eigendom verponding* 721/612 yang sebenarnya saat itu dengan berlakunya UUPA harus dialihkan menjadi Hak Milik, dan seharusnya ketika H. Johari meninggal Abdul Gani sebagai ahli warisnya melakukan konversi hak tersebut sekaligus wajib melakukan peralihan hak dalam jangka waktu 6 bulan sesuai ketentuan peraturan pertanahan yang berlaku menjadi salah satu hak yang disebutkan dalam UUPA yang dalam hal ini Sertifikat Hak Milik. Apabila Sertifikat Hak Milik ini telah dibuat, maka barulah syarat objek yang halal dalam suatu Perjanjian Jual Beli terpenuhi dan dapat dikatakan dapat diperdagangkan/diperjualbelikan; Syarat sah suatu objek hak atas tanah adalah sesuai Pasal 23 UUPA:
 - (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19;

Halaman 24 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut;

Jadi tidak benar pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 46 alinea 1 yang menyatakan: "...perjanjian antara para pihak secara keperdataan dalam jual beli tanah tetap sah dan dapat dilakukan karena masalah pendaftaran tanah dapat dianggap sebagai masalah administrasi belaka...", tetapi sebenarnya mempunyai akibat hukum yang jelas dengan sanksi status hukum Perjanjian peralihannya batal demi hukum;

20. Bahwa namun faktanya hal ini tidak dilakukan oleh H. Abdul Gani, terbukti Termohon Kasasi masih mendalilkan alas hak dan jual belinya dengan objek *eigendom verponding* Indonesia, sehingga Perjanjian Jual Beli dari H. Abdul Gani kepada Kasirun juga berakibat tidak sah karena objeknya dianggap tidak ada menurut Hukum Pertanahan. Akibat hukum selanjutnya maka jual beli antara Kasirun dan seterusnya hingga sampai dengan kepada Termohon Kasasi adalah batal demi hukum dan tidak sah sesuai ketentuan Hukum Perjanjian dan Hukum Pertanahan yang berlaku. Perjanjian Jual Beli dari H. Abdul Gani sampai dengan terakhir kepada Termohon Kasasi adalah batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada, dan objek sengketa berupa tanah dan bangunan tersebut menjadi tanah Negara, karena tidak diproses sesuai ketentuan konversi dan pendaftaran tanah yang berlaku; Pasal 1335 KUHPerdota: "Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan";

Pasal 1337 KUHPerdota: "Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum";

21. Bahwa mengingat objek sengketa secara hukum saat ini telah menjadi tanah Negara, maka jelas Para Pemohon Kasasi sebagai pihak yang telah menempati dan merawat objek sengketa sampai saat ini sesuai Pasal 15 UUPA dan Pasal 1967 KUHPerdota sah sebagai pihak yang mempunyai prioritas untuk mengajukan hak atas tanah kepada pemerintah yang berwenang dan sama sekali tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diputuskan *Judex Facti*;

Halaman 25 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



Pasal 15 UUPA menyatakan bahwa: "Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah";

Pasal 1963 KUHPerdara: "Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan *daluwarsa*, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun;

22. Bahwa oleh karena itu Para Pemohon Kasasi memohon dan wajar dikabulkan agar putusan *Judex Facti* dibatalkan Majelis kasasi karena salah menerapkan hukum dan melanggar Hukum Perjanjian dan Hukum Pertanahan yang berlaku.

