



P U T U S A N
No. 2975 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAH K A M A H A G U N G

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

NY. EKA LISTYARINI TEGUH, bertempat tinggal di Jalan Kedoya Rt. 08 Rw. 01, Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **HERMAN ZAKARIA, SH.**, Advokat berkantor di Jalan Sultan Agung No. 62, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

H. ALI ISPANDI alias H. ALI APAK, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jeruk No. 27 Rt. 06 Rw. 01 Kebon Jeruk Jakarta Barat;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

d a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA
Cq. KANTOR PERTANAHAN KODYA JAKARTA BARAT Cq.
PANITIA AJUDIKASI KELURAHAN MERUYA UTARA,
berkedudukan di Jakarta;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 1 (satu) bidang tanah seluas \pm 2.150 m² (dua ribu seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Rt.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

017, RW. 04, Kelurahan/Desa Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kabupaten/ Kotamadya Jakarta Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 288/C/KMB/KB/ 1992 tanggal 30 April 1992, yang dibuat dihadapan Adjie Sadoni Ash Sufii, SH, Camat, Kepala Wilayah Kembangan selaku PPAT Wilayah Kembangan, Jakarta Barat (selanjutnya disebut tanah) (Bukti P-1);

Tanah mana diperoleh penggugat berdasarkan pembelian dari:

Gomar bin Diman;

Limun bin Diman;

Djuriah binti Diman;

Hadidjah binti Diman;

Selaku Ahli Waris dari Diman bin Gawing sebagai Pemilik Sah dari tanah aquo, sebagaimana ternyata dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 20 April 1992 (selanjutnya disebut Penjual) (Bukti P-2), dalam hal ini status Tanah *a quo* adalah merupakan tanah milik adat yang terdaftar dalam Girik No C 173, Persil No.64 S.II atas nama Diman bin Gawing, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Kamad;

Sebelah Timur : Tanah PT.Labrata;

Sebelah Selatan : Jalan;

Sebelah Barat : Tanah akhir;

2. Bahwa sebelum Akta Jual Beli antara Penggugat dan Penjual atas tanah *a quo* ditandatangani di hadapan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), telah dilakukan Pengecekan setempat terhadap tanah *a quo* sebagaimana ternyata dalam Hasil pengecekan setempat tertanggal 20 April 1992, yang ditandatangani oleh Drs Abd. Hannan Latif. Lurah Meruya Utara selaku pemeriksa. Gomar bin Diman cs selaku Penunjuk Batas dan Arga Labar selaku saksi pengecekan (Bukti P-3);
3. Bahwa sebelum Akta Jual Beli antara Penggugat dan Penjual atas tanah *a quo* ditandatangani di hadapan Camat selaku PPAT. Penjual telah menyatakan tanah tidak dalam keadaan sengketa, tidak dibebani suatu jaminan/borg, tidak pernah disertifikatkan sebagaimana ternyata dalam surat pernyataan No. 09/1.711.2 tanggal 20 April 1992 yang

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

ditandatangani oleh Penjual dan Drs Abd Hanan Latif selaku kepala desa Meruya Utara (Bukti P-4);

4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 Februari 1998, penjual selaku pemilik sah atas tanah *a quo*, telah menandatangani surat pernyataan yang intinya menegaskan kembali bahwa:

- i. Penjual telah menjual tanah *a quo* kepada Penggugat pertanggal 30 April 1992 berdasarkan AJB No.288/C/KMB/JB/1992, yang dibuat dihadapan Adjie Sadoni Ash Sufii,SH. Camat, Kepala Wilayah Kembangan, selaku PPAT Wilayah Kembangan, Jakarta Barat;
- ii. Penjual telah melakukan pengukuran ulang terhadap tanah *a quo*, dan gambarnya tetap sesuai dengan gambar situasi tanggal 20 April 1992;

