



PUTUSAN
Nomor 2889 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AHLI WARIS ALMARHUM SARBINI SAIYAN YANG BERNAMA H. ACHMAD ZAYADI BIN SARBINI SAIYAN, bertempat tinggal di Jalan Condet Raya RT 005 RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Theresia Purba, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Buni Nomor 6 (Mangga Besar I) Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding;

L a w a n

ROMLAH, bertempat tinggal di Kampung Ciuncal RT 003 RW 04, Desa Situsari, Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Kukuh Iman Prayitno, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Sandang Nomor 25 Klender, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 21 Oktober 2010;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

- 1. GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq WALIKOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR cq CAMAT KRAMAT JATI cq LURAH BATU AMPAR**, berkedudukan di Jalan Raya Batu Ampar Nomor 2, Kramat Jati, Jakarta Timur;
- 2. MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTUR JENDERAL PAJAK cq KEPALA KANTOR WILAYAH PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DKI JAKARTA cq KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN JAKARTA PRATAMA KRAMAT JATI**, berkedudukan di Jalan Dewi Sartika Nomor 189 A, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I, II/Para



Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Saini bin Diung yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tahun 1954, dan satu-satunya ahli waris yang masih hidup (P.1);
2. Bahwa almarhum ayah Penggugat yang bernama Saini bin Diung, semasa hidupnya selain meninggalkan para ahli waris, juga meninggalkan warisan berupa sebidang tanah hak milik adat seluas $\pm 2.610 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Condet RT 005 RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah milik Madji Tegek;
Sebelah Barat : Jalan Raya Condet;
Sebelah Selatan : Tanah milik H. Gemung / umum;
Sebelah Timur : Tanah milik Kontong;
3. Bahwa tanah warisan almarhum Saini bin Diung tersebut belum pernah dibagi waris kepada para ahli warisnya, serta tidak pernah dijual atau dialihkan haknya kepada pihak lain oleh almarhum;
4. Bahwa tanah seluas $\pm 2.610 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi) tersebut terbagi menjadi 2 (dua), yaitu yang seluas $\pm 1.050 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi) tercatat dengan girik C Nomor 636, persil 2.a dan 2.b. blok D.I (bukti P.2), sedangkan yang seluas $\pm 1.560 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu lima ratus enam puluh meter persegi), belum didaftarkan kembali ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (dahulu luran Pembangunan Daerah), sekarang Tergugat II;
5. Bahwa tanah yang seluas ± 1.560 meter persegi tersebut telah diserobot dan diakui sebagai miliknya oleh almarhum Sarbini Saiyan (orang tua Tergugat I), secara melawan hak dan melawan hukum;
6. Bahwa di atas tanah yang seluas 1.560 meter persegi tersebut, oleh almarhum Sarbini Saiyan telah didirikan bangunan rumah tinggal tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemiliknya yang sah;



7. Bahwa Penggugat sudah berulang kali memberikan peringatan kepada Tergugat I, agar tanah yang ditempati Tergugat I tersebut diserahkan kembali kepada Penggugat, akan tetapi peringatan tersebut tidak pernah diindahkan oleh Tergugat I, bahkan peringatan terakhir dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, melalui somasinya pada tanggal 9 April 1983, Nomor 9/S/JT/1983 (bukti P.3a dan P.3b), tetapi Tergugat I tetap membandel, tidak mau menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat;
8. Bahwa oleh karena Tergugat I tetap membandel, tidak mau menyerahkan tanah milik Penggugat tersebut, maka dengan terpaksa pada tanggal 26 September 1983, Penggugat mengajukan gugatan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang terdaftar di dalam register perkara Nomor 202/JT/1983.G dan kemudian oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 25 Juni 1984 perkara tersebut telah diputus, dengan amarnya yang berbunyi:

MENGADILI

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam provisi untuk sebagian;
2. Memerintahkan untuk melaksanakan sita jaminan-*conservatoir beslag* atas tanah tersebut berikut semua turutannya termasuk bangunan rumah tinggal yang berada di atas tanah sengketa tersebut;
3. Menolak gugatan Penggugat dalam provisi untuk selebihnya;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan - *conservatoir beslag* atas tanah tersebut berikut bangunan rumah tinggal yang berada di atas tanah sengketa tersebut;
3. Menyatakan bahwa Penggugat I sd Penggugat IV adalah sebagai ahli waris dari alm. Saini bin Diung yang syah menurut hukum dan mempunyai hak atas tanah peninggalan alm. Saini bin Diung seluas 2.610 meter persegi yang terletak di Jalan Raya Condet RT 005 RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur dan telah dicatat/didaftar dalam buku C Nomor 636 an wajib pajak Saini bin Diung sejak tahun 1947;
4. Menyatakan batal demi hukum surat girik/wajib pajak an Tergugat I - Matani Mazi yang diperolehnya dari surat girik/wajib pajak an alm. Saini bin Diung dengan segala akibat hukumnya, atau setidaknya menyatakan bahwa surat girik/wajib pajak an Tergugat I-Matani Mazi



tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan status tanah hak milik adat seluas 2.610 meter persegi persil 2.a.b blok D.I yang terletak di Jalan Raya Condet RT 005 RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur kepada keadaan semula seperti yang telah dicatat/didaftar dalam buku C Nomor 636 an wajib pajak Saini bin Diung sejak tahun 1947;
6. Menghukum Tergugat I dan II berikut semua orang-orang/pihak-pihak yang telah dan akan mendapatkan sesuatu hak dari Tergugat I dan II untuk menyerahkan kembali tanah peninggalan alm. Saini bin Diung seluas 2.610 meter persegi persil 2.a.b blok D.I yang terletak di Jalan Raya Condet Batu Ampar RT 005 RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam keadaan kosong seluruhnya kepada Para Penggugat dalam jangka waktu seminggu setelah pengumuman keputusan perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp100.000,00 tiap-tiap hari apabila Para Tergugat lalai dan tidak mentaati segala macam penetapan dan putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai putusan ini diucapkan, diperhitungkan sejumlah Rp159.225,00 (seratus lima puluh sembilan ribu dua ratus dua puluh lima rupiah), masing-masing bagian yang sama;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
(terlampir bukti P.4);
9. Bahwa kemudian ditingkat banding, Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 2 Januari 1985, Nomor 483/PDT/1984/PT DKI (bukti P.5), telah memberikan putusannya yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 27 Juni 1984 Nomor 202/JT/1983.G yang dimohonkan banding ini;

Dan Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam provisi tidak dapat diterima;

Dalam pokok perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sejumlah Rp2.850,00 (dua ribu delapan ratus lima puluh rupiah);
- 10. Bahwa dasar/pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memberikan putusannya tersebut adalah, oleh karena sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976, bahwa gugatan perkara Nomor 202/JT/1983.G tidak dapat digabung, harus diajukan secara terpisah, sendiri-sendiri;
- 11. Bahwa seharusnya setelah adanya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 483/PDT/1984/PT DKI tanggal 2 Januari 1985 tersebut, Kuasa/Pengacara Penggugat mengajukan gugat ulang ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan masing-masing Tergugat secara terpisah, sendiri-sendiri, akan tetapi hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh Kuasa/Pengacara Penggugat hingga saat ini;
- 12. Bahwa dengan berdasar pada Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 483/PDT/1983/PT DKI., tanggal 2 Januari 1985 (bukti P.5) tersebut, maka pada tanggal 24 Februari 2010, Penggugat telah mengajukan gugat ulang ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, terhadap sebidang tanah seluas 1.050 meter persegi dan 1.560 meter persegi (terlampir bukti P.6 dan P.7);
- 13. Bahwa terhadap tanah seluas 1.050 meter persegi tersebut, Penggugat telah menggugat terhadap ahli waris Matani Mazi, yang terdaftar dengan Nomor 84/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 19 Mei 2010 dengan amar putusan berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian dengan *verstek*;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah yang masih hidup dari almarhum Saini bin Diung yang telah meninggal dunia pada tahun 1954, yang mempunyai hak atas tanah peninggalan almarhum Saini bin Diung, seluas \pm 1.050 m² (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi), dengan Girik Letter C Nomor 636, persil 2.a dan 2.b Blok D.I, yang terletak di Jalan Raya Condet RT 005/RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dan telah dicatat/didaftar atas nama wajib pajak Saini bin Diung sejak tahun 1947;
3. Menyatakan Surat Girik Letter C Nomor 1012 tertulis atas nama wajib pajak Matani Mazi berikut turutannya tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 2889 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)