Judex Facti salah menerapkan hukum dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku pada saat itu mengenai jual beli atas tanah yang harus dihadapan PPAT yang berwenang sebagai syarat sahnya jual beli atas tanah yang "terang dan tunai", sebagaimana dasar Undang Undang Pokok Agraria:

23. Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak dan membantah putusan PN dan putusan PT, sebagaimana terlihat pada pertimbangannya pada halaman 46 alinea 1 yang menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa tentang dalil Para Tergugat yang menyatakan jual beli Penggugat tidak sah karena tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, menurut pendapat Majelis adanya perjanjian antara para pihak secara keperdataan dalam jual beli tanah tetap sah dan dapat dilakukan, karena masalah pendaftaran tanah dapat dianggap sebagai masalah administrasi belaka yang dapat dipenuhi para pihak kemudian, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 12 Mei 1972 yang menyatakan: "Ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10/1961 tidak bermaksud mengesampingkan pasal-pasal dari KUHPerdara atau ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis mengenai jual beli, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1973, Nomor 122 K/SIP/1973 menyatakan belum dilaksanakannya jual beli tanah di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrasi saja";

Halaman 26 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



24. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan banding ini, menurut Para Pemohon Kasasi pertimbangan yang sangat keliru apabila digunakan sebagai dasar hukum peralihan hak atas tanah oleh masyarakat Indonesia, karena telah jelas-jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan pertanahan yang berlaku dan jiwa semangat serta dasar berlakunya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"). Pasal 5 UUPA menjelaskan bahwa Hukum Agraria adalah hukum adat yang berlaku di Indonesia, mengatur bahwa jual-beli hak atas tanah haruslah "terang dan tunai";
- Pasal 5 UUPA: " Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia , serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung R .I. Nomor 1363/Sip/1971 , tanggal 27 Mei 1972: "Bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta, dan bahwa akta tersebut merupakan satu-satunya alat bukti";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung R .I. Nomor 3438 K/Pdt/1987 , tanggal 30 Juni 1989: "Bahwa yang dimaksud dengan terang adalah dilakukan di hadapan saksi dan Pejabat";
- Terang dan tunai artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan; (www.hukumonline.com, 7 September 2009);
25. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan banding akan merubah sistem Hukum Pertanahan Nasional apabila diterima oleh Majelis Hakim tingkat kasasi, dan jelas sangat melanggar peraturan perundang-undangan pertanahan nasional itu sendiri;
26. Bahwa yang dipermasalahkan disini bukan hanya sekedar pendaftarannya saja, tetapi juga sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah karena jual beli apabila dilakukan tidak di hadapan dan/atau dibuat oleh PPAT (di bawah tangan) setelah berlakunya UUPA. Dalam perkara ini jelas diakui Majelis Hakim, jual beli dibawah tangan adalah sah, padahal berdasarkan peraturan perundang-undangan pertanahan adalah batal demi hukum atau tidak sah;

Halaman 27 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penjelasan Umum Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Ketentuan Agraria:

IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum.

Usaha yang menuju kearah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 23, 32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechts-kadaster", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum;

Pasal 26 ayat (1) UUPA:

(1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (berlaku pada saat sejak tanggal 23 Maret 1961): "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat);

27. Bahwa dalam perkara ini (*quad-non*) bukti kwitansi (P-8, P-9. P-10) sebagai bukti adanya Perjanjian Jual Beli, ternyata Perjanjian Jual Beli terjadi pada tanggal 4 Oktober 1981, 4 Januari 1982 dan 28 Februari 1982, dimana pada saat itu UUPA *juncto* PP Nomor 10/1961 ini telah berlaku (tahun 1960-1961), dan karenanya Perjanjian Jual Beli telah bertentangan dengan peraturan-peraturan ini dan mengakibatkan batal demi hukum atau tidak sah;

28. Bahwa UUPA *juncto* PP Nomor 10/1961 kemudian diperkuat lagi dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai perubahan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah dan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT;

Halaman 28 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT: "PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun";

29. Bahwa dengan pertimbangan dasar hukum di atas jelaslah Perjanjian Jual Beli atas tanah yang dilakukan di bawah tangan oleh Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum. Undang Undang Perdata Barat sendiri pada Pasal 1335 *juncto* 1337 KUHPerdata menjelaskan tentang syarat sahnya perjanjian (dibawah tangan ataupun otentik) harus dinyatakan batal demi hukum apabila bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UUPA *juncto* PP Nomor 10/1961 *juncto* PP Nomor 24/1997);

