



PUTUSAN

Nomor 3114 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

RAJA DL SITORUS, bertempat tinggal] di Jl. Tanjung Duren Selatan Nomor 190 Tanjung Duren, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Asmadi Lubis, S.H.,MKn., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Graha Cempaka Mas Blok B Nomor 22 Jalan Letjend Suprpto Kav.1 Sumur Batu Kemayoran Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2011;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

- 1 **HADI HARJAWAN**, bertempat tinggal di Kp. Sawah RT 004/04 Kel. Srengseng Sawah Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
- 2 **SUCIPTO SUTANTO**, bertempat tinggal di Green Ville Blok C/5 RT002/09 Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 3 **SUGIHARTO**, bertempat tinggal di Jl. Raya Jembatan Lima Nomor 25 RT 002/02 Kel. Duri Pulo, Kec. Gambir, Jakarta Pusat;
- 4 **BERTHA PARAPAT**, bertempat tinggal di Jl. Duri Mas I Nomor 6 RT 005/010 Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 5 **VOLKEN PARAPAT**, bertempat tinggal di Jl. Duri Mas I Nomor 6 RT 005/010 Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 6 **MUROH bin ENTONG**, bertempat tinggal di Gang Liam RT 009/01 Kel. Kedoya Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- 7 **PT. TAMAN RATU INDAH**, berkedudukan di Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

dan

- 1 **PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA Cq WALIKOTA JAKARTA BARAT Cq KEPALA SUDIN TATA KOTA**

Hal. 1 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



KODYA JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jl. Kembangan,
Jakarta Barat;

2 **Hj. AMINAH binti SIDAN (almarhumah)**, yang diwakili oleh ahli warisnya MUROH bin ENTONG (juga sebagai Tergugat VI), bertempat tinggal di Gang Liam RT 009/01 Kel. Kedoya Selatan, Kec. Kebo Jeruk, Jakarta Barat;

3 **Hj. AMEH binti SIDAN (Almarhumah)**, yang diwakili oleh ahli warisnya yaitu: 1. Mahsuani, 2. Amron, 3. Juradiah, 4. Ma'mun, bertempat tinggal di Gang Liam RT 009/01 Kel. Kedoya Selatan, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat;

4 **PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA Cq WALIKOTA JAKARTA BARAT Cq CAMAT KECAMATAN KEBON JERUK, JAKARTA BARAT;**

5 **PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA Cq WALIKOTA JAKARTA BARAT Cq LURAH KELURAHAN KEBON JERUK, JAKARTA BARAT;**

6 **NOTARIS/PPAT MUHAMMAD SAID TAJOEDIN, SH.**, berkantor di Jl. Kerajinan Jakarta Barat;

7 **NOTARIS/PPAT MUHAMMAD SYAFRIL LUBUK, SH.**, kedudukan di Jl. Hayam Wuruk Nomor 103 F, Jakarta Barat;

8 **KANTOR PELAYANAN PBB JAKARTA BARAT;**

**Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I s/d VIII/
Turut Terbanding I s/d VIII;**

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 para Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d VII- Turut Tergugat I s/d VIII/ Terbanding I s/d VII-Turut Terbanding I s/d VIII di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa penggugat memiliki tanah milik adat Girik C 319 persil 39. Blok S III seluas 2.840 m² atas nama Sidan bin Nyaim (Almarhum) berdasarkan Akta jual beli No.09/2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris/PPAT Marlon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Silitonga S.H., yang terletak di kenal Blok EE Taman Ratu Ke!. Duri Kepa Kec. Kebun Jeruk Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Milik DL Sitorus/Tanah HGB Nomor 3657;

Sebelah Timur : Perkampungan Rumah-rumah Penduduk;

Sebelah Selatan : Tanah Milik Aliong;

Sebelah Barat : Jl. E XI Taman Ratu;

Kepemilikan Penggugat berdasarkan akte jual beli dari para ahli waris (Almarhum) Sidan bin Nyaim di hadapan Notaris PPAT Marlon Silitonga, S.H., dengan Nomor 09/21)07 tanggal 25 Januari 2007, berdasarkan girik C 319 persil 39. blok S III seluas 2.840 m² atas nama Sidan bin Nyaim yang terletak di kenal Blok EE Taman Ratu 31. E XI Taman Ratu Kelurahan Duri Kepa, Kacamatan Kebun jeruk Jakarta Barat, yang ditandatangani oleh para Ahliwaris berdasarkan Akta Pembagian Waris Nomor 26/P3.HP/2002/PAJB tanggal 28 Mei 2002 dan Keterangan Waris yang diketahui Lurah tanggal 14 Maret 2007 antara lain:

1.Muhadi.

2.Ainin.

3.Muroh.

4.Mahsuani

5.Amron

6.Juradih

7.Ma'mun.S,

8.Ayanih

9.Ayanah (Bukti P-1, P-2, dan P-3) copy terlampir;

2. Bahwa di atas tanah milik adat (almarhum) Sidan bin Nyaim Girik C 319 persil 39 Blok S III seluas 2.840 m² yang terletak di kenal Blok EE Taman Ram 31. K XI Taman Ratu Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebun Jeruk- Jakarta Barat, telah ditempati oleh penghuni-penghuni liar kurang lebih 320 buah gubuk yang telah di bebaskan dengan memberikan uang pindah dan ganti rugi bangunan kepada masing-masing penghuni liar sesuai dengan bukti pembayaran (Bukti P-4 Copy terlampir) dan baru kemudian diuruk dan dipagar tembok keliling oleh Penggugat sampai sekarang;-----
3. Bahwa Penggugat pembeli yang ber-itikad baik yang tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, dengan syarat-syarat kepemilikan tanah adat yaitu girik C. 319 persil 39 Blok S III seluas 2.840 m² dan sebelum terjadi jual beli telah

Hal. 3 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



diukur terlebih dahulu oleh Tata Kota Jakarta Baiat (Bukti P-5) copy terlampir, dan dilengkapi dengan sitrat akta Pembagian Warisan di Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 26/P.3 IIP/2007/PAJB tanggal 28 Mei 2002 atas sebidang tanah Girik C 319 persil 39 Blok S III seluas 4.000 m² atas nama Ahliwaris Sidan bin Nyaim (alm), dan keterangan ahli waris Sidan bin Nyaim tanggal 24 Maret 2007, dan Surat Pernyataan Ahli waris Sidan bin Nyaim tanggal 30 Maret 2007 (Bukti P-6 Copy terlampir);

4. Bahwa setelah tanah dibebaskan/dikosongkan dan penghuni-penghuni liar serta diuruk dan dipagar keliling dengan tembok oleh Penggugat maka para pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersengketa milik Penggugat mengklaim, bahwa tanah tersebut di atas adalah milik para Tergugat antara lain:

4.1. Bahwa Tergugat I memiliki surat Akta Jual beli Nomor 871/Kbj/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987 dihadapan PPAT Camat Kebun Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Girik C. 876 persil 39 S.III seluas 2.200 m² a/n Amin bin Midin, yang telah dikonversi/balik nama di Kantor PBB Jakarta Barat menjadi C 3530 a/n Hadi Harjawan yang dikeluarkan tanggal 31 Juli 1989 (Bukti P-7 Copy/ terlampir);

4.2. Bahwa Tergugat II juga memiliki Akta Jual Beli Nomor 870/KBJ/JP/1987, tanggal 31 Juli 1987 dihadapan PPAT Camat Kebun Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Girik C. 876 persil 39 S.III seluas 1.990 m² a/n Amin bin Midin yang telah dikonversi/dibalik nama di Kantor PBB Jakarta Barat menjadi 3529 a/n Sucipto Sutanto yang dikeluarkan tanggal 31 Juli 1989 (Bukti P-8 Copy terlampir);

Adapun batas-batas tanah dua AJB tersebut milik Tergugat adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Tanah Amin bin Midin;
Sebelah Timur	: Tanah milik Hutapea;
Sebelah Selatan	: Tanah milik PT.Taman Kata Indah
Sebelah Barat	: Tanah milik PT.Taman Ratu Indah ;

5 Bahwa pengakuan Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 871/KBJ/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987, tanggal 31 Juli 1987 Girik C. 876 persil 39 S.III seluas 2.200 m² a/n Amin bin Midin dan Akta Jual beli Nomor 870/KBJ/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987 seluas 1.990 m² Girik C.876 persil 39 S.III a/n Amin bin Midin, berlainan kepemilikan dan berbeda Lokasi, sebagaimana batas-batas tanah juga berbeda,



sebagaimana penjelasan dan bukti Akta Jual Beli milik Penggugat, sehingga kepemilikan Tergugat I dan II adalah Cacat Hukum dan harus dinyatakan Batal, atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat;