4. Menghukum Tergugat atau orang-orang/pihak-pihak yang mendapat hak dari Tergugat, untuk menyerahkan kembali dalam keadaan kosong tanpa beban apapun di atasnya, tanah peninggalan almarhum Saini bin Diung seluas \pm 1.050 m² (lebih kurang seribu lima puluh meter persegi), dengan Girik Letter C Nomor 636, persil 2.a dan 2.b Blok D.I, yang terletak di Jalan Raya Condet RT 005/RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini adalah sejumlah Rp221.000,00 (dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
14. Bahwa terhadap perkara Nomor 84/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tersebut, pada tanggal 21 Juni 2010 telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dikarenakan para tidak mempergunakan upaya hukum banding (bukti P.7);
15. Bahwa oleh karena putusan perkara Nomor 84/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., terhadap sebidang tanah seluas 1.050 meter persegi tersebut telah berkekuatan hukum yang tetap, maka pada tanggal 6 September 2010, dengan berdasar pada Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 30/2010.Eks. *juncto* Nomor 84/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 3 September 2010, Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah melakukan eksekusi penyerahan kepada Penggugat (bukti P.8a, P.8b);
16. Bahwa oleh karena sebidang tanah girik C Nomor 636 persil 2.a dan 2.b Blok D.I seluas 1.050 meter persegi berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 84/Pd.G/2010/PN Jkt.Tim. yang telah berkekuatan hukum tetap, maka pada tanggal 6 September 2010 terhadap tanah tersebut telah dilaksanakan eksekusinya, maka dengan demikian terhadap tanah yang seluas 1.560 meter persegi dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Tanah pecahannya (Saini bin Diung);
Sebelah Barat : Jalan Raya Condet;
Sebelah Selatan : Tanah H. Gemung/umum;
Sebelah Timur : Tanah Kotong;
harus didaftarkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, untuk dicatat/didaftar atas nama wajib pajak Saini bin Diung;
17. Bahwa oleh karena terhadap tanah seluas \pm 1.560 m² (lebih kurang seribu lima ratus enam puluh meter persegi) hingga saat ini oleh Tergugat I selaku Kepala Wilayah belum didaftarkan kepada Tergugat II sebagai wajib pajak atas nama Saini bin Diung, maka tidaklah bertentangan dengan hukum apabila kepada Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk mencacat/



mendaftar tanah seluas 1.560 meter persegi tersebut ke atas nama wajib pajak Saini bin Diung, persil 2.b Blok D.I;

18. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai untuk melaksanakan bunyi putusan perkara tersebut lalai, maka beralasanlah apabila kepada Tergugat I dan Tergugat II juga harus dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila mereka lalai melaksanakan bunyi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
19. Bahwa terhadap Tergugat III selaku ahli waris almarhum Sarbini Saiyan, yang telah menguasai tanah milik Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum, juga dihukum untuk menyerahkan tanah yang dikuasainya seluas 111 m² (seratus sebelas meter persegi) kepada Penggugat, selaku ahli waris yang sah dari almarhum Saini bin Diung;
20. Bahwa agar terhadap gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia, maka cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum/undang-undang, apabila terhadap tanah seluas 1.560 meter persegi tersebut diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pengadilan;
21. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan berdasar pada surat-surat bukti yang sangat otentik yang sulit untuk dibantah akan kebenarannya, maka terhadap putusan dalam perkara ini mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Penggugat adalah satu-satunya ahli waris yang sah yang masih hidup dari almarhum Saini bin Diung yang telah meninggal dunia pada tahun 1954, yang mempunyai hak atas tanah peninggalan almarhum Saini bin Diung, seluas 1.560 meter persegi yang hingga saat ini belum didaftar/dicatat sebagai wajib pajak oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mencatat/mendaftarkan tanah milik Penggugat yang terletak di Jalan Raya Condet RT 005 RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, seluas 1.560 meter persegi, persil 2.b blok D.I dengan batas-batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Tanah pecahannya (Saini bin Diung);
Sebelah Barat : Jalan Raya Condet;
Sebelah Selatan : Tanah H. Gemung / umum;
Sebelah Timur : Tanah Kotong;