Pasal 1335 KUHPerdata: "Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan";

Pasal 1337 KUHPerdata: "Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum";



30. Bahwa sebagai analogi pertimbangan keliru Majelis Hakim tingkat pertama dan banding di atas adalah apabila syarat sahnya pendirian sebuah Perseroan Terbatas (PT) sesuai Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 adalah harus dibuat di hadapan Notaris dan didaftarkan ke Menteri Hukum dan HAM RI. untuk mendapatkan pengesahan. Para Pemohon Kasasi bertanya: "Jika Perjanjian Pendirian PT dibuat oleh para pihak dibawah tangan dan pendaftaran tidak dipenuhi, maka apakah PT tersebut sah sebagai badan hukum??? Pastilah jawabannya adalah tidak dapat dikatakan sebagai badan hukum, demikian juga halnya mengenai tidak sahnya jual beli atas tanah, jika dibuat di bawah tangan dan tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Analogi Perjanjian Pendirian PT ini dapat dipersamakan dengan Perjanjian Jual Beli atas tanah sebagai suatu perjanjian khusus yang harus dipenuhi syarat sahnya secara hukum dan bukan persyaratan administratif belaka;
31. Bahwa dalam perkara *a quo* jelas jual beli atas objek sengketa sebagai dasar peralihan hak atas tanah adalah tidak sah dan tentulah tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, jadi sifatnya bukan administratif saja dan jelaslah Termohon Kasasi bukan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;
32. Bahwa apalagi berdasarkan uraian pada butir 20-23 di atas, ternyata berdasarkan prinsip umum hukum perjanjian sesuai KUHPerdara ternyata perjanjian peralihan hak di bawah tangan tersebut sejak awal tidak memenuhi unsur objektif karena syarat objek yang halal tidak terpenuhi. Peralihan hak dari pemilik pertama H. Johari kepada H. Abdul Gani lalu dijual kepada Kasirun telah batal demi hukum, jadi peralihan hak kepada Termohon Kasasi pun otomatis batal demi hukum;
- Judex Facti* Telah Melanggar Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partekelir karena tanah objek sengketa telah menjadi tanah Negara dan bukan milik Penggugat berdasarkan *eigendom verponding* Indonesia Nomor 721/612 sebagaimana diktum ke-3 dan ke-4 putusan PN;



33. Bahwa *quad-non, eigendom verponding* dianggap sebagaimana dasar alas hak kepemilikan Termohon Kasasi (walaupun tidak dapat dibuktikan di persidangan), Para Pemohon Kasasi sangat-sangat menolak pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan banding tersebut, karena Para Pemohon Kasasi telah menjelaskan dalam jawabannya, memori banding dan bahkan memori kasasi saat ini bahwa alas hak tanah yang dimiliki oleh Termohon Kasasi telah hapus menurut Undang Undang , yaitu Pasal 3 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958;
34. Bahwa mengenai status atas rumah dan tanah objek sengketa tersebut saat ini berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat Para Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:
- Bangunan rumah: Berdasarkan fakta yang dijelaskan pada jawaban Para Pemohon Kasasi di tingkat pertama dan dalam memori banding, bahwa ibu Para Pemohon Kasasi setelah terjadinya pembongkaran rumah oleh suami Termohon Kasasi, membangun kembali rumah di atas tanah dimaksud, maka berdasarkan doktrin Hukum Pertanahan Nasional yaitu azas pemisahan horisontal jelas harus dianggap sebagai milik ibu Para Pemohon Kasasi dan beralih kepada Para Pemohon Kasasi sebagai ahli warisnya;
 - Tanah: Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) a *juncto* Pasal 3 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Tanah Partikelir dan Pasal 1 ketentuan Konversi Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Ketentuan Agraria, jelas ternyata bahwa tanah dimaksud telah menjadi tanah Negara dan Para Pemohon Kasasi yang menguasai tanah tersebut harus dianggap mempunyai hak diutamakan/prioritas untuk mengajukan permohonan hak kepada Negara dengan dasar Pasal 15 UUPA, Pasal 1963 dan 1967 KUHPerdata dan Pasal 32 PP Pendaftaran tanah yaitu sebagai pihak yang beriktikad baik.
- Pasal 1 ayat (1) a Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958: "Tanah partikelir ialah tanah '*eigendom*' di atas mana para pemiliknya sebelum undang-undang ini berlaku, mempunyai hak-hak pertuanan";
- Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958:
- Sejak mulai berlakunya undang-undang ini , demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelirnya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah negara;