6. Bahwa atas kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II yang berdasarkan Girik C. 876 persil 39 S III seluas 4.190 m² yang berasal dari Amin Bin Midin, AJB Nomor 870/KBJ/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987 seluas 1.990 m² dan AJB Nomor 871/KBJ/JP/1987 tandai 31 Juli 1987 seluas 2200 m² oleh Tergugat pernah diajukan atau melaporkan kepada Walikota Jakarta Barat, bentang penguasaan Fisik oleh PT. Taman Ratu Indah berdasarkan SPH dan PT. Sunrise Garden dan kemudian dijual kepada PT. Taman Ratu Indah tahun 1981 dan tanah tersebut pernah dikeluarkan Surat Keputusan oleh Walikota Jakarta Barat status *quo* dengan Suratnya Nomor: 2983/ 1.711/ Tib/1987 tanggal 17 Desember 1987 dan kemudian dicabut kembali oleh Walikota Jakarta Barat dengan suratnya Nomor : 3136/1.711 tanggal 11 November 1988, dengan menjelaskan bahwa Girik G. 876 a/n Amin bin Midin yang dibeli oleh Hadi Harjawan (Tergugat I) dan Sdr. Sucipto Sutanto (Tergugat II), setelah diadakan penelitian secara seksama dengan Instansi terkait ternyata Lokasi tanah Girik C 876 tersebut tidak jelas letak lokasinya dan dianjurkan untuk diselesaikan secara hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Barat (Bukti P-9 copy terlampir);
7. Bahwa setelah dianjurkan oleh Walikota Jakarta Barat sesuai dengari suratnya Nomor 2676/1.711 tanggal 21 September 1994 untuk diselesaikan secara hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Barat (Bukti P-6 copy terlampir), oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah dilakukan sehingga lokasi tanah yang menjadi Sengketa telah dikeluarkan Sertifikat HGB Nomor 3657/89 a/n PT. Taman Ratu Indah, yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat yaitu berada di sebelah utara yang kini telah dibeli juga oleh Penggugat dan PT. Taman Ratu Indah (Bukti P-11 Copy terlampir), jadi tanah milik Penggugat tidak tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Akta Jual Beli milik Tergugat I dan Tergugat II harus dikesampingkan atau Cacat Hukum ;
8. Bahwa Kepemilikan Tergugat III yang berdasarkan Akta jual Beli Nomor 48/4/Kebun Jeruk/1994, tanggal 1 September 1994 berasal dari girik C.319 persil 39 S.III seluas 4.000 m² a/n Sidan bin Nyaim terletak dikena! Blok EE Taman Ratu yang dibeli dari Para Ahli waris alm. Sidan bin Nyaim



yaitu Ny. Aminah binti Sidan dan H.Ameh binti Sidan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Budiman/Sucipto;

Sebelah Timur : Tanah milik H.Miam;

Sebelah Barat : JL Blok EE Taman Ratu;

Sebelah Selatan : Tanah Milik H.Bini;

(Bukti P- 12 Copy terlampir);

9. Bahwa tanah sengketa sejak dibelinya oleh Tergugat III tidak pernah dikuasai secara fisik sehingga tanah tersebut diserobot atau dikuasai oleh Penghuni-penghuni liar sebagaimana penjelasan Penggugat tersebut di atas, dan adapun jual beli yang terjadi terhadap Tergugat III adalah Cacat hukum, oleh karena para Ahli waris alm, Sidan bin Nyaim bukan hanya 2 orang saja sebagaimana di dalam Akta Jual Beli milik Tergugat III melainkan Ahli waris (alm) Sidan bin Nyaim ada 4 orang sebagaimana bukti Keterangan Waris yang diketahui oleh Lurah tanggal 14 Maret 2007 dan Surat Pernyataan Ahli waris tanggal 30 Maret 2007, sehingga Akta jual Beli milik Tergugat adalah tidak syah harus dibatalkan;

Karena itu menurut hukum Tergugat III berkualitas sebagai pembeli yang tidak ber-itikat baik, yang berkonsekuensi hukumnya tidak perlu mendapat perlindungan hukum sebagaimana pembeli yang ber-itikat baik, karena AJB Tergugat III tidak memenuhi syarat hukum, sebab Ahli waris Sidan bin Nyaim bukan hanya Ny. Aminah dan Ny. Amen saja melainkan 4 orang yaitu:

1. Ny. Aminah binti Sidan;
2. Ny. Ameh binti Sidan;
3. Gomeh binti Sidan;
4. Anisa binti Sidan;

Kesemuanya sudah Almarhum, jadi Ahli waris alm. Sidan bin Nyaim antara lain:

1. Anisah binti Sidan (Almarhumah) mempunyai anak antara lain;
 - Muhadi dan Ainin ;
2. Aminah binti Sidan (almarhumah) mempunyai satu orang anak yaitu:
 - Muroh bin Entong;
3. NY. Ameh binti Sidan (Almarhumah) mempunyai anak yaitu:
 - Mahsuani, Juradih, Amron, dan Ma'un ;
4. Ny. Gomeh binti Sidan (Almarhumah) mempunyai anak yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ayanih binti Yahya dan Ayanah binti Yahya ;

10. Bahwa tanah sengketa telah terjadi tumpang tindih di atas tanah milik Penggugat dengan dasar AJB Nomor 2649/2003 tanggal 24 Desember 2003, yang telah mengklaim atau mengakui di atas tanah milik Penggugat dengan dasar Jual beli dari Muroh selaku Ahli waris Aminah binti Sidan (alm) sebagai penjual (Bukti P-13), sedangkan Tergugat IV sebagai Pembeli di atas tanah seluas 88 m² Girik C. 319 persil 30 dengan batas-batas sbb:

Sebelah Utara : Tanah milik Sdr Muroh;
Sebelah Timur : Tanah milik H.Mian ;
Sebelah Selatan : Tanah milik Aliong ;
Sebelah Barat : Tanah milik Muroh ;

Sedangkan tanah milik Adat C. 319 persil 39 S III seluas 88 m² adalah Bukan tanah milik Muroh/Tergugat VI, melainkan tanah milik Penggugat dibeli dari para Ahli waris Alm Sidan bin Nyaim. yaitu antara lain:

- 1 Muhadi Seka (Muhadi bin Sena);
- 2 Muroh (Muroh bin Entong);
- 3 Ayanah (Ayanah binti Yahya);
- 4 Ayanih binti Yahya;

Sehingga Akta Jual Beli Tergugat IV adalah cacat hukum dan harus batal demi hukum;

11 Bahwa tanah sengketa telah terjadi tumpang tindih di atas tanah milik Penggugat dengan dasar AJB Nomor 2191/2004 tanggal 3 November 2004 yang telah mengklaim atau mengakui di atas tanah milik Penggugat dengan dasar jual beli dan Muroh selaku ahli waris alm. Aminah binti Sidan sebagai penjual (bukti P-14 copy terlampir), sedangkan Tergugat V sebagai pembeli di atas tanah seluas 320 m² Girik C.319 persil 39 S III dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Sdr Muroh;
Sebelah Timur : Tanah milik H.Mian ;
Sebelah Selatan : Tanah milik Aliong ;
Sebelah Barat : Tanah milik Muroh ;

Sedangkan tanah milik Adat C. 319 persil 39 S III seluas 88 m² adalah Bukan tanah milik Muroh/Tergugat VI, melainkan tanah milik Penggugat dibeli dari para Ahli waris Alm Sidan bin Nyaim. yaitu antara lain:

- 1 Muhadi Seka (Muhadi bin Sena);
- 2 Muroh (Muroh bin Entong);

Hal. 7 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



3 Ayanah (Ayanah binti Yahya);

4 Ayanih binti Yahya;

Muroh bertindak sendiri melakukan jual Beli dengan Tergugat IV dan Tergugat V (Bukti P -13, P-14 tersebut di atas), Sehingga Akta Jual Beli milik Tergugat IV dan Tergugat V adalah Cacat Hukum dan harus dibatalkan demi hukum, atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

12. Bahwa Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan sengaja menjual tanah-tanah milik Penggugat yang seakan-akan tanah tersebut adalah miliknya, padahal tanah tersengketa adalah milik para ahli waris Sidan bin Nyaim yang telah dijual kepada Penggugat yang berdasarkan AJB Nomor 9/2007 tanggal 25 Januari 2007, dihadapan PPAT Marlon Silitonga, S.H., yang dijual dan ditandatangani oleh Para Ahli waris Almarhum Sidan bin Nyaim, sesuai dengan Keterangan waris yang dijelaskan bukti P-I tersebut di atas, sehingga perbuatan Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum, sehingga Akta jual Beli Nomor 2649/ 2003 dan Nomor 2191/2004 atas nama Tergugat IV dan Tergugat V mengandung Cacat Hukum;
13. Bahwa, tanah milik Penggugat telah dibuat dan ditunjuk sebagai Fasum atau dibuat Plening Jalan oleh Tergugat VII. untuk kepentingan Tergugat VII di atas tanah milik Penggugat, sehingga dengan adanya Plening jalan atau jalur Hijau (pertamanan) yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Jakarta Barat, yang sangat merugikan hak milik Penggugat sehingga usulan plening jalan dan Pertamanan haruslah dibatalkan, karena plening jalan dan Pertamanan diajukan oleh PT. Taman Ratu Indah berdasarkan Surat Pelepasan Hak dari PT. Multi Plaza Properti/ PT.Sunres Garden yang berasal dari Girik C. 875, C. 877 dan C. 1195 persil 39 S.III yang tidak ada kaitan hukum dengan tanah milik Penggugat;
14. Bahwa sebenarnya yang menjadi permasalahan adalah Tergugat I dengan Tergugat VII, dimana Tergugat I dan Tergugat VII telah berupaya menyelesaikan melaku Walikota Jakarta Barat dengan suratnya Nomor 2676/1.711. tanggal 21 September 1994 untuk diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat, karena Tergugat I memiliki Akta jual Beli dan Girik, sedangkan Tergugat VII, PT Taman Ratu memiliki Sertifikat HGB Nomor 3657/Duri Kepa, yang dibeli oleh Penggugat sebagaimana, penjelasan Penggugat tersebut di atas dan Nomor 4199/Duri Kepa a/n Tergugat VII (Bukti P-15 dan P-16 Copy terlampir), jadi