5. Menghukum Tergugat III atau orang-orang/pihak-pihak yang mendapat hak dari Tergugat III, untuk menyerahkan kembali dalam keadaan kosong tanpa beban apapun di atasnya, tanah peninggalan almarhum Saini bin Diung seluas 111 meter persegi yang terletak di Jalan Raya Condet RT 005 RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), apabila mereka lalai/ terlambat melaksanakan bunyi putusan dalam perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri ataupun secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon dapatnya diberikan suatu keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan kebenaran dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 499/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 28 Juli 2011 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat dan para ahli waris lainnya dari almarhum Saini bin Diung yang telah meninggal dunia pada tahun 1954, mempunyai hak atas tanah peninggalan almarhum Saini bin Diung, seluas 1.449 meter persegi yang hingga saat ini belum didaftar/dicatat sebagai wajib pajak oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mencatat/mendaftarkan tanah milik Penggugat dan para ahli waris lainnya tersebut yang terletak di Jalan Raya Condet RT 005 RW 04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan



Kramat Jati, Jakarta Timur, seluas 1.449 meter persegi persil 2.c blok D.I dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah pecahannya (Saini bin Diung);

Sebelah Barat : Jalan Raya Condet;

Sebelah Selatan : Tanah H.Gemung/umum dan tanah milik Tergugat III;

Sebelah Timur : Tanah Kotong;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang hingga kini sejumlah Rp1.261.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 681/PDT/2014/PT.DKI. tanggal 18 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Pembanding pada tanggal 4 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 681/PDT/2014/PT DKI., *juncto* Nomor 499/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan kasasi Tergugat III/Pembanding diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2015;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 5 Juni 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat III/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 19 Juni 2015;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Pertimbangan Putusan Mengandung Saling Pertentangan.
 - 1.1. Pertimbangan Putusan *Judex Facti* Mengandung Saling Pertentangan Antara Satu Pertimbangan Dengan Pertimbangan Yang Lain:



- Bahwa pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada halaman 19 alinea ke-2, yang dibenarkan dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan:

"bahwa setelah Majelis Hakim menelaah dengan cermat gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim telah menemukan fakta, bahwa yang mengenai sengketa kepemilikan sebidang tanah Hak Milik Adat seluas $\pm 2.610 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu enam ratus sepuluh meter persegi)", dst.;

- Bahwa selanjutnya pertimbangan putusan Pengadilan Negeri pada halaman 19 alinea ke-4, yang dibenarkan dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, menyatakan:

"bahwa tanah yang seluas 1.560 meter persegi tersebut telah diserobot dan diakui sebagai miliknya oleh Alm. Sarbini Saiyan (orang tua Tergugat III) secara melawan hak dan melawan hukum seluas 111 meter persegi dimana oleh alm. Sarbini Saiyan telah didirikan bangunan rumah tinggal tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemiliknya yang sah;

Bahwa dari pertimbangan tersebut diatas *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, sehingga terdapat pertentangan antara satu pertimbangan dengan pertimbangan yang lain mengenai luas tanah yang dipersengketakan Penggugat dengan Tergugat III';

Bahwa pertimbangan yang satu menyatakan yang menjadi perselisihan hukum adalah tanah Hak Milik Adat seluas 2,610 meter persegi;

Sementara pertimbangan yang lain menyebutkan bahwa tanah seluas 1.560 meter persegi telah diserobot dan diakui sebagai miliknya oleh Alm. Sarbini Saiyan (orang tua Tergugat III) secara melawan hak dan melawan hukum;

Dengan demikian telah terjadi ketidakpastian mengenai luas tanah yang menjadi objek Perkara, apakah tanah seluas 2.160 meter persegi ataukah tanah seluas 1.560 meter persegi