Halaman 31 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



35. Bahwa Para Pemohon Kasasi adalah penghuni yang beritikad baik dengan menguasai sebagian tanah dan rumah objek sengketa seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) selama hampir 32 tahun dan telah merawat objek sengketa tersebut dengan baik, dengan dibuktikan bahwa Para Pemohon Kasasi telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) seluruh objek sengketa kepada Negara sesuai ketentuan Perpajakan dan UUPA beserta peraturan pelaksanaannya, dan fakta ini juga diakui oleh aparat pemerintah setempat mulai dari Rukun Tetangga (RT) dan dikeluarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Para Pemohon Kasasi pada alamat objek sengketa, sehingga jelas Para Pemohon Kasasi wajib dilindungi oleh hukum; Pasal 15 UUPA menyatakan bahwa: "Memelihara tanah termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah";

36. Bahwa Para Pemohon Kasasi yang menguasai tanah objek sengketa secara iktidat baik, demi hukum dianggap sebagai pemilik karena *daluwarsa* dan mempunyai hak untuk didahulukan menerbitkan Sertifikat Hak Milik di atas tanah Negara tersebut sesuai ketentuan pertanahan yang berlaku;

Pasal 1963 KUHPerdara: "Siapa yang dengan iktidat baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar, atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan *daluwarsa* dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun;

Judex Facti telah melanggar hukum pembuktian yang berlaku karena mendasarkan amar dan pertimbangannya pada bukti yang tidak pernah dapat disampaikan Penggugat dan bukti Fotocopy dari Fotocopy:



37. Bahwa selain alasan Termohon Kasasi bukan sebagai pemilik objek sengketa karena bertentangan dengan hukum perjanjian dan peraturan perundang-undangan pertanahan nasional yang berlaku dan saat ini objek sengketa telah menjadi tanah negara, maka ternyata Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pemilik objek sengketa oleh Majelis Hakim tingkat pertama dan banding hanya berdasarkan pada bukti P-8, P-9 dan P-10 yang nyata-nyata hanya berupa fotocopy dari fotocopy kwitansi saja, padahal secara hukum bukti fotocopy dari fotocopy tidak dapat dijadikan dasar penilaian alat bukti yang sah sesuai Hukum Acara Perdata yang berlaku dan kwitansi bukanlah Akta Jual Beli . Sedangkan untuk P-12, P-13 dan P-14 memang berdasarkan aslinya tersebut, namun bukan sebagai alat bukti adanya peralihan hak atas tanah objek sengketa. Bukti P-12, P-13 dan P-15 adalah terkait pembatalan kuasa yang telah diberikan kepada Djumali pada tahun 1982, namun secara hukum pencabutan kuasa ini tidak dapat membatalkan suatu perbuatan hukum yang telah dilakukan pada saat kuasa tersebut masih efektif dan tidak dapat merugikan pihak ketiga;

Pasal 1888 KUHPerdata:

- (1) Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli;
- (2) Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya;

Apabila bukti P-8, P-9 dan P-10 dijadikan bukti yang sah oleh Majelis Hakim tingkat pertama, berarti putusan tersebut telah melanggar undang-undang tentang pembuktian yang berlaku;

Pasal 1807 KUHPerdata: "Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya";