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)



pengakuan Tergugat I adalah pengakuan yang sia-sia tanpa dasar hukum dimana Tergugat I telah melaporkan ke Kantor Gubernur DKI Jakarta tentang penyerobotan tanah oleh Tergugat I kepada Penggugat, hal ini sangat merugikan Penggugat, oleh karena dasar kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II dengan tanah milik Penggugat tidak tumpang tindih juga di atas hak yang diperoleh berlainan asal usul kepemilikannya, sehingga kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II mengandung Cacat Hukum dan haruslah dibatalkan atau batal demi hukum ;

15. Bahwa tanah milik Penggugat dijual oleh almarhumah ibunya Tergugat VI dan Almarhumah ibunya para Turut Tergugat III kepada Sugiarto (Tergugat III), tanpa melibatkan para Ahli waris lainnya sebagaimana Penggugat menjelaskan tersebut di atas sehingga Akta Jual Beli Nomor 43/3/Kebun Jeruk/1994 adalah Cacat Hukum (Buku P-17 Copy terlampir), karena jual beli 1 Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kepada Tergugat III mengandung Cacat Hukum dan haruslah dibatalkan demi hukum, karena Jual Beli tersebut tidak melibatkan para Ahli waris lain sebagaimana telah dijelaskan Penggugat pada poin 9 tersebut di atas, yang ikut tanda tangan maupun yang tidak ikut tanda tangan dalam AJB Nomor 43/3/Kebun Jeruk/1994 milik Tergugat III, dengan luas tanah 4.000 m² sedangkan fisik dan luas tanah yang sebenarnya adalah seluas 2.840 m² sebagaimana bukti yang disampaikan oleh Penggugat tersebut di atas, oleh karena Cacat Hukum karena dilakukan oleh hanya 2 (dua) orang Ahliwaris dari Tergugat III yang karena kelalaiannya harus menanggung resiko sendiri terhadap akibat Jual Beli yang Cacat Hukum tersebut tanpa melibatkan seluruh ahli waris lainnya, sehingga tidak pantas yang tidak ikut tanda tangan harus menanggung resiko;
16. Bahwa Tanah dalam AJB Nomor 43/3/Kebun Jeruk/1994 atas nama Tergugat III seluas 4.000 m² adalah sebahagian tanah milik Penggugat yang berasal dari PT.Taman Ratu Sertifikat HGB Nomor 3657/Duri Kupa yang telah dibeli oleh Penggugat sebagaimana Bukti yang disampaikan tersebut di atas;
17. Bahwa tanah milik Penggugat Sertifikat HGB Nomor 3657/Duri Kupa seluas 4.320 m² yang bersebelahan dengan tanah Tersengketa, juga tadinya di Kuasai dan diserobot oleh masyarakat dengan mendirikan bangunan Gubuk sebanyak: 500 buah Gubuk dan telah diberikan ganti rugi/uang pesangon, dan sebagian diserobot oleh Ahli waris Skhin bin Nyaim yaitu Saudara Muroh/Tergugat VI dengan mendirikan bangunan gubuk sebanyak 40 rumah gubuk dan telah dibongkar serta diberikan uang gaun rugi/pesangon terhadap Tergugat VI di waktu BPN melakukan pengukuran pengembalian

Hal. 9 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



batas Sertifikat tersebut di atas, (Bukti P-18 Copy terlampir) sehingga Plening Jalan dan Fasum Pertamina haruslah dibatalkan, karena sangat merugikan hak-hak Kepemilikan Penggugat;

18. Bahwa di atas tanah milik Penggugat telah terjadi penyimpangan dan kesalahan dalam membuat Akta Jual beli Nomor 870/KBJ/JP/1987 dan Akta Jual Beli Nomor 871/KBJ/JP/1987 berasal dari Girik C 876 persil 39 S.II3 a/n Amin bin Midin, sedangkan tanah milik Penggugat berasal dari Girik C. 319 persil 39 S.III a/n Sidan bin Nyaim sehingga Jual Beli yang dilakukan dihadapan Lurah/Turut Tergugat Y dan Camat/Turut Tergugat IV adalah keliru dan salah alamat disertai dengan tidak beritikat baik sehingga Jual Beli tersebut mengandung Cacat Hukum dan haruslah dibatalkan atau batal demi hukum;
19. Bahwa tanah milik Tergugat III juga dibuatkan Akta jual Beli dihadapan PPAT Muhammad Tajoedin, S.H./Turut Tergugat VI dengan AJB Nomor 48/3/Kebun Jeruk/1994 antara Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III kepada Tergugat III yang tidak disertai dengan ahli waris lainnya, sehingga Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI adalah mengandung Cacat Hukum dan tidak dilandasi dengan Itikat baik sehingga tidak perlu dilindungi hak-hak Keperdataannya;
20. Bahwa tanah milik Penggugat juga diakui sebagian oleh Tergugat IV dan Tergugat V yang diperoleh dari Jual Beli dengan Muroh bin Entong (Tergugat VI) salah satu ahli waris alm. Aminah binti Sidan yang tidak melibatkan para Ahli waris lainnya, yang dibuat dihadapan PPAT Syafril Lubuk, S.H./Turut Tergugat VII dengan Akta Jual Beli Nomor 2649/2003 tanggal 24 Desember 2003 a/n. Bertha Parapat dan Akta jual beli Nomor 2191/2004 tanggal 3 November 2004 a/n. Volken Parapat, mengandung Cacat Hukum dan harus dibatalkan atau Batal demi Hukum karena Jual Beli tersebut di atas tidak didasari dengan Itikat baik dan tidak perlu dilindungi secara hukum sebagaimana pembeli yang ber-itikat baik;
21. Bahwa di atas tanah milik Penggugat telah dikeluarkan Girik C. 876 persil 39 S.III a/n Amin bin Midin oleh Kantor PBB Jakarta Barai dan Girik C. 3529 persil 39 S-III a/n Sucipto Susanto oleh Turut Tergugat VIII adalah keliru dan salah alamat, sehingga Girik-Girik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VIII haruslah dibatalkan dan mengandung Cacat Hukum, karena tanah yang menjadi Aji Nomor 870/KBJ/JP/1987 dan AJB Nomor 871/ KBJ/JP/1987 adalah milik Penggugat;



22. Bahwa Tanah milik Penggugat Girik C. 319 persil 39 S III seluas 2.840 m² a/n Sidan bin Nyaim yang telah dijual kepada Penggugat dengan Akta Jual Beli Nomor 9/2007 tanggal 25 Januari 2007 tidak ada hubungan hukum sama sekali sebagaimana Penjelasan Walikota Jakarta Barat dalam Suratnya Nomor 3136/1.71 T tanggal 11 November 1988 antara Tergugat VII dengan Tergugat I DAN II yang menjelaskan Girik C 876 a/n Amin bin Midin yang menyatakan dalam point 4 dalam surat Walikota Jakarta Barat tersebut menjelaskan sebagai berikut: "Adapun Tanah Girik C 876 a/n Amin bin Midin yang dibeli oleh Tergugat I dan Tergugat II setelah kami adakan penelitian dan pemeriksaan bersama dengan Instansi terkait, ternyata lokasi tanah Girik C, 876 tersebut tidak jelas letak lokasinya (sebagaimana Bukti P-8 dan P-9 Copy terlampir);
23. Bahwa Walikota Jakarta Barat mengeluarkan kembali Surat untuk kedua kalinya dengan surat Nomor 2676/1.711 tanggal 21 September 1994 yang isinya ternyata tanah milik Tergugat I dan Tergugat II diakui juga di atas tanah Sertifikat HGB Nomor 3657/Duri Kepa dan HGB Nomor 4199/Duri Kepa a/n PT. Taman Ram Indah sebagaimana Bukti P-15 Copy terlampir, sedangkan Sertifikat HGB Nomor 3657/Duri Kepa dan HGB Nomor 4199/Duri Kepa a/n PT. Taman Ratu Indah dibeli terlebih dahulu oleh Penggugat sebagaimana Bukti P-16 Copy terlampir, sehingga kepemilikan Tergugat dan "Tergugat II mengandung Cacat Hukum atau setidaknya dinyatakan tidak ada kekuatan hukum yang mengikat;
24. Bahwa oleh karena itu adalah beralasan hukum kalau Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Akta jual Beli Nomor 871/Kbj/ JB/1987 a/n Tergugat I dan Akra Jual Beli Nomor 870/KBJ/JB/1987 a/n Tergugat II, Tergugat III dengan AJB Nomor 48/4/Kebon Jeruk/1994 dan AJB Nomor 2649/2003 a/n Tergugat II, dan AJB Nb. 2191/2004 a/n Tergugat V. dan segala produk dan segala produk dari padanya menjadi Cacat Hukum dan harus dinyatakan Batal. Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi M A RI Nomor 663/K/sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 yang menyatakan:
- " Jual Beli Tanah yang didahului dan disertai hal tidak wajar atau itikad tidak baik harus dinyatakan batal ";
25. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II yang telah memperoleh Girik dan Turut Tergugat VIII dengan dasar Girik C. 876 yang telah di balik nama menjadi C. 3530 dan C.3529 atas nama Tergugat I dan Tergugat II

Hal. 11 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VIII harus dinyatakan Bata! dan dicoret dari Daftar letter G di Kantor PBB Jakarta Barat;