Surat pernyataan mana telah ditandatangani oleh penjual, saksi-saksi yang terdiri dari Sadori Adji, H Mursidi al H Lolo, H Abdul Gani, H Sahid, saksi penunjuk batas H. Kamad Nawin, Rohmat Sofyan, Asmin, dan Soleh Hidayat, serta diketahui oleh Hadimin MS selaku Lurah Meruya Utara (Bukti P-5);

5. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU No.12 Tahun 1985, Penggugat sebagai orang yang secara nyata mempunyai suatu hak atas tanah *aquo* berdasarkan Akta jual beli No.288/C/KMB/JB/1992 tanggal 30 April 1992, adalah merupakan subjek pajak;
6. Bahwa terhitung sejak tahun 1993, Penggugat selaku pemilik sah telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah *a quo* sampai dengan gugatan ini diajukan (Bukti P-6);
7. Bahwa pada tanggal 3 Februari 2000, Penggugat telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah *a quo* kepada Tim Adjudikasi Kelurahan Meruya, Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sebagaimana ternyata dalam Tanda Terima Berkas tanggal 3 Februari 2000, yang ditanda tangani oleh Paulus S.A. Pertanahan selaku Satgas Yuridis a.n. Ketua Ajudikasi Kelurahan Meruya Utara (Bukti P-7);
8. Bahwa atas permohonan penerbitan sertifikat tanah Penggugat dimaksud, Ketua Tim Panitia Ajudikasi Kelurahan Meruya Ilir, Meruya Selatan & Joglo, Kantor Pertanahan Jakarta Barat, mengeluarkan surat yang ditujukan kepada Penggugat, yakni Surat No.55/PAP/AJD/III/2000 tanggal

Hal. 3 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011

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

24 Maret 2000 perihal pemblokiran permohonan sertifikat hak atas tanah, yang intinya menyatakan bahwa telah dilakukan pemblokiran atas permohonan Penggugat oleh Tergugat yang ditunjukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Bukti P-8);

9. Bahwa sejak tahun 2000, Tergugat secara tanpa hak dan melawan hukum telah melakukan penguasaan atas tanah Penggugat dengan melakukan pembongkaran pagar yang dibuat oleh Penggugat untuk dijadikan patok, dan kemudian membuat patok-patok tanah dan mendirikan bangunan tembok diatas tanah Penggugat, hal mana mengakibatkan Penggugat tidak dapat menikmati haknya atas tanah *a quo*;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No. 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau kuasanya menyatakan "dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya";
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang dengan tanpa hak, tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat telah melakukan penguasaan atas tanah Penggugat dan secara tanpa hak telah melakukan permohonan pemblokiran atas tanah Penggugat tersebut di atas, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immaterial terhadap Penggugat;
12. Bahwa Penggugat khawatir akan itikad buruk dari Tergugat untuk mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan tanah hak milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah milik Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat yakni:
 - Sebidang tanah seluas $\pm 2.150 \text{ m}^2$ (dua ribu seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Rt. 017 Rw. 04 Kelurahan/Desa Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Kabupaten/Kotamadya Jakarta Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 288/C/KMB/JP/1992 tanggal 30 April 1992 dibuat dihadapan Adjie Sadoni Ash Sufii,SH. Camat Kepala Wilayah Kembangan, selaku PPAT Wilayah Kembangan, Jakarta, yang berasal

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

dari Tanah Milik Adat yang terdaftar dalam Girik No. C 173, Persil No.64
S.II atas nama Diman bin Gawing;

