



PUTUSAN
Nomor 3001 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HAJI SATIRI bin Haji JOMBOR, bertempat tinggal di Jalan Jomas Nomor 1, Rt.002 Rw.05, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Daryo Mutikno, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Nurul Hidayah Nomor 57A, Kelapadua Wetan, Ciracas, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2015; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PT. METROPOLITAN DEVELOPMENT, yang diwakili Direktur Tuan Ir. Haji Ismail Sofyan, berkedudukan di Wisma Metropolitan Lantai 9, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-30, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Thomas Abbon, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Haji Samali Nomor 31, Kalibata, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2013; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Milik Adat Girik Nomor C.162 Persil Nomor 33b Blok S.II Nomor Kohir 3.0201-02-03-048 luas $\pm 3.760 \text{ M}^2$ terletak di Rt.003 Rw.02, Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Kebon Raya II;
 - Sebelah Timur : Tanah Hindarto Hovert Tantular;
 - Sebelah Selatan : Jalan Tol;
 - Sebelah Barat : PT. Metropolitan; (bukti P-1);



2. Bahwa tanah tersebut diperoleh oleh Penggugat berdasarkan pembelian dari Hindarto Hivert Tantular sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor 13/199, sedangkan Hindarto Hivert Tantular membeli tanah tersebut dari H.Detjeng bin Muasim sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 863/JB/1981 (bukti P-2, bukti P-3);
3. Bahwa pada tanggal 5 Desember 2000 terhadap tanah milik Penggugat tersebut telah dilakukan pemagaran oleh Penggugat, akan tetapi walaupun tanah Hak Milik Adat Girik Nomor C.162 Persil Nomor 33b Blok S.II luas $\pm 3.760 \text{ M}^2$ terletak di Rt.003 Rw.02, Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat *vide* bukti P-1 tersebut belum pernah dibebaskan oleh Tergugat dan juga tanah tersebut tidak masuk dalam SK. PT. Metropolitan Development (bukti P-4), pagar tersebut telah dibongkar oleh Tergugat dan Tergugat telah memasang fondasi untuk pagar tembok, namun pihak Kelurahan setempat telah memerintahkan untuk menghentikan pekerjaan pemagaran tersebut;
4. Bahwa perbuatan Tergugat membongkar pagar dan membuat fondasi untuk pagar tembok di atas tanah milik Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum sehingga Penggugat disamping berhak menuntut pembongkaran fondasi tersebut dengan pembayaran uang paksa atas kelalaiannya melaksanakan isi putusan Pengadilan, juga berhak menuntut ganti-rugi baik materiil maupun immateriil yang perinciannya sebagai berikut:
 - Kerugian materiil akibat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut Penggugat menjadi tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut dengan sebagaimana mestinya, padahal tanah tersebut mempunyai nilai ekonomi atas penggunaannya yang tidak kurang dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setahun, sehingga ketika gugatan didaftarkan kerugian Penggugat telah mencapai Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah), kerugian mana akan berlangsung terus sampai dengan fondasi dibongkar dan tanah tersebut diserahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
 - Kerugian immateriil walaupun sulit diperhitungkan secara tepat dengan nilai rupiah, akan tetapi tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Bahwa dikhawatirkan Tergugat akan mengasingkan harta-bendanya untuk menghindari tuntutan Penggugat, karenanya dimohon agar terhadap harta-benda milik Tergugat yang jenis dan perinciannya akan diajukan dengan surat tersendiri, diletakkan penyitaan-jamian (*conservatoir beslag*);
6. Bahwa gugatan dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik karenanya dimohon agar diputuskan dengan suatu putusan yang dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan secara serta-merta walaupun ada banding, kasasi ataupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*;