26. Bahwa sebagaimana dikemukakan di atas, dimana Tergugat I, U, UI, TV, V, VI dan Tergugat VII serta Turut Tergugat I, II, 111, IV, V, VI, VII dan VIII telah melakukan perbuatan melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang telah sangat merugikan Penggugat adalah sangat beralasan hukum untuk dinyatakan Batal atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

27. Bahwa guna menjamin Gugatan Penggugat ini adalah tidak sia-sia dan agar Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII tidak mengalihkan atau tidak memindah tanggakan tanah Tersengketa milik Penggugat kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk melakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas tanah 'Tersengketa dan menetapkan Sita Jaminan tersebut Sah dan Berharga;

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

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Sita Jaminan (CB) yang telah diterakan di atas tanah Tersengketa Sah dan Berharga ;
- 3 Menyatakan Tanah Adat Girik C. 319 persil 39 S III seluas 2.840 m² terletak di RT .009/010 Taman Ratu, Kel. Duri Kepa Kec. Kebun Jeruk Jakarta barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik DL. Sitorus/dulu tanah HGB No. 3657

Sebelah Timur : Perkampungan warga/rumah-rumah penduduk;

Sebelah Selatan : tanah milik Aliong ;

Sebelah Barat : Jl. E XI Taman Ratu;

Adalah milik Penggugat;

4. Menyatakan bahwa Tergugat 1, II, III, IV, dan V adalah Pembeli yang beritikad tidak baik;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 870/KBJ/JB/1987 a/n Tergugat I, AJB Nomor 871/KBJ/JB/1987 a/n Tergugat II, AJB Nomor 48/4/Kebun Jeruk/1994 a/n Tergugat III, AJB Nomor 2649/2003 a/n Tergugat IV, dan AJB Nomor 2191/ 2004 a/n 'Tergugat V Cacat Hukum dan Harus dinyatakan Batal atau setidaknya tidak ada kekuatan hukum yang mengikat;

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)



6. Menyatakan bahwa Tergugat, I, II, III, IV, V, VI, VII dan Turut Tergugat 1, 11, III, IV, V, VI, VII dan VIII telah melakukan perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
7. Memerintahkan Turut Tergugat VIII untuk mencabut dan mencoret dalam buku Leter C di Kantor PBB Girik C. 3529, C3530 a/n Tergugat I dan II;
8. Menyatakan Putusan ini adalah, putusan serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada banding maupun Kasasi;
9. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU: Apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang adil seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- 1 Bahwa, Para Tergugat menolak keras dalil-dalil dari gugatan Penggugat, kecuali yang diakui dengan jelas;
- 2 Bahwa, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak, dapat diterima karena tidak memenuhi ketentuan tata tertib beracara dengan tidak dipenuhinya syarat-syarat surat gugatan yang mutlak dipenuhi sebagai berikut:

A. GUGATAN ERROR IN FACTI:

Bahwa, sebagaimana telah diuraikan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah hak milik Penggugat – *quad non* – adalah dalil gugatan yang salah dan keliru serta salah alamat karenanya mutlak *error in facti* sebab tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya yang sekarang didalilkan Penggugat sebagai dikuasai secara melawan hukum, oleh para Tergugat (*in casu* Tergugat I dan Tergugat II) merupakan objek yang berbeda letak dan dasar hukum perolehannya sebagaimana pula diakui secara tegas oleh Penggugat dalam dalilnya tersebut pada point 5 halaman 3 jo. Poin 1 halaman 2 dan poin 4;

B. GUGATAN OBSCUR LIBELIUM:

Surat gugatan harus dibuat secara sistematis, cermat dan terang. Gugatan yang diajukan harus jelas, cermat, dan tegas, apabila gugatan yang diajukan tidak jelas atau kabur, maka gugatan cacat formil Surat gugatan Penggugat adalah *obscuur libelium*, karena:

Hal. 13 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



- i. Penggabungan dua atau lebih gugatan yang masing-masing berdiri sendiri;

Bahwa, sesuai dengan tertib beracara yang telah digariskan oleh Mahkamah Agung RI dalam berbagai yurisprudensinya yang melarang secara tegas penggabungan gugatan maka Penggugat telah melakukan penggabungan gugatan sehingga mengakibatkan tidak jelas, tidak tegas dan tidak cermatnya gugatan Penggugat, gugatan mana adalah harus dinyatakan sebagai *obscuur libellium*, yaitu sebagai berikut :

Penggugat telah mendudukan Tergugat I dan Tergugat U pada kedudukan hukum yang sama - *quad non* - terhadap Penggugat sementara. Penggugat dalam surat gugatannya telah jelas-jelas menyatakan dasar kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II adalah berbeda-beda dan demikian pula letak tanah para pihak dalam perkara ini juga berbeda-beda lokasinya:

Bahwa, dasar kepemilikan tanah Tergugat I adalah Akta Jual Beli Nomor 871/Kbj/JB/1987 tanggal 31 Juli 1987 dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 870/Kbj/jB/1987 tanggal 31 Juli 1987;

Demikian pula halnya Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V serta Tergugat VI juga berbeda-beda dasar kepemilikannya yaitu merujuk kepada Akta Jual Beli Nomor 2649/2003 tanggal 24 Desember 2003 dan Akta Jual Beli Nomor 2191/2004 tanggal 3 November 2004 sedangkan Tergugat III adalah berdasarkan Akta jual Beli Nomor 43/3/Kebon Jeruk/1994 (vide: Poin 16/Halaman 7 Surat Gugatan) atau Akta Jual Beli No. 48/4/Kebon jeruk/1994 tanggal 1 September 1994 (vide: Poin 8 Halaman 4 Surat Gugatan);

Sehingga dengan telah menyusun surat gugatan sedemikian rupa maka Surat Gugatan Penggugat merupakan penggabungan surat gugatan baik secara subyektif (para pihaknya sebagai kumulasi subyektif) maupun secara obyektif (obyek perkaranya sebagai kumulasi obyektif) yang adalah terlarang dan bertentangan dengan tertib beracara (Vide: Putusan MARI 20 Juni 1976 Nomor 415/K/Sip/1975, (Putusan MARI 28 Agustus 1976 Nomor 201/K/Sip/1974, Putusan MARI 29 April 1986 No. 1875/K/Pdt/1984);

Bahwa, selain itu gugatan Penggugat juga tergolong sebagai gugatan kumulasi terlarang menurut ketentuan Pasal 103 Rv. yang tegas-tegas melarang gugatan yang menggabungkan antara adanya tuntutan tentang Penguasaan dan lainnya dengan tentang kepemilikan;



ii. Bahwa, Penggugat telah mendalihkan para Tergugat – *quad non* – melakukan perbuatan melawan hukum namun Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh para Penggugat?; Selain itu, Penggugat telah mendalihkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum namun Penggugat tidak menyebutkan ketentuan undang-undang manakah yang dilanggar sebagai perbuatan melawan hukum, dan tentang hal ini tertib beracara telah menegaskan tidak dicantumkannya ketentuan undang-undang sebagai dasar gugatan merupakan pelanggaran atas tertib beracara dan dikategorikan sebagai gugatan *obscuur libelium*;
Selain itu, Penggugat juga tidak menguraikan secara jelas dan terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dipersyaratkan oleh tertib beracara selain sekedar "sebagai perbuatan melawan hukum". Gugatan mana harus dinyatakan *obscuur libelium* dan karenanya harus ditolak;
Bahwa, dengan demikian, adalah jelas dan nyata *obscuur libelium* gugatan yang diajukan Penggugat karenanya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Vide: Putusan MARI tanggal 4 Mei 1976 Nomor 1186 K/Sip/1973; Putusan MARI tanggal 17 April 1975 Nomor 1149/Sip/1975):

C. GUGATAN *PLURIUM LITIS CONSORTIUM*:

Bahwa, Penggugat telah mendalihkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan telah melakukan pembelian atas tanah milik Penggugat - *quad non* - dengan Akta Jual Beli Nomor 871/Kbj/JB/1987 tanggal 31 Juli 1987 dan Akta Jual Beli Nomor 870/Kbj/JB/1987 tanggal 31 Juli 1987 (yang mana kepemilikan Tergugat I dan Tergugat II, jauh 20 tahun sebelum adanya Akta Jual Beli Penggugat di Tahun 2007, dan sangat aneh!) sebagaimana tersebut dalam Surat. Gugatannya Poin 4 Halaman 3 dan namun Penggugat tidak mengikut sertakan orang atau ahli warisnya yang menjadi pihak penjual tanah tersebut, sehingga sesuai dengan tertib beracara surat gugatan sedemikian adalah *plurium litius consortium* atau kurang pihak;

Bahwa, sehubungan dengan "*plurium litis consortium*" dan cacat formilnya gugatan Para Penggugat, maka gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Vide: Putusan MARI tanggal 11-11-1975 Nomor 1078 K/Sip/1972; Putusan MARI tanggal 2-7-1974 Nomor 480 K/Sip/1973; Putusan MARI 13 Mei 1975 Nomor 151/K/ Sip/1975; Putusan MARI 25 Mei 1977



Nomor 621/K/Sip/1977; dan Putusan MARI tanggai 19 Juli 1985 Nomor 546 K/Pdt/1984);

D. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* :