Jelas di sini pencabutan kuasa oleh pihak yang mengaku sebagai ahli waris Abur Ramli (Wasijati) tidak dapat membatalkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Djumali dengan ibu Para Pemohon Kasasi;



38. Bahwa selain itu kesalahan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan diamini oleh Majelis Hakim tingkat banding adalah dalam pembuktian fakta hukum sama sekali Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan bukti asli Sertifikat Hak Milik ataupun asli *eigendom verponding* Indonesia dengan Nomor 721/612 yang diakui sebagai alas hak mereka, demikian halnya dengan Fatwa Waris Nomor C/1/28/4/1968. Seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding tidak serta merta langsung menganggap Termohon Kasasi sebagai pemilik objek sengketa tersebut, karena tidak ada bukti otentik alas hak kepemilikan Termohon Kasasi. Oleh karena itu sangat wajar dan patut agar Majelis kasasi membatalkan putusan *Judex Facti* dan mengadili sendiri;

Pasal 1865 KUHPerdota: "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut":

39. Bahwa Termohon Kasasi seharusnya dapat membuktikan asli *eigendom verponding* Indonesia sebagai dalil alas hak kepemilikannya, namun faktanya tidak dapat dibuktikan di persidangan, anehnya *Judex Facti* mengakui sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa tanpa dasar bukti *eigendom verponding* Indonesia tersebut. Walaupun *eigendom verponding* itu sendiri berdasarkan hukum, tidak cukup membuktikan Termohon Kasasi sebagai pemilik yang sah. Oleh karena itu jelas dan layak putusan *Judex Facti* harus dibatalkan di tingkat kasasi ini;

Judex Facti telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum tentang gugatan/tuntutan Termohon Kasasi yang telah *daluwarsa*:



40. Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak dan membantah putusan PN dan putusan PT, sebagaimana terlihat pada pertimbangannya pada halaman 46 alinea 2 yang menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa tentang dalil Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan menjadi berhak atas objek sengketa melalui perolehan karena *daluwarsa* menurut pendapat Majelis tidak beralasan hukum, karena semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengetahui objek sengketa tersebut adalah dikontrak atau disewa oleh ibu Tergugat I yang berakhir pada tanggal 1 Januari 1991, maka karena sebagai penyewa maka selalu timbul kewajiban Tergugat I maupun Tergugat II untuk dengan niat baik mengembalikan objek sengketa kepada pemiliknya setelah habis masa sewanya. Lagi pula Tergugat I dan Tergugat II telah tahu dari awal permasalahan objek sengketa dengan Penggugat dan Penggugat melalui bukti P-17 tertanggal 13 Januari 1992 telah mengajukan somasi pada Marsidah Basrin ibu Tergugat I, sehingga walaupun disebut *daluwarsa* belum terpenuhi 30 tahun, Tergugat I dan II menguasai terus menerus objek sengketa sehingga Tergugat I dan Tergugat II belum dapat disebut memperoleh objek sengketa karena *daluwarsa*."

41. Bahwa setelah rumah dibangun kembali pada tahun 1981, tidak ada lagi yang mengklaim sebagai milik atas tanah dan bangunan objek sengketa ke Pengadilan sampai dengan tanggal 31 Juli 2012, Termohon Kasasi barulah mengugat/menuntut dalam perkara ini ke Pengadilan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan rumah objek sengketa. Antara tahun 1981 sampai dengan tanggal 31 Juli 2012 telah berlangsung lebih dari 30 tahun dan sama sekali tidak ada mengklaim tanah dan bangunan tersebut dengan upaya hukum ke Pengadilan;

Bahwa sesuai Pasal 1967 KUHPerdara menyatakan bahwa: "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan hapus karena *daluwarsa* dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya *daluwarsa* itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikadnya yang buruk;