13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat memohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voerraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Melarang Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak atau kuasa atau perintah dari Tergugat tanpa kecuali, untuk memasuki, menguasai, memanfaatkan, melintasi atau melakukan kegiatan-kegiatan fisik atau perbuatan hukum dalam bentuk apapun juga tanpa kecuali di atas tanah *a quo*;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,- (lima ribu rupiah) yang wajib dibayar seketika dan sekaligus tunai, untuk setiap hari kepada Penggugat, apabila Tergugat lalai atas perintah atau larangan tersebut di atas;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah Penggugat dengan cara memagari dan mendirikan tembok di atas tanah Penggugat tanpa hak, tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 288/C/KMB/JB/ 1992, tertanggal 30 April 1992 yang dibuat dihadapan Adjie Sadoni Ash Sufii, SH. Camat Kepala Wilayah Kembangan selaku PPAT Wilayah Kembangan;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Rt. 017 Rw. 04. Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 288/C/KMB/JB/1992. tertanggal 30 April 1992 yang dibuat dihadapan Adjie Sadoni Ash Sufii, SH Camat Kepala Wilayah Kembangan selaku PPAT Wilayah Kembangan Jakarta Barat;

Hal. 5 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011

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

5. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas tanah yang terletak dan dikenal di Rt. 017, Rw. 04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat, seluas 2.150 m² (dua ribu seratus lima puluh meter persegi);
7. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah yang terletak di Rt. 017, Rw. 04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, seluas 2.150 M2 (dua ribu seratus lima puluh meter persegi) dalam keadaan kosong kepada Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Membebaskan dan atau menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun upaya hukum yang lainnya (*uitvoerbaar bij voorad*) dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Eksepsi dengan alasan gugatan Penggugat salah alamat;

1. Bahwa sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat, bahwa dasar kepemilikan tanah Penggugat, diperoleh berdasarkan pembelian dari Gomar bin Diman, Limun bin Diman, Djuriah binti Diman, Hadidjah binti Diman, selaku/ahliwaris dari Diman bin Gawing ,
2. Bahwa ketika ternyata para penjual (Gomar bin Diman. Limun bin Diman, Djuriah binti Diman, Hadidjah binti Diman selaku Ahliwaris dari Diman bin Gawing) tidak dapat menyerahkan barang yang dijualnya tersebut kepada Penggugat sebagai pembeli, maka berdasarkan:

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

- a. Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram, kedua tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian;
- b. Pasal 1492 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak dibuat janji tentang penanggungan, penjual demi hukum wajib menanggung pembeli terhadap tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga, atau terhadap beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan; dan
- c. Pasal 1496 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika dijanjikan penanggungan atau jika tidak dijanjikan apa-apa, maka pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seseorang, berhak menuntut kembali dari penjual:
 1. Pengembalian uang harga pembelian;
 2. Pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu;
 3. Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat asal;
 4. Penggantian biaya, kerugian dibunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh Pembeli;

Penggugat hanya dapat melakukan tuntutan hukum kepada penjual (Gomar bin Diman, Limun bin Diman, Djuriah binti Diman, Hadidjah binti Diman selaku Ahliwaris dari Diman bin Gawing), selaku penjual, sebagaimana tersebut di atas;

3. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat terhadap Tergugat dalam perkara ini adalah salah alamat, karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 7 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011

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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Eksepsi dengan alasan gugatan Penggugat kurang pihak;

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Surat Gugatannya telah membeli tanah dari Gomar bin Diman, Limun bin Diman. Djuriah binti Diman. Hadidjah binti Diman selaku Ahliwaris dari Diman bin Gawing;
2. Bahwa akan tetapi ketika para penjual tersebut tidak menyerahkan barang yang dijualnya tersebut Penggugat hanya mengajukan Tergugat sebagai pihak yang oleh Tergugat telah menguasai tanah yang dibelinya tersebut;
3. Bahwa sebagaimana dikemukakan pada eksepsi Aksara A. berdasarkan Pasal 1491, 1492 dan 1496 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Gomar bin Diman. Limun bin Diman, Djuriah binti Diman, Hadidjah binti Diman selaku Ahliwaris dari Diman bin Gawinglah yang harus menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat, akan tetapi justru tidak diajukan sebagai pihak dalam perkara ini;
4. Bahwa demikian pula, Tergugat menguasai atau memiliki tanah yang sebagian diaku oleh Penggugat, adalah dengan cara membeli dari PT. Labrata pada tahun 1990 yang luas seluruhnya 14.178 M2, dengan pembayaran masing-masing:

- pada tanggal 25 April 1990 sebesar Rp 50.000.000,-
- pada tanggal 27 Agustus 1990 sebesar Rp 35.445.000,- dan
- pada tanggal 27 Agustus 1990 sebesar Rp 198.115.000,-

Dimana sesuai dengan riwayat tanah berdasarkan Surat Keterangan No. 4110/6/R/1976 tertanggal 14 Agustus 1976 yang diterbitkan oleh Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta, tanah Girik C No. 173 Persil 79 D II luas 8.540 M2 atas nama wajib pajak Diman Gawing;

- pada tanggal 13 Agustus 1976 yang 3.958 M2 dijual ke C No. 1758 atas nama wajib pajak Nimun A. Gani pada tanggal 12 Februari 1974;
- pada tanggal 13 Agustus 1976 yang 3.958 M2 dari C No. 1758 persil 79 D II dilepaskan ke C No. 1727 atas nama Wajib Pajak PT. Labrata;
- pada tanggal 13 Agustus 1976 dari C No. 173 Persil 79 D II luas 4.580 M2 atas nama Wajib Pajak Diman Gawing yang 334 M2 dilepskan ke C No. 1727 atas nama Wajib Pajak PT. Labrata ; dan

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

Berdasarkan Surat Keterangan No.Ris 4175/WJP.03/KI.2404/1979 tanggal 28 Mei 1979 yang diterbitkan oleh Kepala Inspeksi Ipeda Jakarta, tanah C No. 173 Persil 64 S II luas 1.200 M2 atas nama Wjib Pajak Diman Gawing pada tanggal 28 Maret 1979 yang 223 M2 dilepaskan haknya ke C No. 1727 atas nama Wajib Pajak PT. Labrata, karenanya penguasaan ataupun kepemilikan tanah Tergugat tersebut adalah sah;

5. Bahwa akan tetapi baik Gomar bin Diman, Limun bin Diman, Djuriah binti Diman. Hadidjah binti Diman selaku Ahliwaris dari Diman bin Gawing maupun PT. Labrata dan ataupun Nimun A Gani tidak diikuti sebagai pihak dalam perkara ini, karenanya gugatan Penggugat tidak lengkap mengenai pihak-pihaknya, sehingga karenanya pula gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

C. Eksepsi dengan alasan gugatan Penggugat prematur;

- 1 Bahwa sehubungan dengan masalah tanah obyek sengketa, Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada Kepolisian:

- sesuai dengan Laporan Polisi No.Pol:LP/3547/K/XII/1997/Satga.Ops.B. tanggal 31 Desember 1997 atas nama Pelapor Ny.Eka Listyariani (Penggugat) yang sesuai dengan Surat Ketetapan No.Pol. SK/453/XI/ 1998/Dit.Serse tentang penghentian penyidikan, penyidikan terhadap Tergugat telah dihentikan;
- Demikian pula Tergugat telah dilaporkan oleh Penggugat dimana perkaranya telah memperoleh putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 24 Desember 2008 dengan Nomor: 3145/Pid.B/ 2008/PN.JKT.BAR. dimana Tergugat dinyatakan tidak terbukti melakukan tindak pidana yang didakwakan dan membebaskan Tergugat dari dakwaan;

2. Bahwa akan tetapi ketika perkara yang diadili di Pengadilan putusannya belum berkekuatan hukum yang tetap (karena Jaksa Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi), Penggugat telah mengajukan perkara ini;
3. Bahwa dengan demikian gugatan premature dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal sebagaimana telah dikemukakan pada bagian konvensi mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan pada bagian rekonvensi ini;