7. Bahwa oleh karena Tergugat ada dipihak yang dikalahkan maka dimohon agar Tergugat dibebani untuk membayar seluruh biaya yg timbul karena perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan-jaminan yang telah diletakkan tersebut;
 3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah Hak Milik Adat Girik Nomor C.162 Persil Nomor 33b Blok S.II Nomor Kohir 3.0201-02-03-048 luas \pm 3.760 M2 terletak di Rt.003 Rw.02, Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
 4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 5. Menghukum Tergugat untuk membongkar fondasi yang dibuat atas tanah milik Penggugat tersebut dan kemudian Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehari atas kelalaiannya melaksanakan isi putusan tersebut;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti-rugi kepada Penggugat, sebagai berikut:
 - Kerugian materiil sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus ditambah dengan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebulan terhitung sejak gugatan diajukan sampai dengan fondasi dibongkar dan tanah tersebut diserahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat serta ganti-rugi dibayar lunas;
 - Kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini;
 9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara sertamerta walaupun ada banding, kasasi ataupun *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*;
- Atau : Sekiranya Pengadilan berpendapat lain, dalam suatu peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 3 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat kurang pihak

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa asal perolehan bidang tanah yang diklaim sebagai miliknya dan terletak di Rt. 03, Rw.002, Kelurahan Duri, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat seluas 3.760 M² (selanjutnya disebut dengan tanah terperkara) berasal dari pembelian Penggugat dari sdr. Hindarto Hovort Tantular yang diperoleh melalui pembelannya dari sdr. H. Detjeng bin Muasim, sehingga untuk menemukan kebenaran materil maupun kebenaran formal dalam perkara ini, terutama mengingat seluruh bidang tanah milik sdr. H. Detjeng bin Muasim dalam Girik C 1362 telah dijual kepada dan telah dibebaskan oleh Tergugat, yang terbukti dari SHGB Nomor 461/Duri atas nama Tergugat seluas 131.644 M² yang didalamnya terdapat Girik C 162 bersamaan dengan 34 girik lainnya sebagai bekas tanah adat;
2. Bahwa mengingat sdr. Hindarto Hovort Tantular dan sdr. H. Detjeng bin Muasim yang nota bene adalah pihak dari siapa Penggugat maupun Tergugat memperoleh bidang tanah terperkara, tidak diikuti sertakan sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara ini, maka beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana tersebut dalam yurisprudensi tetap MARI dalam putusannya Nomor 200 K/ Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 yang memuat kaidah hukum bahwa dalam gugatan mengenai sengketa pemilikan bangunan rumah yang didasarkan atas perbuatan hukum jual beli tanah di muka PPAT, maka menurut hukum acara, maka penarikan pemilik sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah mutlak perlu dan tidak cukup ia hanya dijadikan sebagai saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat, dan dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara ini, maka gugatan ini, oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan kabur alias tidak jelas atau *obscuur libel*

Bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat dalam perkara ini ternyata terdapat hal-hal yang mengakibatkan gugatan kabur alias tidak jelas (*obscuur libel*), yaitu :

1. Bahwa batas-batas bidang tanah terperkara yang diklaim Penggugat sebagai miliknya dalam gugatannya adalah tidak benar sesuai kondisi lokasi tanah yang disengketakan, karena sdr. Hindarto Hovort Tantular tidak memiliki

Halaman 4 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang tanah di lokasi atau disekitar tanah terperkara karena keseluruhan bidang tanah tersebut adalah milik sah Tergugat yang tersebut dalam SHGB Nomor 461/Duri seluas 131.644 M² yang kemudian menjadi SHGB Nomor 7376 seluas 7.998 M² sebagaimana diputuskan dalam putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dalam perkara 509/Pdt.G/2002/PN.Jkt. Bar *juncto* Nomor 468/PDT/2004/PT.DKI *juncto* Nomor 1869 K/Pdt/2005, sehingga batas-batas dan letak tanah terperkara yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya tidak sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya dan karenanya beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima sesuai yurisprudensi MARI dalam putusannya:

- a. Nomor 81 K/Sip/1971, tanggal 11 Agustus 1971 yang memuat kaidah hukum bahwa hasil Pemeriksaan Setempat atas letak, luas dan batas-batasnya tanah (objek sengketa) ternyata tidak sesuai dengan yang diuraikan dan dicantumkan dalam posita surat gugatan, maka putusan adalah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (n.o) dan bukan menolak gugatan;
- b. Nomor 585 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001 yang memuat kaidah hukum bahwa bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam *posita* dan *petitum*, maka *petitum* tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur;
2. Bahwa perkara kepemilikan hak atas tanah yang sebelumnya berasal dari H. Detjeng bin Muasim tersebut telah pernah digugat di Pengadilan oleh sdr. Tatang Karliman dan sdr. Muhammad Isnaeni dalam perkara yang terpisah dengan objek yang sama, yaitu tanah adat milik H. Detjeng bin Muasim seluas 3.760 M² yang tersebut dalam Girik C.162 atas nama H. Detjeng bin Muasim dalam perkara masing-masing yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Nomor 509/Pdt.G/2002/PN.Jkt. Bar *juncto* Nomor 468/PDT/2004/PT.DKI *juncto* Nomor 1869 K/Pdt/2005 (untuk perkara Tatang Kariman) dan Nomor 381/Pdt.G/1993/PN.Jkt. Bar *juncto* Nomor 599/PDT/1994/PT.DKI *juncto* Nomor 659 K/Pdt/1996 *juncto* Nomor 150 PK/Pdt/2000 (untuk perkara Muhammad Isnaeni), dengan putusan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut yang berasal dari Girik C 162 atas nama H. Detjeng bin Muasim adalah milik sah Tergugat yang tersebut dalam SHGB Nomor 461/ Duri; Bahwa digugatnya kembali perkara ini dengan menggunakan nama H. Satiri bin Haji Jombor sebagai Penggugat yang mengklaim tanahnya berasal dari Hindarto Hovort Tantular yang sebelumnya dari H. Detjeng bin Muasim seluas yang sama dengan luas tanah dalam 2 (dua) perkara terdahulu yang

Halaman 5 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 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)



putusannya telah berkekuatan hukum tetap diatas, yaitu seluas 3.760 M² telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur alias tidak jelas karena untuk perkara tersebut telah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang memutuskan bahwa sdr. Hindarto Hovert Tantular tidak memiliki bidang tanah di sekitar lokasi tanah terperkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang tersebut pada bagian konvensi di atas mohon dianggap dimuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa sebagaimana diuraikan pada bagian konvensi di atas, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sudah mengetahui atau patut mengetahui bahwa keseluruhan bidang tanah yang terletak di lokasi tanah terperkara adalah milik sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara perdata Nomor 509/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Bar *juncto* Nomor 468/PDT/2004/PT.DKI *juncto* Nomor 1869 K/Pdt/2005 dan Nomor 381/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Bar *juncto* Nomor 599/PDT/1994/PT.DKI *juncto* Nomor 659 K/Pdt/1996 *juncto* Nomor 150 PK/Pdt/2000, namun Penggugat tetap saja Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat atas bidang tanah terperkara;
Bahwa demikian dengan melalui kedua putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara Nomor 509/Pdt.G/2002/PN.Jkt. Bar *juncto* Nomor 468/PDT/2004/PT.DKI *juncto* Nomor 1869 K/Pdt/2005 dan Nomor 381/Pdt.G/1993/PN.Jkt.Bar *juncto* Nomor 599/PDT/1994/PT.DKI *juncto* Nomor 659 K/Pdt/1996 *juncto* Nomor 150 PK/Pdt/ 2000, Penggugat mengetahui atau patut mengetahui bahwa sdr. Hindarto Hovert Tantular tidak memiliki bidang tanah di lokasi tanah yang diperkarakan dan sebaliknya dengan putusan Pengadilan tersebut telah dinyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas keseluruhan bidang tanah yang tersebut dalam SHGB Nomor 461/Duri *juncto* SHGB Nomor 3965 *juncto* SHGB Nomor 7376/ Duri Kepa, namun Penggugat tetap saja mengajukan gugatan *a quo* ke Pengadilan;
4. Bahwa mengingat Tergugat Rekonvensi telah mengetahui atau patut mengetahui bahwa sdr. Hindarto Hovert Tantular tidak memiliki bidang tanah di sekitar lokasi tanah yang disengketakan dan justru Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara sebagaimana diuraikan di atas, maka pengajuan gugatan *a quo* oleh Tergugat Rekonvensi telah dilakukan secara melawan hukum dan melanggar ketentuan hukum yang



berlaku, khususnya bertentangan dengan keputusan dalam masyarakat dan melanggar hak-hak subjektif Penggugat Rekonvensi, perbuatan mana telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi sehingga merupakan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata *juncto Arrest* HR tanggal 31 Januari 1919;

5. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), berupa kerugian riil yang dialami Penggugat Rekonvensi untuk mengurus dan menyelesaikan perkara ini, termasuk harus membayar honorarium pengacara dan biaya-biaya lainnya;
 - b. Kerugian immaterial yang tidak ternilai harganya, namun menurut ukuran kepatutan, wajar bila ditetapkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
6. Bahwa untuk menjamin gugatan rekonvensi ini tidak menjadi sia-sia di kemudian hari karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan harta kekayaannya, kiranya Majelis Hakim yang terhormat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Jomas Nomor 1, Rt.002, Rw.05, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat milik Tergugat Rekonvensi dan atau harta kekayaan lainnya yang akan dimohonkan kemudian;

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

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti kerugian materil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan sekaligus;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 427/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp916.000,00 (sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 533/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 27 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 29 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 427/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 6 April 2015, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 20 April 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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Bahwa Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Majelis Hakim Pertama) atau sebagai

Halaman 8 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Facti yang dalam putusannya telah mempertimbangkan yang pada pokoknya kami kutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan bukti-bukti Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa bahwa dan bukti P-1 sampai dengan bukti P-4 di atas, Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat karena perbuatan membongkar pagar dan membuat fondasi untuk tembok di atas tanah milik Penggugat;

“Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan bukti T-1, T-4 dan T-5 yaitu putusan Nomor 509/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Bar *juncto* Nomor 468/Pdt/2004/PT.DKI *juncto* Nomor 1869 K/Pdt/2005 dalam perkara gugatan antara Tatang Surjadi Karliman sebagai Penggugat melawan PT. Metropolitan Development sebagai Tergugat I, dan Haji Detjeng bin Muasin sebagai Tergugat II yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, membuktikan bahwa putusan tersebut terhadap kepemilikan Hak atas tanah yang berasal dan H. Detjeng bin Muasin yaitu tanah milik adat Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, menolak gugatan Penggugat (Tatang Surjadi Karliman), mengabulkan gugatan dalam rekonvensi, menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi (PT. Metropolitan Development) adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah sengketa (tanah milik adat Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat), sesuai dengan Sertipikat HGB Nomor 7376/Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk *juncto* Sertifikat HGB Nomor 3965/Duri Kepa *juncto* Sertipikat HGB Nomor 461/Duri Kepa (bukti T-2 dan T-3)”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, namun sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, dengan demikian gugatan Penggugat tersebut tidak cukup beralasan menurut hukum dan oleh karenanya itu haruslah ditolak seluruhnya”;

Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pertama yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Tinggi atau sebagai *Judex Facti* tersebut di atas telah salah menilai bukti-bukti Termohon Kasasi karena itu *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut saling bertengan satu dengan yang lainnya, *Judex Facti* disatu pihak membenarkan bukti Penggugat bukti P-4, bahwa tanah milik Penggugat atau Pemohon Kasasi *vide* bukti P4 belum pernah dibebaskan oleh Tergugat sendiri atau

Halaman 9 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 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)



Termohon Kasasi dan tidak masuk dalam SK PT. Metropolitan Development atau Termohon Kasasi, akan tetapi di pihak lain *Judex Facti* tidak mengakui kepemilikan Pemohon Kasasi berupa (bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4) bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut adalah telah salah menerapkan hukum pembuktian yang mana bukti kepemilikan Pemohon Kasasi berupa (bukti bukti P-1, P-2, P.3 dan P.4);

Bahwa (bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4) tidak pernah dibatalkan oleh lembaga peradilan karena itu adalah sah dan mengikat terhadap kepemilikan tanah seluas 3.760 M²;

Bahwa kepemilikan Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi adalah sah berdasarkan Akta Jual-Beli yang dibuat secara sah menurut hukum karena dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) bukti Nomor 13/1999 tanggal 31 Desember 1999, bahwa jual-beli dapat dilakukan karena faktanya adanya pengakuan Tergugat sendiri bahwa tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut belum pernah dibebaskan oleh PT. Metropolitan Development/Tergugat/Termohon Kasasi dan tanah Hak Milik Adat tersebut tidak termasuk peruntukannya dalam SK PT. Metropolitan Development/Termohon Kasasi (bukti P-4);