42. Bahwa dalam perkara ini gugatan perdata baru diajukan oleh Termohon Kasasi pada tanggal 31 Juli 2012 , dimana berdasarkan Pasal di atas telah *daluwarsa* diajukan karena sudah lebih dari 30 tahun (1983-2012). Seharusnya apabila Termohon Kasasi merasa mempunyai hak atas tanah dan bangunan objek sengketa harus mengajukan gugatan perdata pada saat itu (1992) atau sebelum waktu 30 tahun berlalu, bukan hanya sekedar menyampaikan somasi yang tidak berdasar;
43. Bahwa dengan pertimbangan Pasal 1967 KUHPerdara ini, jelaslah gugatan dalam perkara ini telah *daluwarsa* dan sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima , dan Para Pemohon Kasasi mempunyai hak prioritas untuk mendaftarkan bukti hak milik atas tanah karena *daluwarsa* dan tidak perlu dibuktikan di Pengadilan , ini bukti alas hak dan dimajukan terhadap Para Pemohon Kasasi suatu bantahan/tangkisan yang didasarkan kepada i ktikad yang buruk. Oleh karena itu Para Pemohon Kasasi membantah pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan banding dalam putusannya halaman 48 alinea 2 yaitu: "Bahwa...yang oleh karena ternyata dalam gugatan konvensi Para Tergugat (Penggugat Rekonvensi) telah tidak dapat membuktikan sanggahannya , sehingga Para Tergugat (Penggugat Rekonvensi) harus dikalahkan , maka di dalam gugatan rekonvensi ini maka gugatan rekonvensi haruslah ditolak seluruhnya";
44. Bahwa apabila Majelis Hakim tingkat pertama dan banding ini memahami dan mempertimbangkan Pasal 1967 KUHPerdara ini, jelaslah pertimbangan di atas tidak akan dikemukakan karena hak Para Pemohon Kasasi untuk tidak membuktikan alas haknya atas tanah objek sengketa tersebut dan karenanya gugatan rekonvensi gugatan akan dikabulkan. Pertimbangan hukum ini menurut pendapat Para Pemohon Kasasi perlu diperbaiki oleh Majelis Hakim di tingkat kasasi ini, karena sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;
45. Bahwa selain itu faktanya menunjukkan pada bukti somasi tersebut terdapat kelemahan formal bentuk dan isi somasi tersebut, yaitu sebagai berikut:
- b. Mengingat pemberi kuasa bukanlah pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan pertanahan nasional, maka pemberi kuasa tidak berhak memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk memberikan surat somasi;
 - c. Surat somasi tersebut tidak dilampirkan Surat Kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang membuktikan dasar hukum penerima kuasa mengajukan surat somasi kepada Ibu Para Pemohon Kasasi;

Halaman 36 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Karena pemberi kuasa bukan pemilik sah atas tanah dan bangunan objek sengketa, maka orang tua Para Pemohon Kasasi tidak mempunyai kewajiban menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;
- e. *Quad-non* somasi tersebut adalah sah dengan menunjuk Pasal 1963 KUHPerdara, seharusnya Para Pemohon Kasasi mempunyai hak milik atas *daluwarsa* yang telah terjadi lebih dari 20 tahun (23 Januari 1992 - 31 Juli 2012);

Judex Facti telah salah menerapkan hukum yang menghukum Para Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum mengingat sebenarnya gugatan ini adalah gugatan sengketa milik antara Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi:

46. Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak dan membantah putusan PN dan putusan PT, sebagaimana terlihat pada pertimbangannya pada halaman 46 alinea 3 yang menyatakan bahwa: "Menimbang , bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa dan sebelumnya telah meminta pada Para Tergugat untuk mengembalikan objek sengketa pada Penggugat , sementara Para Tergugat tiada alas hak lagi untuk itu karena masa sewa telah berakhir , maka Para Tergugat dapat dikwalifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum , karena secara tanpa hak dan melawan hukum mendiami dan menguasai objek sengketa."
47. Bahwa dasar pertimbangan hukum Para Pemohon Kasasi tidak mengembalikan objek sengketa kepada Termohon Kasasi karena Para Pemohon Kasasi mempunyai dasar hukum yang kuat yang membuktikan Termohon Kasasi bukan pemilik yang sah atas objek sengketa, melainkan milik Para Pemohon Kasasi berdasarkan *daluwarsa*. Seharusnya sengketa milik ini harus diputus terlebih dahulu dalam perkara ini , siapa sebenarnya pemilik sah atas objek sengketa oleh Majelis Kasasi Mahkamah Agung berdasarkan hukum yang berlaku, barulah jelas siapa yang melakukan perbuatan melawan hukum kepada siapa;