Hal. 9 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011

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

2. Bahwa sebagaimana dikemukakan diatas. Penggugat dalam Rekonpensi telah membeli tanah dari PT. Labrata, sebagai berikut:

| No. Unit | No. Map | Nama pada Girik | Nomor Girik | Nomor 1 Persil | Luas (M2) | Catalan |
|----------|---------|---|-------------|-------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1. | 105 | Demam b Gawing (Nimun A.Gani) | C. 173 | 79 D.II | 4.047 | Girik sudah mutasi. terkena semua |
| 2. | 182 | Demam b Gawing (a/ w:Limun b Demam) | C.173 | 79 D.II | 907 | Girik belum mutasi. terkena semua |
| 3. | 183 | Demam b Gawing (aAv:Liyah bt.Paini) | C.173 | 64.S.II | 223 | Girik sudah mutasi, terkena semua |
| 4. | 206 | Jalil b Taherin (a/w: Akliir b Jalil) | C.347 | 54.S.II | 2.805 | Girik belum mutasi. terkena semua |
| 5. | IV/27 | Ros bt.Miun (a/w: Asiti & Ayani bt. Ros) | C.1061 | 79 D.II | 993 | Girik belum mutasi, terkena semua |
| 6. | M.XVI | Ken T.Wong/Miyah bt Gejol | C.1000 | 64 S.II | 4.160 | Girik belum mutasi, terkena semua |
| 7. | 111/18 | Kasan b Seman | C.1400 | 64S.II | 1.146 | Girik belum mutasi, terkena semua |

Terletak di Meruya Ilir Rt. 017 Rw. 04 Kelurahan Meruya Ilir, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat (dahulu dikenal dengan areal Blok Selatan Perum Meruya Ilir, Kelurahan Meruya Ilir, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, seluas ± 14.178 M2 yang batas-batasnya sesuai dengan peta atau gambar tanah yang bersangkutan;

3. Bahwa Penggugat dalam Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi sebagai pemilik atau yang berhak atas tanah tersebut telah menguasai tanah tersebut dengan membuat pagar batas tanah, dan melakukan kegiatan-kegiatan sebagaimana mestinya serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan;
4. Bahwa akan tetapi:
- Sesuai dengan Laporan Polisi No.Pol: LP/3547/K7XII/1997/Satga.Ops.B tanggal 31 Desember 1997, Penggugat dalam Rekonpensi dilaporkan telah melakukan penyerobotan tanah oleh Ny. Eka Listyarini (Tergugat dalam Rekonpensi), akan tetapi sesuai dengan Surat Ketetapan Direktorat Polda Metro Jaya selaku Penyidik tanggal 18 Nopember 1998 No.Pol. SK/453/XI/1998/Dit.Serse tentang Penghentian Penyidikan, dengan pertimbangan "Bahwa berdasarkan hasil penyidikan terhadap tersangka, saksi dan barang-barang bukti ternyata bahwa peristiwa yang diduga tindak pidana yang dipersangkakan kepada tersangka, tidak cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana atau penyidikan



dihentikan demi hukum sehingga perlu menghentikan penyidikan atas perkara tersangka tersebut" memutuskan. menghentikan penyidikan perkara atas nama H. Ali Ispandi al. H. Ali Aspak (Penggugat dalam Rekonvensi);

- Demikian pula Penggugat dalam Rekonvensi telah dilaporkan oleh Tergugat dalam Rekonvensi dimana perkaranya telah memperoleh putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 24 Desember 2008 dengan Nomor: 3145/Pid.B/2008/PN.JKT.BAR dan Tergugat dinyatakan tidak terbukti melakukan tindak pidana yang didakwakan dan membebaskan Tergugat dari dakwaan;

Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi memberitahukan atau mengadukan bahwa telah dilakukan suatu perbuatan pidana, padahal mengetahui bahwa itu tidak dilakukan" adalah merupakan perbuatan yang melanggar Undang-Undang sehingga karenanya merupakan suatu "perbuatan melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang Penggugat dalam Rekonvensi, sehingga mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu (Tergugat dalam Rekonvensi) karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut (vide Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