Bahwa tanah tidak akan dapat diperjual belikan kalau tanah Milik Adat C Nomor 162 Persil Nomor 33b Blok S.III seluas 3.760 M² itu telah dibebaskan dan PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa didasari oleh (bukti P-4) jual beli tanah tersebut tidak akan membuat akta jual belinya;

Bahwa oleh karena atas dasar (bukti P-4) tanah tersebut belum pernah dibebaskan oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding dan selain tidak pernah dibebaskan tanah Milik Adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi tersebut tidak termasuk dalam Surat Keputusan yang diberikan kepada Termohon Kasasi (PT. Metropolitan Development), sehingga jual beli dapat berlangsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga karena Pernyataan Tergugat sendiri (bukti P-4 tersebut) kalau tidak ada Pernyataan Tergugat sendiri bukti P-4 tersebut, jual beli tidak dapat terjadi, dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi adalah sah, dengan demikian maka jual beli berdasarkan pengakuan/ Pernyataan Termohon Kasasi (bukti P-4) tersebut jual-beli adalah dilakukan sesuai prosedur yang ditentukan undang undang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jual beli dapat berlangsung karena atas dasar pengakuan atau pernyataan Termohon Kasasi sendiri (bukti P-4) atas tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, membuktikan bahwa tanah yang dibeli Pemohon Kasasi tersebut ternyata belum pernah dibebaskan dan tidak termasuk dalam Surat Keputusan Termohon Kasasi karenanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah sebagai pemilik tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut;

Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding sebagai pemilik tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut terbukti belum pernah dibebaskan dan tidak termasuk peruntukan dalam Surat Keputusan Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding (PT. Metropolitan Development), akan tetapi ternyata Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding telah menguasai dan membongkar fondasi pagar tanah Milik Adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut sebagai milik Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut, bahwa perbuatan-perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding menguasai dan membongkar fondasi pagar tanah milik Penggugat tersebut terbukti adalah perlawanan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas *Judex Facti* telah nyata-nyata telah nyata salah menerapkan hukum pembuktian atas bukti-bukti Pemohon Kasasi (P-1, P-2, P-3, P4) karena itu putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Jakarta) haruslah dibatalkan, maka kiranya Majelis Hakim Agung dapat berkenan memberikan keadilannya sendiri untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2. Bahwa tidak benar terjadi Haji Detjeng bin Muasin telah menjual kepada Tatang Surjadi Karliman, bahwa berdasarkan bukti-bukti Tergugat/Terbanding berupa bukti T-02, T-03 tersebut, ternyata tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, tidak termasuk/tidak terdapat/tercantum baik dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7376/Duri Kepa tanggal 19 Juni 2001 (bukti T-02 di dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Duri tanggal 28 Oktober 1994 tersebut,

Halaman 11 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena kalau ada atau dimasukkan atau termasuk ke dalam bukti T-02, T-03 tersebut atas dasar apa pengalihan/pelepasan dari mana oleh siapa?

Bahwa kalau benar ada jual beli antara Tatang Surjadi dengan H. Detjeng bin Muasin dengan menurut pengakuan Tatang Surjadi Karliman adalah terjadi pada tanggal 7 Agustus 1986, sedangkan jual beli antara H. Detjeng bin Muasin dengan Hendarto Hovort Tantular adalah tanggal 17 Juli 1981, dengan demikian maka jual beli yang dilakukan oleh H. Detjeng dengan Tatang Syrjadi adalah tidak benar dan palsu;

Bahwa oleh karena jual bell yang dilakukan oleh H. Detjeng bin Muasin dengan Hendarto Hovort Tantular dilakukan pada tanggal 17 Juli 1981 kemudian dijual kepada Haji Satin bin H.Jombor/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan sedangkan penjualan dibawah tangan yang terjadi antara Tatang Surjadi Karliman dengan H. Detjeng bin Muasin pada tanggal 7 Agustus 1986 maka jual beli yang sah adalah antara H. Detjeng bin Muasin dengan Hendarto Hovort Tantular karena jual belinya lebih dahulu dan menurut hukum harus mendapat perlindungan hukum;