Butir kesimpulan alasan kasasi Para Pemohon Kasasi yang tidak pernah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sama sekali , padahal telah nyata adanya kesalahan dan pelanggaran penerapan hukum yang berlaku:

Halaman 37 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



48. Berdasarkan uraian yang lengkap di atas berikut kesimpulan alasan kasasi Para Pemohon Kasasi yang tidak pernah cukup dipertimbangkan dalam *Judex Facti*, padahal alasan di bawah ini merupakan alasan terkait penerapan hukum dan saat ini kewenangan Majelis Hakim dalam memutuskan berdasarkan keadilan dan kepastian hukum yang berlaku.

Adapun alasan-alasan tersebut adalah:

- (1) *Judex Facti* telah melanggar Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 30 ayat (1) huruf b dan c Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, SEMA Nomor 3 Tahun 1974, Yurisprudensi terkait hukum acara perdata Nomor 3221 K/Pdt/1985, bertanggal 23 Oktober 1986 *juncto* Nomor 150 K/Pdt/1998, tanggal 14 Oktober 1999 terkait isi formalitas putusan dan azas *audi et alteram partem*;
- (2) Termohon Kasasi tidak dapat memberikan bukti kepemilikan atas tanah yang sah berupa Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang berwenang ataupun asli *eigendom verponding* yang dialihkannya, sehingga jelas *Judex Facti* telah melanggar Pasal 1888 KUHPperdata tentang kekuatan pembuktian akta otentik;
- (3) Termohon Kasasi membeli tanah sengketa dari penjual yang tidak berkapasitas sebagai penjual dan syarat objek yang halal sesuai hukum perjanjian tidak terpenuhi, karena tanah tersebut diperoleh oleh Abu Ramli dari Kasirun yang memperoleh tanah tersebut dari Abdul Gani pada saat masih berstatus tanah *eigendom verponding* (yang juga tidak dapat dibuktikan Sertifikatnya di persidangan) yang atas dasar hukum harus disesuaikan haknya sesuai yang terdapat pada Pasal 1 ketentuan Konversi UUPA *juncto* Pasal 20 ayat (1) PP Nomor 10 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah dalam waktu 6 bulan sejak H. Johari sebagai pemilik awal meninggal dunia. Jika tidak dilakukan maka berarti jual beli tersebut batal demi hukum, karena menjual objek tanah negara (bukan objek dapat diperdagangkan), berdasarkan hukum Pasal 133 2 KUHPperdata sebagaimana dinyatakan sebelumnya di bagian atas;