1.2. Pertimbangan Putusan Mengandung Saling Pertentangan Antara Pertimbangan Dengan Amar Putusan:

- Bahwa dari pertimbangan putusan Pengadilan Negeri pada halaman 23 alinea ke-1, yang dibenarkan dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, menyatakan, "bahwa Surat Keterangan Nomor Ris. 1219/WPJ/10/RI.2404/1977, tanggal 21 Maret 1977, yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta (bukti P. 8) dijelaskan,



jika tanah seluas 1.560 meter persegi yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* sebenarnya merupakan bagian dari Girik C Nomor 636 atas nama Saini bin Diung"; Akan tetapi amar putusan poin ke-2 putusan Pengadilan Negeri memutuskan : "menyatakan Penggugat dan para ahli waris lainnya dari alm. Saini bin Diung yang telah meninggal dunia tahun 1954, mempunyai hak atas tanah peninggalan alm. Saini bin Diung seluas 1.449 meter persegi dan Petitem Nomor 3, "menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mencatat/mendaftarkan tanah milik Penggugat dan para ahli waris lainnya, seluas 1.449 meter persegi Persil 2.C, Blok D.I";

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* dalam mengadili perkara telah melakukan kesalahan penerapan hukum, dimana terdapat saling pertentangan antara pertimbangan dengan amar putusan, baik mengenai status hukum dan luas tanah perkara;

Bahwa atas dasar dan alasan yang disampaikan pada angka 1.1 dan 1.2 diatas, cukup beralasan apabila Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 681/PDT/2014/PT DKI., tanggal 18 Desember 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 499/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 28 Juli 2011, dan selanjutnya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Pembuktian:

Bahwa dari halaman 14 dan 15 Putusan Pengadilan Negeri, Penggugat telah mengajukan bukti untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, yaitu:

2.1. Bukti Surat:

- Bukti P.1 = Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 202/JT/1983.G tanggal 27 Juni 1984;
- Bukti P.2 = Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Nomor 483/PDT/1984/PT DKI., tanggal 2 Januari 1985;
- Bukti P.3 = Surat Keterangan Nomor 035/1.713.1/2010 tanggal 24 Maret 2010;
- Bukti P.4 = Surat Keterangan Nomor 151/1.755/10 tanggal 25 Maret 2010;
- Bukti P.5 = Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 84/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 19 Mei 2010;
- Bukti P.6 = Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 30/2010.Eks Jo. Nomor 84/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 3 September 2010;



- Bukti P.7 = Berita Acara Penyerahan Nomor 30/2010.Eks Jo. Nomor 84/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 6 September 2010;
- Bukti P.9 = Buku Letter C Nomor 636 atas nama Saini bin Diung dikeluarkan Kepala Inspeksi PBB Jakarta Raya;

Keterangan:

Bukti P.1 sd P.7 dan P.9 terkait dengan bidang tanah/Girik C Nomor 636, Persil 2.a dan 2.b, Blok D.I seluas 1050 meter persegi atas nama Saini bin Diung, dan tidak ada kaitan/relevansinya dengan tanah seluas 1.560 meter persegi (objek perkara);

- Bukti P.8 = Surat Keterangan Nomor Ris. 1219/WPJ/10/R 1.2404/1977 tanggal 21 Maret 1977, diterbitkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta);

Keterangan:

Dari pertimbangan putusan Pengadilan Negeri, halaman 23 alinea ke-2, bukti P.8 ini menjelaskan, bahwa tanah seluas 1.560 meter persegi (objek perkara) merupakan bagian dari Girik C Nomor 636 atas nama Saini bin Diung;

- Bukti P.10 = Surat Pernyataan dari Romlah selaku Ketua RT/RW 005/04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
- Bukti P. 11 = Surat Pernyataan Romlah binti Saini tanggal 17 Juni 2011;

- Bukti P.12 = Surat Keterangan Waris Sani (Saini) bin Diung tanggal 20 Januari 2008;

- Bukti P.13 = Surat Kuasa tanggal 9 Maret 2009 dari Para Ahli Waris Saini bin Diung yang lain kepada Romlah;

Keterangan:

Bukti P.10 sd P.13 tidak terkait langsung dengan dasar kepemilikan Penggugat atas bidang tanah seluas 1.560 meter persegi (objek perkara), yang diklaim Penggugat sebagai peninggalan Alm. Saini bin Diung;

2.2. Saksi-Saksi:

- Bahwa selain menghadirkan bukti tertulis, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi (Dudung dan Nursin); Bahwa dari keterangan saksi ke-1/Dudung dan Saksi ke-2/Nursin, tidak satupun keterangan mengenai dasar kepemilikan Alm. Saini bin Diung atas bidang tanah seluas 1.560 meter persegi (tanah perkara);