Bahwa oleh karena jual beli antara H. Detjeng bin Muasin dengan Hendarto Hovort Tantular adalah sah menurut hukum, kemudian dijual kepada Haji Satin bin Jombor/Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada tanggal 31 Desember 1999 berdasarkan surat pernyataan atau pengakuan Termohon Kasasi (bukti P.4) bahwa tanah obek jual bell tersebut tidak pernah dibebaskan dan tidak termasuk dalam Surat Keputusan dalam peruntukannya untuk Termohon Kasasi maka jual beli antara Hendarto Hovort Tantular dengan Haji Satin bin Jombor adalah sah karena dilandasai suatu sebab yang halal karena Hendarto Hovort Tantular membeli lebih dahulu dengan H. Detjeng bin Muasin daripada Tatang Surjadi Karliman;

Bahwa jual beli yang dilakukan antara Tatang Suradi Karliman dengan H. Detjeng jual beli terjadi suatu sebab yang tidak halal karena sebelumnya telah dijual lebih dahulu kepada Hendarto Hovort Tantular, disamping jual beli dilakukan atas suatu sebab yang tidak halal juga jual beli tidak sesuai prosedur atau undang undang larena itu jual beli yang dilakukan antara karena jual-beli antara Tatang Surjadi dengan H. Detjeng bin Muasin hanya dibawah tangan disamping jual beli melanggar undang undang juga karena suatu sebab yang tidak halal maka jual beli tersebut tidak sah karena melanggar hukum, sehingga dengan demikian segala produk yang dihasilkan dan jual beli antara Tatang Surjadi Kanliman dengan H. Detjeng bin Muasin menjadi batal dengan segala akibat hukumnya maka (bukti T.02,

Halaman 12 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.03) tidak berlaku mengikat terhadap tanah tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat milik Penggugat/Pembanding tersebut, hal mana sesuai pengakuan Tergugat/Terbanding bukti P-4 tersebut; Bahwa di dalam bukti Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding bukti T-02, T-03 tersebut sama sekali tidak ada bukti-bukti pengalihan atau pelepasan maupun pembebasan atas tanah tanah Milik Adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat milik Penggugat/Pembanding tersebut, hal mana sesuai pengakuan Tergugat/Terbanding (bukti P.4) tersebut;

Bahwa oleh karena atas tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat milik Penggugat/Pembanding tersebut sama sekali tidak ada bukti-bukti pengalihan atau pelepasan maupun pembebasannya, sehingga dengan demikian maka bukti kepemilikan Tergugat/Terbanding berupa T-02, T-03 tersebut tidaklah terbukti kebenarannya sdan bertaku mengikat terhadap Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding;

Bahwa kepemilikan Penggugat diperoleh dari Hendarto Hovort Tantular tanggal 31 Desember 1999 (bukti P-2), sedangkan Hendarto Hovort Tantular memperoleh dari Haji Detjeng bin Muasin (bukti P-3) pada tanggal 17 Juli 1981 dari pernyataan Tergugat/Terbanding sendiri tanggal 8 Juli 1981 (bukti P-4), sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 7376/Duri Kepa tanggal 19 Juni 2001 (bukti T-02) maupun dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Duri tanggal 28 Oktober 1994 (bukti T-03) tersebut, terbitnya sertipikat-sertipikat (bukti T-02, T-03) tersebut adalah baru pada 19 Juni 2001 dan pada tanggal 28 Oktober 1994;

Bahwa lahirnya antara jual beli dengan terbitnya sertipikat-sertipikat (bukti T-02, T-03) terpaut lebih jauh lebih dulu jual beli antara Haji Detjeng ke Hendarto Hovort Tantular dan kemudian kepada Penggugat/Pembanding, sehingga dari hal-hal tersebut terbukti perbuatan-perbuatan hukum dan pemilik asal tanah tersebut ke Hendarto Hovort Tantular jauh lebih dulu baru kemudian terbit Sertipikat HGB Nomor 7376/Duri Kepa, karena itu Tergugat/Terbanding mengakui/memasukkan atas tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat milik Penggugat/Pembanding tersebut adalah merupakan perbuatan metawan hukum pula;

Halaman 13 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 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)