- (4) Kwitansi bukan bukti kepemilikan yang sah ataupun bukan merupakan bukti adanya Akta Jual Beli (AJB) karena pada saat transaksi terjadi UUPA sudah berlaku, sehingga telah melanggar Pasal 26 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT;
- (5) Dasar jual beli Termohon Kasasi sebagai alas hak peralihan objek sengketa tidak sah atau batal demi hukum, sesuai peraturan perundang-undangan pertanahan yaitu Pasal 26 ayat (1) UUPA *juncto* Pasal 5 UUPA tentang jual beli harus "terang dan tunai";
- (6) Dengan konsekwensi hukum Perjanjian Jual Beli di bawah tangan tersebut batal demi hukum karena tidak sesuai dengan Pasal 1335 dan 1337 KUHPdata, maka seharusnya yang dituntut adalah pemilik asal untuk mengembalikan uang yang telah Termohon Kasasi bayarkan kepada pemilik asal (*quad non*), telah ada pembayaran kepada pemilik asal dengan kwitansi yang diragukan keabsahannya;
- (7) Objek tanah telah menjadi tanah negara sesuai Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958, karena hak *eigendom verponding* 72 1/612 tidak diajukan permohonan hak barunya. Oleh karena itu putusan *Judex Facti* juga telah melanggar undang-undang ini yang mengakui Termohon Kasasi sebagai pemilik sah atas objek sengketa;
- (8) Bangunan rumah objek sengketa adalah milik almarhumah orang tua Para Pemohon Kasasi sesuai azas pemisahan horizontal, karena rumah sebelumnya telah dihancurkan oleh suami Termohon Kasasi melalui serangkaian pembongkaran yang illegal, sebagaimana telah dilaporkan oleh almarhumah Ibu Para Pemohon Kasasi sebagai perbuatan pidana, sehingga rumah tersebut pada saat itu hancur dan tidak dapat dipergunakan lagi;
- (9) Para Pemohon Kasasi telah mendapatkan hak atas tanah melalui *daluwarsa* berdasarkan Pasal 15 UUPA *juncto* 1963 KUHPdata, yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;
- (10) Gugatan/tuntutan Termohon Kasasi telah *daluwarsa* berdasarkan Pasal 1967 KUHPdata;



49. Berdasarkan alasan-alasan kasasi di atas, maka sudah selayaknyalah putusan *Judex Facti* dibatalkan oleh Majelis Hakim Kasasi dan mengadili sendiri dengan menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Uang paksa tidak dapat diberlakukan dalam perkara ini:

50. Bahwa Para Pemohon Kasasi menolak dan membantah putusan PN dan putusan PT, sebagaimana terlihat pada pertimbangannya pada halaman 46 alinea 3 yang menyatakan bahwa: "Menimbang, bahwa tentang uang paksa (*dwangsom*) yang dituntut Penggugat dalam *petitumnya*, oleh karena uang paksa tersebut bukanlah dimaksud untuk melaksanakan putusan mengenai pembayaran sejumlah uang, melainkan agar Tergugat mengosongkan objek sengketa, maka penerapan uang paksa tersebut dapat dikabulkan tetapi Majelis menetapkan besar uang paksa sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari."

51. Bahwa mengingat berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Para Pemohon Kasasi di atas, dimana terbukti Termohon Kasasi bukanlah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan objek sengketa dan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi bukan berupa bukti otentik, maka sangatlah beralasan agar Para Pemohon Kasasi meminta Majelis Hakim tingkat kasasi untuk membatalkan amar putusan tentang uang paksa (*dwangsom*) yang sangat berlebihan ini dan juga mengingat amar putusan uang paksa adalah bersifat iktan (*accessoir*) yang harus dibuktikan terlebih dahulu amar putusan pokoknya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 9 Januari 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 17 Februari 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari fakta persidangan ternyata Penggugat adalah pemilik sah atas tanah beserta bangunan rumah berdasarkan *eigendom verponding* Indonesia Nomor 721/612 yang terletak di Jalan Sumur Batu Raya RT.001 RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dengan luas 145,45 m² (seratus empat puluh lima koma empat lima meter persegi), karena telah membeli objek sengketa dari Wasiyati selaku salah satu ahli waris H. Abur Ramli;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah penyewa atas objek sengketa yang berakhir pada tanggal 1 Januari 1991, dan sebagai penyewa berkewajiban untuk mengembalikan objek sengketa kepada pemiliknya setelah habis masa sewanya, oleh karenanya penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat setelah berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

Halaman 41 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah 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. **YETTY SULASTRI**, dan 2. **R. BAMBANG IRIANTO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 21 Agustus 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.
Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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

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

Halaman 42 dari 43 hal. Put. Nomor 1329 K/Pdt/2017



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