5. Bahwa kerugian-kerugian akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi tersebut adalah diperinci sebagai berikut:

- Kerugian materiil akibat 2 (dua) kali dilaporkan:
- transportasi dan tenaga , tidak kurang dari Rp 100.000.000,-
- jasa konsultasi kepada Penasehat Hukum Rp 50.000.000,-
- Kerugian immaterial, berupa beban moril karena kekhawatiran adanya tindakan-tindakan dari Pejabat-pejabat yang menangani kasus pidananya, dan pencemaran nama baik dilingkungan keluarga dan masyarakat sekitar, walaupun sulit untuk dinilai secara tepat dengan nilai rupiah, akan tetapi tidak kurang dari Rp 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

6. Bahwa dikhawatirkan Tergugat dalam Rekonvensi akan memindahkan atau mengasingkan harta bendanya untuk menghindari tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi, karenanya dimohon agar harta benda milik

Hal. 11 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat berupa rumah tinggal berikut dengan tanah dimana rumah itu didirikan yang terletak dan dikenal umum di Jalan Kedoya Rt. 008 Rw. 01 Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat diletakkan penyitaan jaminan);

7. Bahwa gugatan reconvensi dalam perkara ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang mempunyai nilai otentik, karenanya atas perkara ini memenuhi syarat untuk mendapatkan putusan yang dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Reconvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Reconvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan yang telah diletakkan tersebut;
- Menyatakan Tergugat dalam Reconvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dalam Reconvensi;
- Menghukum Tergugat dalam Reconvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Reconvensi, berupa:
- Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun verzet (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau:

- Sekiranya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 415/PDT.G/2009/PN.JKT.BAR. tanggal 12 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat;

DALAM REKONVENSI:

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

- Menyatakan gugatan rekonsensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI dan REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi membayar ongkos perkara sebanyak Rp 1.941.000,- (satu juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 16/PDT/2011/PT.DKI tanggal 25 Maret 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Agustus 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Agustus 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 415/Pdt.G/2009/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 September 2011;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 12 September 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 21 September 2011;

Menimbang bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Keberatan Pertama:

1. Terhadap pertimbangan Hakim Pertama pada halaman 28 Putusan Hakim Pertama yang dikuatkan Hakim Banding yang menyimpulkan: bahwa dengan pertimbangan di atas terlihat kalau Diman bin Gawing semasa hidupnya memiliki tanah milik adat nomor 173 Persil 64 S II, namun tidak ada bukti bahwa setelah meninggalnya almarhum tanah tersebut masih

Hal. 13 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada dan kemudian jatuh waris kepada para ahliwarisnya in casu, Gomar, Djuriah, Limun dan Hadidjah;

“bahwa oleh karena itu tindakan ahliwaris menjual tanah yang tidak disertai bukti sebagai barang warisan kepada ibu Eka (Penggugat) oleh Majelis dipandang sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga bukti-bukti yang lahir dalam kaitannya dengan jual beli dengan ibu Eka tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi”;

Menurut hemat Pemohon Kasasi, pertimbangan Hakim Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding yang menyimpulkan seolah-olah setelah Diman bin Gawing meninggal dunia, tidak ada bukti bahwa tanah milik adat nomor 173 Persil 64 S II masih ada dan jatuh waris kepada ahliwarisnya yaitu Gomar, Djuriah, Limun dan Hadidjah, adalah merupakan pertimbangan dan kesimpulan yang keliru karena tidak disertai dengan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) sebagaimana yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dengan sendirinya merupakan kesalahan dalam penerapan hukum, padahal:

- a. Dari surat bukti P-3 berupa Hasil Pengecekan Setempat tanggal 20 April 1992 yang disaksikan oleh Kepala Lingkungan IV dan diketahui oleh Lurah Meruya Utara selaku pemeriksa, telah terbukti bahwa tanah milik adat Girik C 173 Persil 64 S II seluas 2.150 m² atas nama Diman bin Gawing yang terletak di Meruya Utara RT.0017/RW.04, secara phisik masih ada;
- b. Jual beli tanah milik adat Girik C 173 Persil 64 S II seluas 2.150 m² atas nama Diman bin Gawing antara ahliwaris Diman bin Gawing (Gomar, Limun, Djuriah dan Hadidjah) dengan Pemohon Kasasi, dilakukan menurut dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu dihadapan Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Kembangan, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan disaksikan antara lain oleh Lurah Meruya Utara dan Kepala Lingkungan IV (vide bukti P-1);
- c. Terhadap tanah Girik C 173 Persil 64 S II tersebut setelah dibeli oleh Pemohon Kasasi, telah dilakukan pemagaran oleh Pemohon Kasasi dengan pagar seng yang pekerjaan pemagarannya dilakukan oleh Limun sebagaimana juga diterangkan oleh saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi yaitu saksi Sumun bin Namin, saksi Nasim dan saksi Uman bin Tami;

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

- d. Sesuai dengan ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, Pemohon Kasasi sebagai orang yang secara nyata mempunyai suatu hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli No.288/C/KMB/JB/1992 tanggal 30 April 1992 yang merupakan subjek Pajak, telah melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut sejak tahun 1993 dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) 31.74.011.004.028-0174.0 (vide bukti P-6a s/d P-6o);

Keberatan Kedua:

2. Terhadap kelalaian Hakim Banding dan Hakim Pertama yang tidak mempertimbangkan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;

Hakim Banding yang telah menguatkan pertimbangan Hakim Pertama yang dengan begitu saja menerima dalih Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa tanah Diman bin Gawing yang dikuasainya telah dilepaskan sendiri oleh Diman bin Gawing kepada PT Labrata kemudian berpindah tangan kepada Tergugat yang dikaitkan dengan Surat Keterangan Dirjen Pajak tanggal 28 Mei 1979 yang menerangkan bahwa tanah C No. 173 Persil 64 S II seluas 1.200 m² telah dilepaskan kepada PT Labrata dan masuk C No. 1727 atas nama PT Labrata, jelas telah melakukan kelalaian dan kesalahan dalam penerapan hukum karena tidak mempertimbangkan sama sekali ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, padahal:

- a. Ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dengan tegas menyatakan bahwa: Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”;
- b. PT Labrata jelas bukan merupakan badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik;

Hal. 15 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011

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)



- c. Kelalaian dan kesalahan dalam penerapan hukum Hakim Banding dan Hakim Pertama tersebut akan terasa lebih kacau lagi apabila dikaitkan dengan pertimbangan Hakim Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding yang menyatakan bahwa dari bukti tertulis Majelis tidak menemukan bukti tertulis yang secara khusus menerangkan transaksi tanah seluas 223 m² tersebut antara PT Labrata dengan H. Ali. Namun hal ini Majelis menilai wajar karena saat itu tanah-tanah tersebut telah berubah status menjadi kepunyaan PT Labrata yang berdasarkan keterangan saksi Martinus Kusman seluas 60 Hektar;

Keberatan Ketiga:

3. Terhadap pertimbangan Hakim Pertama yang dikuatkan Hakim Banding yang menyatakan bahwa tanah yang dipagar oleh Limun dan ibu Eka berada di luar tanah sengketa yang kemudian pagar tersebut dirobohkan oleh Pemda dan kini jadi taman;

Pertimbangan Hakim Pertama yang dikuatkan oleh Hakim Banding tersebut, menurut hemat Pemohon Kasasi adalah merupakan pertimbangan yang salah dalam menerapkan hukum, oleh karena:

- a. Sebelum Hakim Pertama dan Hakim Banding menyimpulkan bahwa tanah yang dipagar oleh Limun dan ibu Eka berada diluar tanah sengketa, untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas dan batas-batas tanah sengketa, seharusnya Hakim Pertama melakukan sidang pemeriksaan setempat terlebih dahulu, bukan dengan begitu saja percaya dan menerima keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang menyatakan tanah yang dipagar oleh Limun dan ibu Eka berada diluar tanah sengketa;
- b. Hakim Pertama seharusnya mempertimbangkan secara seksama pula surat-surat bukti pembayaran PBB yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi (vide bukti P-6a s/d P-6o), dimana didalam surat bukti pembayaran PBB tersebut terlihat dengan jelas Nomor Obyek Pajak yang dapat menunjukkan letak/lokasi dari obyek pajak dari tanah yang telah dibayar PBB oleh Pemohon Kasasi, sedangkan dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak ada satupun yang berupa bukti pembayaran PBB dari obyek tanah yang diklaim sebagai milik Termohon Kasasi, padahal andaikata benar Termohon Kasasi sebagai pemilik tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa *-quod non-*, maka sesuai dengan ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, Termohon Kasasi seharusnya melakukan pembayaran PBB atas tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut dan andaikata Termohon Kasasi membayar PBB atas tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut, tentunya dari Nomor Objek Pajak yang tertera pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, akan dapat diketahui lokasi/letak tanahnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti otentik tentang jual beli tanah berupa Akta Jual Beli No. 288/C/Kmb/JP/1992 tanggal 30 April 1992 Penggugat telah membeli tanah obyek sengketa seluas 2.150 m² dari ahli waris Diman bin Gawin yang bernama 1. Gomar bin Diman, 2. Limun bin Diman, Djuariah binti Diman dan 4. Hididjah binti Diman seharga Rp 75.250.000,- (tujuh puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dengan demikian Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, sedang Tergugat yang menyatakan memperoleh tanah obyek sengketa dengan cara membeli dari PT. Labrata tidak didukung oleh adanya bukti berupa akta jual beli. Atas dasar tersebut maka Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat tersebut patut untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NY. EKA LISTYARINI TEGUH** tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 16/PDT/2011/PT.DKI. tanggal 25 Maret 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 415/PDT.G/2009/PN.JKT.BAR. tanggal 12 Agustus 2010 serta Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara tersebut dengan amar putusan sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat dikabulkan dan Termohon Kasasi/Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Hal. 17 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NY. EKA LISTYARINI TEGUH** tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 16/PDT/2011/PT.DKI. tanggal 25 Maret 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 415/PDT.G/2009/PN.JKT.BAR. tanggal 12 Agustus 2010;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah Penggugat dengan cara memagari dan mendirikan tembok di atas tanah Penggugat tanpa hak, tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli No. 288/C/KMB/JB/1992, tertanggal 30 April 1992 yang dibuat di hadapan Adjie Sadoni Ash Sufii, SH. Camat Kepala Wilayah Kembangan selaku PPAT Wilayah Kembangan;
4. Menghukum Tergugat untuk membongkar pagar dan tembok yang berdiri di atas tanah Penggugat dan mengembalikan dalam keadaan semula;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah yang terletak di Rt. 017, Rw. 04, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, seluas 2.150 M2 (dua ribu seratus lima puluh meter persegi) dalam keadaan kosong kepada Penggugat setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

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

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at, tanggal 29 Juni 2012** oleh **Abdul Kadir Mappong, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Suwardi, SH., MH.** dan **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.** Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Bongbongan Silaban, SH., LL.M.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a :

ttd/Abdul Kadir Mappong, SH.

ttd/H. Suwardi, SH., MH.

ttd/Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti:

1. M e t e r a i Rp 6.000,-

ttd/Bongbongan Silaban, SH., LL.M.

2. R e d a k s i Rp 5.000,-

3. Administrasi kasasi Rp 489.000,-

J u m l a h Rp 500.000,-

=====

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 19 dari 20 hal.Put.No. 2975 K/Pdt/2011

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

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)