Bahwa disamping jual beli dan pemiiik asal (Haji Detjeng) ke Hendarto Hovort lebih dulu dengan kepemilikan Tergugat/Terhanding bukti T-02, T-03 tersebut, juga tidak ada bukti bukti peralihan/pelepasan atau pembebasan maka kepemilikan Tergugat/Terbanding tidaklah mengikat terhadap tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, karena itu Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding adalah sebagai pemilik tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Keamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, hal mana sesuai pernyataan dan pengakuannya sendiri (bukti P4);

3. Bahwa oleh karena Tergugat/Terbanding bukanlah sebagai pemilik tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, akan tetapi ternyata menguasai dan membongkar fondasi pagar yang didirikan di atas tanah milik Penggugat/Pembanding tersebut, terbukti Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karenanya pula haruslah dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat/Pembanding; Bahwa Tergugat/Terbanding telah terbukti melakukan penguasaan dan pembongkaran fondasi di atas tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat tersebut, yang merupakan perbuatan melawan hukum, karena itu Tergugat/Terbanding atau siapa saja juga harus dihukum untuk menyerahkan dan mengosongkan tanpa beban dan untuk menyerahkan kepada Penggugat/Pembanding;

Bahwa atas hal-hal tersebut diatas mengenai bukti-bukti T-01, T-04, T-05, T-06, T-07, T-08 tidak berlaku mengikat terhadap tanah milik adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut;

Bahwa atas hal-hal tersebut di atas terbukti *Judex Facti* telah tidak menjalankan hukumnya secara benar sehingga dalam memeriksa perkara *a quo Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktiaan karena alas bukti-bukti Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tidak terdapat pelepasan atau pembebasan atau peralihan dalam bentuk apapun dan kepada siapapun alas tanah Milik Adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat tersebut. sehingga dengan demikian maka (bukti T-02 dan T.03) tidaklah benar dan tidak berlaku mengikat terhadap



Milik Adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebun Jeruk Jakarta Barat tersebut sebagai milik Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;

4. Bahwa mengenai bukti-hukti berupa (Bukti T.01, T.04, T.05, T.06, T.07, T.08, T.09) haruslah dikesampingkan karena Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukanlah sebagai pihak selain bukan sebagai pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, jual beli yang dilakukan oleh Penggugat/Pembanding sekarang dilakukan sesuai prosedur ketentuan yang berlaku karenanya itu sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum, dan ternyata sampai saat ini jual beli antara Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Hendarto Hovort Tantular tidak pernah dibatalkan peradilan apapun;

Bahwa berdasarkan bukti (bukti T.01, T.04, T.05, T.06, T.07, T.08, T.09) Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak terbukti bukan sebagai pihak dan sebagai pembeli yang beritikad baik patut mendapat perlindungan hukum sebagai pemilik tanah Milik Adat girik C Nomor 162, Persil Nomor 33b, Blok S.III, seluas 3.760 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat tersebut, akan tetapi berdasarkan (bukti P.1, P.2, P.3) dan belum pernah dilepaskan atau dibebaskan atau dialihkan dalam bentuk apapun kepada siapa pun (bukti P.4), maka sangat beralasan menurut hukum kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah terbukti kebenarannya, oleh karena itu kepemilikannya telah terhukti kebenarannya maka patutlah memperoleh perlindungan hukum, sehingga dengan demikian *Judex Juris* (Majelis Hakim Agung) untuk membatalkan putusan *a quo* untuk seluruhnya;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya *Judex Juris* (Majelis Hakim Agung) berkenan untuk mengadili sendiri untuk menerapkan hukum sebagaimana mestinya untuk membatalkan putusan *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta) tersebut dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) tidak salah menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar yaitu menolak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat dalam Konvensi, dan menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi, putusan tersebut telah sesuai dengan fakta persidangan yang telah dipertimbangkan secara cukup oleh *Judex Facti* yang menunjukkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah Tergugat dalam Konvensi, tindakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yaitu mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* adalah haknya sehingga bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat sehingga beralasan untuk dikuatkan;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya adalah 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 bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang 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*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HAJI SATIRI bin HAJI JOMBOR tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HAJI SATIRI bin HAJI JOMBOR** tersebut;

Halaman 16 dari 17 hal.Put. Nomor 3001 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 15 September 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001