- Bahwa Saksi ke-1/Dudung menerangkan, "dari dulu tanah objek sengketa adalah milik Saini bin Diung dan belum pernah diperjualbelikan; Bahwa keterangan Saksi ke-1/Dudung tidak memenuhi syarat materiil pembuktian, karena tidak didukung dengan alasan dan pengetahuannya, mengapa Saksi ke-1/Dudung menerangkan bahwa tanah seluas 1.560 meter persegi (tanah perkara) milik alm. Saini bin Diung, sesuai ketentuan Pasal 1907 KUH Perdata; Bahwa Saksi ke-1/Dudung dalam keterangan berikutnya justru menerangkan, "tidak tahu Saini bin Diung memperoleh tanah tersebut dari mana" Dan Saksi ke-2/Nursin menerangkan. "Saksi tidak tahu pasti batas-batas dan luas tanah sengketa";
- Bahwa dari fakta-fakta yang diuraikan pada angka 1 dan 2 di atas, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena telah memutus perkara dengan tidak memenuhi batas minimal pembuktian, baik bukti surat dan atau keterangan saksi-saksi, dan "menyatakan Penggugat dan para ahli waris lainnya dari alm. Saini bin Diung mempunyai hak atas tanah peninggalan alm. Saini bin Diung seluas 1.449 meter persegi" (Petitum Nomor 2, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 499/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim., tanggal 28 Juli 2011);
- Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri, Halaman 23 alinea ke-2 menyatakan "bahwa Surat Keterangan Nomor Ris. 1219/WPJ/10/RI.2404/1977 tanggal 21 Maret 1977, diterbitkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta (P.8) yang menjelaskan, bahwa tanah seluas 1.560 meter persegi (objek perkara) merupakan bagian dari Girik C Nomor 636 atas nama Saini bin Diung, harus dikesampingkan, karena tidak sejalan dengan pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri pada Halaman 19 alinea ke-3 yang menyatakan, "bahwa tanah seluas 1.560 meter persegi belum didaftarkan kembali ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sekarang Tergugat II; Bahwa seandainya benar tanah seluas 1.560 meter persegi merupakan bagian dari Girik C Nomor 636, maka Pengadilan Negeri seharusnya tidak perlu menghukum Tergugat II untuk mencatat/mendaftarkan tanah seluas 1.499 meter persegi (Petitum Nomor 3, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 499/Pdt.G/2010/PN Jkt Tim., tanggal 28 Juli 2011);
- Dan lagipula seandainya benar (*quodnoon*) tanah seluas 1560



meter persegi (tanah perkara) adalah bagian dari Girik C Nomor 636 yang diterbitkan Kepala Inspeksi Ipeda (P.8 dan P.9), atau Tergugat II mencatat Penggugat sebagai pembayar pajak atas tanah seluas 1449 meter persegi (Petitum Nomor 3, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 499/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim.); Bahwa Surat Ipeda atau surat pendaftaran pembayar pajak tanah tidak dapat dijadikan dasar oleh Penggugat untuk memiliki tanah seluas 1.560 meter persegi atau seluas 1449 meter persegi (sesuai Petitum angka 2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 499/Pdt.G/2010/PN Jkt.Tim.); Oleh karena Ipeda atau surat pembayaran pajak hanyalah bersifat administratif, tidak dapat dipergunakan sebagai bukti hak milik atas sebidang tanah (Putusan MARI Nomor 2504 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1983);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, Penggugat/Termohon Kasasi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap merupakan pemilik objek sengketa, sehingga objek sengketa menurut hukum harus dicatat atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ahli Waris Almarhum SARBINI SAIYAN yang bernama H. ACHMAD ZAYADI BIN SARBINI SAIYAN, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ahli Waris Almarhum SARBINI SAIYAN yang bernama H. ACHMAD ZAYADI BIN SARBINI SAIYAN**, tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat III 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 Rabu tanggal 23 Maret 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Victor Togi Rumahorbo, SH., MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.
LL.M.,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,

Panitera Pengganti,

ttd./

Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Biaya kasasi :

M e t e r a i	Rp 6.000,00
R e d a k s i	Rp 5.000,00
A d m i n i s t r a s i k a s a s i	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip.19610313 198803 1 003