Bahwa gugatan Penggugat cacat sebagai subjek, *gemis aanhodannisgheid*, tidak tepat Turut Tergugat II dan Pihak Turut Tergugat III, ditarik sebagai pihak, karena Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah meninggal dunia, sehingga seharusnya yang digugat adalah ahli warisnya, bukan dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya sebagaimana terurai dalam perbaikan gugatan Penggugat halaman 1 (satu), maka atas penarikan sebagai pihak patut untuk ditolak dan sudah selayaknya gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa, mengenai perubahan posita surat gugat yang tidak diikuti pula perubahan petitum surat gugat, sebagaimana perubahan surat gugatan Penggugat tersebut, sesuai dengan yurisprudensi Putusan MARI tanggal 21 Februari 1970 Nomor 339 K/Sip/1969 yang berbunyi "dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari pada yang dituntut (*ultra petitapartium*) gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat III:

Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

- 1 Gugatan tidak mencantumkan tuntutan ganti rugi;
 - 1 Bahwa Penggugat mendalihkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun Penggugat tidak ada mencantumkan tentang kerugian/ganti rugi yang dideritanya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III;
 - 2 Bahwa padahal tuntutan ganti rugi adalah mutlak dicantumkan dalam gugatan tentang perbuatan melawan hukum;
 - 3 Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena Penggugat tidak mencantumkan tuntutan ganti rugi dalam gugatannya;
- 2 Gugatan Penggugat kurang pihak;
 - 1 Bahwa Tergugat III tidak mengenal dan tidak pernah berhubungan hukum dengan Penggugat sehingga gugatannya tersebut sangat tidak beralasan dengan diikut sertakannya Tergugat II dalam perkara ini;



- 2 Bahwa semestinya yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat III dalam perkara ini adalah ahli waris lain yang mengaku sebagai pemilik tanah yang di luar ahli waris yang menjual tanah sengketa kepada Tergugat III;
- 3 Bahwa dengan tidak diikuti sertakannya ahli waris lain yang tidak ikut menjual tanah sengketa sebagai Penggugat dalam gugatan ini, maka gugatan Penggugat adalah salah alamat;

Eksepsi Tergugat VI:

- 1 Bahwa Tergugat VI menolak keras seluruh dalil-dalil dan gugatan Penggugat, kecuali yang diakuinya dengan jelas;
- 2 Bahwa gugatan Penggugat harus adalah gugatan yang keliru dalam menentukan subjek yang menjadikan Tergugat VI sebagai Tergugat (*error in personal*);
- 3 Bahwa adalah sangat keliru Penggugat menunjukkan gugatannya kepada Tergugat VI, karena Tergugat VI tidak ada hubungan hukum dengan asal muasal kepemilikan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli dan para ahli waris Sidan bin Nyaim dihadapan Notaris PPAT Marlon Silitonga, S.H., sementara Tergugat VI adalah ahli waris dari H. Aminah binti Sidan sesuai apa yang disampaikan Penggugat dalam perbaikan gugatannya;
- 4 Bahwa Tergugat VI bukanlah pihak dalam perkara ini, karena Tergugat VI tidak pernah menandatangani perjanjian jual beli apapun kepada Penggugat;

A Gugatan *Obscuur Libelium*:

Surat gugatan harus dibuat secara sistematis, cermat dan terang, gugatan diajukan harus jelas, cermat dan tegas, apabila gugatan yang diajukan tidak jelas atau kabur, maka gugatan cacat formal. Surat gugatan Penggugat adalah *obscuur libelium*, karena:

Bahwa di dalam gugatan *a quo* posita butir Nomor 1, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat VI (Muroh bon Entong) adalah ahli waris Sidan bin Nyaim yang turut menandatangani akta jual beli Nomor 09/2007, tertanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris PPAT Marlon Silitonga, S.H., berdasarkan Girik C.319 persil 39 blok S.III seluas 2.840 m² atas nama Sidan bin Nyaim yang terletak dan dikenal dengan Blok EE taman Ratu, Jl. E.XI. Taman Ratu Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebun Jeruk Jakarta Barat, yang ditanda tangani oleh para ahli waris berdasarkan Akta Pembagian Waris Nomor 26/P.3.HP/2002/PAJB tanggal 28 Mei 2002 dan keterangan waris yang diketahui oleh Lurah tanggal 14 Maret 2007;

Hal. 17 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



Bahwa di dalam gugatan *a quo* posita Nomor 10 alinea 12, Penggugat menyatakan bahwa Penggugat membeli tanah tersebut, dari Muroh/Tergugat VI, sebagai ahli waris almarhum Sidan bin Nyaim, yaitu antara lain:

- 1 Muhadi Sena (Muhadi bin Sena);
- 2 Muroh (Muroh bin Entong);
- 3 Ayanih (Ayanah binti Yahya);
- 4 Ayanih binti Yahya;

Sementara pada posita butir 9, Penggugat menyatakan bahwa:

Aminah binti Sidan (almarhum) punya anak yaitu: Muroh binti Aminah yang kemudian pada perbaikan gugatan dikatakan Hj. Aminah binti Sidan (almarhum) diwakili oleh ahli warisnya: Muroh bin Entong/Tergugat VI;

Yang sungguh luar biasa anehnya karena pada posita 12, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat VI/Muroh bin Entong telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan sengaja menjual tanah-tanah milik Penggugat yang seakan-akan tanah tersebut adalah miliknya, padahal tanah tersengketa adalah milik para ahliwaris Sidan bin Nyaim yang telah dijual kepada Penggugat, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 09/2007 tanggal 25 Januari 2007, dihadapan PPAT Marlon Silitonga, S.H., yang dijual dan ditandatangani oleh para ahli waris almarhum Sidan bin Nyaim sesuai dengan keterangan waris yang dijelaskan bukti P-I tersebut di atas, sehingga perbuatan Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum;

Disatu sisi pada posita Nomor 1 posita Nomor 10 Tergugat VI dinyatakan sebagai ahli waris Sidan bin Nyaim dan pada posita butir 9, Penggugat menyatakan bahwa Tergugat VI/Muroh bin Entong adalah ahli waris Hj. Aminah binti Sidan, dan sedangkan pada posita butir 12, Penggugat menyatakan menolak Tergugat VI/Muroh bin Entong, menjadi ahli waris Sidan bin Nyaim dan menuding Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Sehingga dengan demikian adanya keterangan yang saling bertentangan dan bertolak belakang/kontradiksi terhadap satu pernyataan dengan pernyataan yang lainnya tersebut yang mana mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libels*), maka dengan demikian seluruh dalil-dalil Penggugat haruslah ditolak dan dikesampingkan, karena adanya pertentangan dan tidak memiliki landasan yuridis yang benar yang berkaitan dengan Tergugat VI;

Dalam Rekonvensi Tergugat I dan II:

1. Bahwa, dalil-dalil yang telah digunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali mutatis mutandis untuk dalam rekonvensi;



2. Bahwa, Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik sah atas tanah hak milik adat C.3530 Persil 39 S.III atas nama H Adi Harjawan (ex G 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C. 412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 2.200 M² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 871/Kbj/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987 yang dibuat di hadapan Pejabat JPPAT CAMAT KEBON JERUK DRS. SUTARDJIANTO yang tertetak di Jalan Taman Ratu Indah Blok EE Ujung Rt 009/010 Kelurahan Duri Kepa Kebun Jeruk Jakarta Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Sucipto Susanto (ex Amin bin Midin);
Sebelah Timur : Tanah Hutapea;
Sebelah Selatan : Tanah PT. Taman Ratu;
Sebelah Barat : Tanah PT. Taman Ratu;

3. Bahwa, Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah atas tanah hak milik adat C.3529 Persil 39 S.III atas nama Sucipto Susanto (ex C. 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C 412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 1.190 M² berdasarkan Akta Akta jual Beli Nomor 871/Kbj/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987 yang dibuat di hadapan Pejabat PPAT CAMAT KEBON JERUK DRS. SUTARDJIANTO yang terletak di Jalan Taman Ratu Indah Blok EE Ujung Rt 009/010 Kelurahan Duri Kepa Kebun Jeruk Jakarta Barat, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah PT Taman Ratu;
Sebelah Timur : Tanah Sidik Emung;
Sebelah Selatan : Tanah Hadi Harjawan (es Amin bin Midin);
Sebelah Barat : Tanah PT Taman Ratu;

4. Baik, baik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi belum pernah memindah-tangankan obyek hak atas tanah tersebut dengan cara apapun dan kepada siapapun, dan juga tidak pernah ada gugatan atas hak kepemilikannya tersebut;-----

"untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat akte tanah, akte pejabat hanyalah suatu akta bukti yang sah" ;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 871/Kbj/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987 dan Akta jual Beli Nomor "870/Kbj/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987 yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT DRS. H, SUTARDJIANTO selaku CAMAT KECAMATAN KEBON



JERUK, adalah merupakan bukti yang sempurna dan akte adalah bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi:

"Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya" ;

Hal ini sesuai dengan YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI Nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang isinya dikutip sebagai berikut:

"semenjak akte jual beli ditandatangani didepan pejabat pembuat akte tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli" ;

5. Bahwa, tanah-tanah milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat 13 Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut sekarang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan cara menyerobot untuk menguasai secara fisik dan melakukan upaya penyelundupan hukum dengan dalih memiliki dan mengantongi dokumen kepemilikan tanah berupa akta jual beli atas tanah hak milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat O Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tersebut berupa Akta jual Beli Nomor 09/ 2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT MARLON SILITONGA, SH;
6. Bahwa, sebagaimana pengakuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut dalam Poin 5 jo. Poin 1 dan 4 Halaman 2 Surat Gugatan yang menyatakan "tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah beda lokasi dan beda dasar perolehan hak kepemilikan" serta pengakuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana tersebut dalam Poin 7 Halaman 4 Surat Gugatan yang menyatakan" tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak tumpang tindih" maka patut dan beralasan apabila Tergugat Rekonvensi Penggugat Konvensi dinyatakan lelah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menyerobot dan menguasai tanah hak milik Penggugat. I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagaimana pula telah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akui sendiri telah melakukan pemagaran atas ranah milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II



Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seperti tersebut dalam pengakuannya pada poin 4 halaman 2 Surat Gugatannya;

Bahwa, atas pengakuan-pengakuan ini Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mohon akta dan selanjutnya agar pengakuan mana yang diucapkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam persidangan, *in casu* dalam surat gugatan, dan menurut hukum pengakuan tersebut sudah cukup menjadi bukti untuk memberatkan bagi orang yang mengaku dan bersifat mengikat bagi Majelis Hakim sebagaimana disebutkan dalam pasal 174 HIR yang bunyinya sebagai berikut: "Pengakuan yang diucapkan dihadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu baik pengakuan itu diucapkannya sendiri maupun dengan pertolongan orang lain " ;

7 Bahwa, Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi merasa khawatir sebelum perkara ini selesai diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap, Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi melakukan tindakan-tindakan yang dapat merugikan hak dan kepentingan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi atas harta benda-harta benda dalam, perkara ini, mohon kiranya diletakkan sita jaminan atas harta benda-harta benda dalam perkara ini sebagai berikut:

A Sebidang tanah Hak Milik Adat atas tanah hak milik adat C3530 Persil 39S.111 atas nama Hadi Harjawan (es C. 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C 412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 2.200 M²;

B Sebidang tanah hak milik adat C3529 Persil 39 S.III atas nama Sucipto Susanto (ex C. 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C. 412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 1.190 M²;

8. Bahwa, gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat diragukan lagi kebenarannya, oleh karena itu layaklah jika putusannya dapat. dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verset, Banding atau Kasasi.

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

I Menerima dan Mengabulkan gugatan Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

II. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan-sita jaminan yang diletakkan;



- III Menyatakan sebagai hukum perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah melakukan jual beli vide Akta Jual Beli Nomor 09/2007 tanggal 25 Januari 2007 sebagai perbuatan melawan hukum;
- IV Menyatakan sebagai hukum. Akta jual Beli Nomor 09/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dibuat di hadapan Notaris Marlon sebagai barai dengan segala akibat hukumnya;
- V Menyatakan sebagai hukum, perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah melakukan penyerobotan atas tanah hak milik Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai perbuatan melawan hukum ;
- VI. Menetapkan Sebidang tanah Hak Milik Adat atas tanah hak milik adat C.3530 Persil 39 S.III atas nama Hadi Harjawan (ex C.876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C.412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 2.200 m² adalah milik Hadi Harjawan (Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi);
- VII.Menetapkan Sebidang tanah Hak Milik Adat atas tanah hak milik adat C.3529 Persil 39 S.III Sucipto Susanto (ex C. 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C.412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 1.190 M² adalah hak milik Sucipto Susanto (Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi);
- VIII. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sebidang tanah Hak Milik Adat atas tanah hak milik adat C.3530 Persil 39 S.III atas nama Hadi Harjawan (ex C 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C 412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 2200 M² dan Sebidang tanah hak milik adat C .3529 Persil 39 S.III atas nama Sucipto Susanto (ex C. 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C. 412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 1.190 M² dalam perkara ini a quo dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun Penggugat, selambat-lambatnya dalam waktu 8 (delapan) hari sejak Putusan diucapkan;
- IX. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan;
- X. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bii vooraad*) meskipun ada verzet, banding, dan kasasi;



Rekonvensi Tergugat III

- 1 Bahwa Tergugat III Konvensi, sekarang Penggugat Rekonvensi bersama ini hendak mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
- 2 Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam konvensi dianggap diulangi dan termasuk dalam rekonvensi;
- 3 Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam konvensi bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah objek sengketa sebagaimana adanya jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Aminah Binti Sidan dan Ameh Binti Sidan berdasarkan akte jual beli No.48/3/Kebun Jeruk/1994 tanggal 1 September 1994 dihadapan Notaris/PPAT Mohammad Said Tadjoedin;
4. Bahwa adapun tanah tersebut dikenal dengan tanah adat girik C 319 persil 39 luas 4000 m² yang dikenal blok Kohir No. 3.02.01.08.13.865 terletak di RT.013 RW.08 Kelurahan Duri Kupa Propinsi Tingkat I Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II Jakarta Barat, Kecamatan Kebun Jeruk, Desa/Kelurahan Duri Kupa jalan Blok EE 'Taman Ratu yang batas-batasnya sebagai berikut:
Sebelah Utara : Berbatasan dengan Budiman;
Sebelah Timur : Berbatasan dengan II. Miam;
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan (Blok EE Taman Ratu)
Sebelah Barat : Berbatasan dengan H. Bini;
5. Bahwa dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi diikut sertakan sebagai pihak Tergugat III oleh Tergugat Rekonvensi padahal Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi sama sekali tidak ada hubungan hukum;
6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi dengan menggugat Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini maka telah jelas, bahwa Tergugat Rekonvensi berupaya secara sengaja mengganggu usaha mata pencaharian dan mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi;

Hal. 23 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



7. Bahwa padahal setidaknya-tidaknya Tergugat Rekonvensi tahu bahwa antara ia dengan Penggugat Rekonvensi sama sekali tidak kenal dan tidak pernah berhubungan dan tidak pernah mempunyai masalah;
8. Bahwa oleh karena itu, dengan adanya gugatan ini jelas Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa akibat tindakan Tergugat Rekonvensi itu maka Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian materi! dan immateril dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materi! Biaya operasional untuk mengurus perkara ini yang dihitung sejak pengurusan sampai saat ini sebesar: Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian immateril: akibat terganggunya penggugat rekonvensi dalam berusaha, tersitanya perhatian, pikiran dan tercemarnya nama baik yang diequivalenkan sebesar : Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
10. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat Rekonvensi ini tidak akan sia-sia maka cukup berdasar apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat meletakkan sita jaminan atas harta milik Tergugat Rekonvensi yang daftarnya akan diajukan kemudian;
11. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi di atas berdasarkan bukti-bukti yang akurat yang tidak dapat disangkal kebenarannya maka patut dan pantas putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli beritikad baik;
4. Menyatakan sah secara hukum Akte Jual beli Nomor 48/3/Kebun Jeruk/1994 tanggal 1 September 1994 dihadapan Notaris/PPAT Mohammad Said Tadjoeidin;
5. Menyatakan tanah adat girik C 319 persil 39 luas 4000 m² yang dikenal blok Kohir Nomor 3.02.01.08.13.865 terletak di RT.013 RW.08 Kelurahan Duri Kepa Propinsi Tingkat 1 Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kabupaten/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Daerah Tingkat II Jakarta Barat, Kecamatan Kebun Jeruk. Desa/Kelurahan Duri Kepa Jalan Blok EE Taman Ratu yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Budiman ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan H. Miam;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan (Blok EE Taman Ratu);
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan H. Bini;

Adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;

6. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi saat ini sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

a. Kerugian Materil:

Biaya operasional sejak pengurusan perkara ini sampai saat ini sebesar Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateril:-

Akibat terganggunya Penggugat Rekonvensi dalam berusaha, tersitanya perhatian, pikiran dan tercemarnya nama baik yang diequivalenkan sebesar: Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

- 8 Menghukum Tergugat Rekonvensi tunduk pada putusan ini;

- 9 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih, dahulu walaupun banding, kasasi ataupun verzet upaya hukum lainnya (*Uitvoetbaar Bij Vooraad*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 314/Pdt.G/2007/PN.JKT.BAR. tanggal 11 Februari 2009 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

DALAM POKOKPERKARA:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal. 25 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



3 Menyatakan bahwa:

- Penggugat I Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat C.3550 Persil 39 S.III atas nama Hadi Harjawan (ex. C.876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midan ex C.412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 2.200 M²;
- Penggugat II Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah Hak Milik Adat C.3529 Persil 39 S.III atas nama Sucipto Susanto (ex C.876 Persil 39 S.III atas nama Amin Midin ex C.412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 1.190 M²;

4 Menyatakan Akta Jual Beli No. 09/2007 tanggal 25 Januari 2007 yang dibuat di hadapan Notaris PPAT Marlon Silitonga, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum;

5 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah hak milik adat C.3530 Persil 39 S.III atas nama Hadi Harjawan seluas 2.200 M² kepada Penggugat I Rekonvensi. Dan tanah Hak Milik Adat C.3529 Persil 39 S.III atas nama Sucipto Susanto seluas 1.190 m² kepada Penggugat II Rekonvensi dalam keadaan kosong);

6 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, apabila Tergugat Rekonvensi lalai mengembalikan tanah kepada Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi;

7 Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi selebihnya;

8 Menolak gugatan Penggugat III Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp6.279.000,- (enam juta dua ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 231/PDT/2010/PT.DKI tanggal 4 November 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2011 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Oktober 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 314/Pdt.G/2007/PN.JKT.BAR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 November 2011;



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat I s/d VII pada tanggal 5 Juni 2013
- 2 Turut Tergugat I s/d VIII/Terbanding I s/d VII-Turut Terbanding I s/d VIII pada tanggal 8 November 2011;

Namun para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d VII- Turut Tergugat I s/d VIII/Terbanding I s/d VII-Turut Terbanding I s/d VIII tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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:

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan memutus perkara yang dimohonkan Kasasi ini kiranya memperhatikan segi-segi yuridis agar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia kelak benar-benar mencerminkan rasa keadilan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
- 2 Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Tanggal 4 November 2010 Nomor: 231/PDT/2010/PT. DKI Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Tanggal 11 Februari 2009 Nomor: 314/Pdt.G/2007/PN.JKT.BAR, *Judex Facti* telah salah dan lalai dalam menerapkan hukum dan tidak mempertimbangkan alasan-alasan hukum serta fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sehingga sangat merugikan Pemohon Kasasi dan tidak mencerminkan rasa keadilan, oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut harus dibatalkan;
- 3 Bahwa setelah Pemohon Kasasi membaca, memperhatikan dan mencermati seluruh Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Tingkat Banding pada halaman 8 alinea ke-3, ke-4 dan ke-5, yaitu:
 - "...memori banding dan kontra memori banding tersebut ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan maupun membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama” ;
 - “bahwa Pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* sudah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, oleh karenanya Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui

Hal. 27 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



dan dijadikan dasar Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding” ; dan

- “berdasarkan Pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Jakarta Barat Nomor : 314/Pdt.G/2007/PN.JKT.BAR tanggal 11 Pebruari 2009, dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan”;
- 4 Bahwa Pertimbangan hukum di atas adalah salah dan keliru karena Majelis Hakim Tingkat Banding telah mengambil alih begitu saja seluruh Pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang salah dan keliru menurut hukum tanpa membuat pertimbangan hukum berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya mengenai pokok perkara dalam konvensi dan rekonvensi, kecuali Pertimbangan mengenai eksepsi dapat diterima dan dipertahankan menurut hukum, yang selanjutnya akan diuraikan lebih rinci pada uraian-uraian berikutnya;

DALAM EKSEPSI

- 5 Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak Eksepsi dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi) dan Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding I/ Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi) adalah sudah tepat dan benar menurut hukum dengan membuat Pertimbangan hukum pada halaman 48 yaitu : “...tentang eksepsi Tergugat I dan Tergugat II bahwa objek sengketa haruslah dibuktikan lebih dahulu serta perlu dilakukan pembuktian objek sengketa, tentang adanya unsur kerugian haruslah juga dibuktikan lebih dahulu, tentang beberapa Tergugat yang berbeda tidaklah menjadi masalah, yang penting bahwa jika tanah Penggugat telah diperjualbelikan oleh beberapa Tergugat dapat saja digabung dalam satu gugatan, tentang tidak mengikutsertakan pihak yang menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II haruslah dibuktikan lebih dahulu apakah, pihak tersebut benar telah menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II, maka akan dipertimbangkan dalam pokok perkara”;
- 6 Bahwa demikian juga dengan Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 49 alinea ke - 1 yaitu : “...tentang eksepsi Tergugat III, bahwa adanya ganti rugi yang merupakan unsur perbuatan melawan hukum haruslah dibuktikan lebih dahulu, kemudian tentang tidak ditariknya Pihak Penjual kepada Tergugat III, juga haruslah dibuktikan lebih dahulu apakah pihak tersebut benar telah menjual kepada Tergugat III. Berdasarkan Pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat III haruslah ditolak”, dan alinea ke - 2 yaitu :



“...tentang eksepsi Tergugat VI haruslah dibuktikan lebih dahulu, apakah benar atau tidak haruslah dibuktikan lebih dahulu, apakah benar atau tidak bahwa Tergugat VI tidak pernah menjual tanahnya kepada Penggugat. Berdasarkan Pertimbangan tersebut eksepsi Tergugat VI haruslah ditolak”, merupakan Pertimbangan hukum yang sudah benar menurut ketentuan hukum ;

- 7 Bahwa dengan demikian patut dan layak menurut hukum jika Mahkamah Agung yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat Kasasi menolak seluruh eksepsi yang diajukan dalam perkara ini, baik dalam Pertimbangan hukumnya dan amar putusannya;

DALAM POKOK PERKARA

- 8 Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang kemudian dijadikan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai Pertimbangan hukumnya telah salah dan keliru dalam menilai secara **juridis** fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan;
- 9 Bahwa adapun fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan mengenai perkara ini adalah:
 - a Bahwa Pemohon Kasasi telah membeli sebidang tanah milik adat Girik C. 319 Persil 39 Blok S seluas 2.840 M² atas nama Sidan bin Nyaim (alm) yang terletak di Blok EE Taman Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat berdasarkan Akta Jual Beli No. 09/ 2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris/ PPAT Marlon Silitonga, SH, yang dibeli dari para Ahli Waris Sidan bin Nyaim sebagai pihak penjual;
 - b Bahwa adapun para ahli waris Sidan bin Nyaim yang menjual tanah objek perkara tersebut kepada Pemohon Kasasi adalah : (1).Tuan Muhadi Senan (Muhadi bin Senan), (2). Tuan Muroh (Muroh bin Entong), (3). Nyonya Ayamah (Ayanah binti Yahya), dan (4). Nyonya Ayanih binti Yahya, dimana ke-empatnya adalah para ahli waris dari almarhum Sidan bin Nyaim yang sah sebagaimana dimaksud dalam Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Peninggalan Nomor: 26/ P3.HP/2002/PAJB tanggal 28 Mei 2002 dihadapan Doktorandus Haji Mohammad Yamin Awie, Hakim dan Sadjadi, Sarjana Hukum, Panitera Pengganti Pengadilan Agama Jakarta Barat;
 - c Bahwa dengan demikian ke - empat ahli waris Sidan bin Nyaim yaitu (1). Tuan Muhadi Senan (Muhadi bin Senan), (2). Tuan Muroh (Muroh bin Entong), (3). Nyonya Ayamah (Ayanah binti Yahya), dan (4). Nyonya Ayanih binti Yahya memiliki legalitas hak untuk melakukan perbuatan-

Hal. 29 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



perbuatan yang sah menurut hukum atas harta warisan peninggalan dari Sidan bin Nyaim (Almarhum) ;

- d Bahwa oleh karena itu, maka tindakan dari ke-empat ahli waris tersebut yaitu (1). Tuan Muhadi Senan (Muhadi bin Senan), (2). Tuan Muroh (Muroh bin Entong), (3). Nyonya Ayamah (Ayanah binti Yahya), dan (4). Nyonya Ayanih binti Yahya yaitu membuat dan menandatangani kesepakatan (konsensus) atas perjanjian jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 09/ 2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris/ PPAT Marlon Silitonga, S.H., terhadap sebidang tanah yang menjadi objek dalam perkara ini kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sebagai Pembeli adalah benar dan sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
- e Bahwa setelah tercapai konsensus dalam Akta Jual Beli Nomor 09/ 2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris/ PPAT Marlon Silitonga, S.H., antara Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/ Penggugat) sebagai pembeli dengan ke-empat para ahli waris Sidan bin Nyaim tersebut, maka ke-empat para ahli Waris Sidang bin Nyaim sebagai Penjual telah melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual – belikan berupa tanah milik adat Girik C. 319 Persil 39 Blok S. III seluas 2.840 M² atas nama Sidan bin Nyaim (alm) yang terletak di Blok EE Taman Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, setelah terlebih dahulu melakukan pengosongan atau membersihkan gubuk-gubuk liar yang berada dilokasi tanah tersebut sebanyak sekitar 320 buah gubuk ;
- f Bahwa setelah Pemohon Kasasi menerima penyerahan tanah milik adat Girik C. 319 Persil 39 Blok S. III seluas 2.840 M² atas nama Sidan bin Nyaim (alm) yang terletak di Blok EE Taman Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat dari ke- empat ahli waris Sidan bin Nyaim tersebut, Pemohon Kasasi kemudian melakukan pengurukan dan membuat pagar tembok di sekeliling tanah tersebut tanpa ada gangguan dan keberatan dari pihak-pihak lain ;
- g Bahwa setelah pembuatan pagar tembok di sekeliling tanah sengketa tersebut selesai, kemudian muncullah keberatan dari pihak-pihak lain dengan melakukan Klaim sebagai pemilik atas tanah tersebut sehingga menimbulkan ketidakpastian penguasaan dan pemanfaatan yang aman/nyaman atas objek tanah tersebut bagi Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat)



sebagai pihak pembeli tanah dari ke-empat para ahli Waris Sidan bin Nyaim tersebut;

h Bahwa adapun pihak - pihak yang melakukan Klaim atas tanah terperkara tersebut, adalah :

- Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi) : telah mengklaim memiliki tanah perkara dengan Surat Akta Jual Beli Nomor 871/Kbj/JP/1987 tanggal 31 Juli 1987 dihadapan PPAT Camat Kebun Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Girik C. 876 persil 39 S. III seluas 2.200 M² a/n AMIN bin MIDIN, yang telah dikonversi/balik nama di Kantor PBB Jakarta Barat menjadi C.3530 a.n. Hadi Harjawan yang dikeluarkan tanggal 31 Juli 1989;
- Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi) : telah mengklaim memiliki tanah terperkara dengan surat Akta Jual Beli Nomor 870/KBJ/JP/1987, tanggal 31 Juli 1987 dihadapan PPAT Camat Kebun Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Girik C.876 persil 39 S. III seluas 1.990 M² a/n Amin bin Midin yang telah dikonversi/dibalik nama di Kantor PBB Jakarta Barat menjadi 3529 a/n Sucipto Sutanto yang dikeluarkan tanggal 31 Juli 1989;
- Termohon Kasasi III (dahulu Terbanding III/ Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi): telah mengklaim memiliki tanah terperkara dengan surat Akta Jual Beli Nomor 48/4/KEBUN Jeruk/1994, tanggal 1 September 1994 berasal dari Girik C. 319 persil 39 S. III seluas 4.000 M² a/n Sidan bin Nyaim, yang dijual oleh Ny. Aminah binti Sidan dan H. Ameh binti Sidan yang mengaku sebagai ahli waris Sidan bin Nyaim;
- Termohon Kasasi IV (dahulu Terbanding IV/Tergugat IV): telah mengklaim memiliki sebagian tanah terperkara seluas 88 M² Girik C. 319 persil 30 S. III dengan surat Akta Jual Beli Nomor 2649/ 2003 tanggal 24 Desember 2003, yang dijual oleh Muroh bin Entong/ Termohon Kasasi VI/Terbanding VI/ Tergugat VI;
- Termohon Kasasi V (dahulu Terbanding V/ Tergugat V): telah mengklaim memiliki sebagian tanah terperkara seluas 320 M² Girik C. 319 persil 39 S. III dengan surat Akta Jual Beli Nomor 2191/ 2004 tanggal 03 November 2004, yang dijual oleh Muroh bin Entong/Termohon Kasasi VI/ Terbanding VI/ Tergugat VI ;

Hal. 31 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



- Termohon Kasasi VII (dahulu Terbanding VII/ Tergugat VII) : telah membuat dan menunjuk tanah milik terperkara yang merupakan milik Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sebagai FASUM atau dibuat Planning jalan oleh Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I :
- 10 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka perjanjian Jual - Beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dengan ke-empat para ahli waris dari Sidan bin Nyaim yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor: 09/2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris/ PPAT Marlon Silitonga, S.H., atas sebidang tanah milik adat Girik C. 319 Persil 39. Blok S. III seluas 2.840 M² atas nama Sidan bin Nyaim yang terletak dikenal Blok EE Taman Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebun Jeruk Jakarta Barat adalah telah sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat perjanjian Jual - Beli sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku sehingga sah berlaku dan mengikat kepada pihak-pihak ketiga;
 - 11 Bahwa oleh karena perjanjian Jual Beli dalam Akta Jual Beli Nomor: 09/ 2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris/PPAT Marlon Silitonga, SH dilakukan sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan hukum yang berlaku, maka Pemohon Kasasi adalah dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus dilindungi oleh hukum;
 - 12 Bahwa HAK Pemohon Kasasi untuk mendapatkan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beritikad baik dalam Akta Jual Beli Nomor : 09/ 2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris/PPAT Marlon Silitonga, S.H., tersebut adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tertanggal 29 Maret 1982, Nomor 1230 K/Sip/1980, yang menyatakan : “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”;
 - 13 Bahwa, meskipun salah seorang dari ke-empat ahli waris dari Sidan bin Nyaim yang turut membuat dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 09/ 2007 yaitu Muroh bin Entong (Termohon Kasasi IV, dahulu Terbanding IV/ Tergugat IV) telah melakukan bantahannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Muroh bin Entong tidak menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 09/2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris/PPAT Marlon Silitonga, SH, haruslah diabaikan dan dikesampingkan demi terwujudnya kepastian hukum oleh karena bantahan tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti yang cukup;
 - 14 Bahwa mengenai Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 50 alinea ke-8, yaitu : “...bahwa setelah meneliti bukti pokok Penggugat (bukti P-2) dibandingkan dengan bukti pokok Tergugat I, Tergugat II, Tergugat



III, Tergugat IV, Tergugat V, yaitu T.I-6, T.II-6,, T.III-1, T.IV-7 dan T.V-9, ternyata Tergugat I, II, III, IV, dan V telah memiliki tanah sengketa jauh sebelum Penggugat membeli tanah sengketa tersebut, (Tergugat I, Tergugat II membeli tanah tahun 1987, Tergugat III tahun 1994, Tergugat IV tahun 2003 dan Tergugat V tahun 2004, sedangkan Penggugat membeli tanah tersebut baru tahun 2007”, merupakan Pertimbangan hukum yang salah, keliru dan tidak didasarkan pada ketentuan hukum yang jelas, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah sangat dan keliru menyatakan Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I), Tergugat II (sekarang Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II), Tergugat III (sekarang Termohon Kasasi III, dahulu Terbanding III), Tergugat IV (dahulu Termohon Kasasi IV, dahulu Terbanding IV) dan Tergugat V(sekarang Termohon Kasasi V, dahulu Terbanding V) telah memiliki tanah sengketa jauh sebelum Penggugat membeli tanah sengketa tersebut, padahal sesuai dengan bukti – bukti yang terungkap dipersidangan tanah yang dibeli oleh Pemohon Kasasi adalah sebidang tanah adat Girik C.319 Persil 39 Blok S . III a/n. Sidan bin Nyaim adalah MILIK dari ke-empat ahli waris dari Sidan bin Nyaim yaitu : (1). Tuan Muhadi Senan (Muhadi bin Senan), (2). Tuan Muroh (Muroh bin Entong), (3). Nyonya Ayamah (Ayanah binti Yahya), dan (4). Nyonya Ayanih binti Yahya, sebagaimana dimaksud dalam Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Peninggalan Nomor: 26/P3.HP/ 2002/ PAJB tanggal 28 Mei 2002 dibuat dihadapan Doktorandus HAJI Mohammad Yamin Awie, Hakim dan Sadjadi, Sarjana Hukum, Panitera Pengganti Pengadilan Agama Jakarta Barat, yang kemudian diserahkan oleh ke-empat ahli waris dari Sidan bin Nyaim sebagai Penjual kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) setelah terlebih dahulu melakukan pengosongan dan pembebasan gubuk-gubuk liar dari dalam tanah objek perkara tersebut sehingga Pemohon Kasasi dapat menerima dan menguasai objek tanah tersebut dalam keadaan baik (keadaan kosong dari gubuk-gubuk liar) ;
- b. Bahwa dengan demikian adalah jelas dan terang bahwa sebelum terjadi jual - beli dan penyerahan objek tanah dari ke-empat ahli waris dari Sidan bin Nyaim sebagai Penjual kepada Pemohon Kasasi sebagai Pembeli, bahwa di dalam lokasi tanah objek perkara terdapat gubuk - gubuk milik penghuni liar sehingga sangat jelas objek tanah perkara tersebut bukanlah milik dari

Hal. 33 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I), Tergugat II (sekarang Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II), Tergugat III (sekarang Termohon Kasasi III/Terbanding III), Tergugat IV (dahulu Termohon Kasasi IV/Terbanding IV) dan Tergugat V (sekarang Termohon Kasasi V/ Terbanding V);

c Bahwa apabila dicermati dan diteliti bukti T.I-6, T.II-6, T.III-1, T.IV-7 dan T.V-9 bukanlah merupakan suatu bukti bahwa tanah yang terletak dikenal Blok EE Taman Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat merupakan milik dari Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I/ dahulu Terbanding I), Tergugat II (sekarang Termohon Kasasi II/ dahulu Terbanding II), Tergugat III (sekarang Termohon Kasasi III/ Terbanding III), Tergugat IV (dahulu Termohon Kasasi IV/ Terbanding IV) dan Tergugat V (sekarang Termohon Kasasi V/ Terbanding V), karena selama persidangan di pengadilan tidak pernah dapat dibuktikan bahwa tanah adat Girik C. 319 persil 39 Blok S III seluas 2.840 M2 an Sidan bin Nyaim pernah diserahkan oleh ahli waris dari Sidan bin Nyaim yang sah kepada Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I), Tergugat II (sekarang Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II), Tergugat III (sekarang Termohon Kasasi III/ Terbanding III), Tergugat IV (dahulu Termohon Kasasi IV/Terbanding IV) dan Tergugat V (sekarang Termohon Kasasi V/Terbanding V), sebaliknya Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan secara sempurna bahwa telah terjadi konsensus/ kesepakatan jual beli yang dilanjutkan dengan penyerahan atas sebidang tanah dari ke-empat ahli Waris Sidan bin Nyaim yang sah sebagai penjual kepada Pemohon Kasasi sebagai Pembeli;

15 Bahwa selanjutnya Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada hal. 50 alinea terakhir, yaitu : "...berdasarkan hasil pemeriksaan tentang objek sengketa ternyata tanah milik Tergugat IV yang digugat oleh Penggugat berada diluar lokasi tanah yang digugat oleh Penggugat. Dst...." dan pada halaman 51 alinea ke-2, yaitu : "...sewaktu pemeriksaan tanah objek sengketa, Kuasa Penggugat menyatakan bahwa tanah sengketa milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, berada diluar lokasi tanah sengketa. Namun Kuasa Penggugat tidak mengetahui dan tidak dapat menunjukkan dimana lokasi tanah para Tergugat yang sebenarnya", merupakan Pertimbangan hukum yang sesungguhnya mendukung kebenaran dari gugatan Pemohon Kasasi, sehingga KLAIM sebagai pemilik tanah yang terletak di Blok EE Taman



Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat yang dilakukan oleh Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I), Tergugat II (sekarang Termohon Kasasi II/dahulu Terbanding II), Tergugat III (sekarang Termohon Kasasi III/Terbanding III), Tergugat IV (sekarang Termohon Kasasi IV/Terbanding IV) dan Tergugat V (sekarang Termohon Kasasi V/ Terbanding V) adalah tidak benar dan tidak memiliki dasar-dasar yang kuat menurut hukum;

16 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 51 alinea ke-3 yaitu :“...justru menjadi pertanyaan besar bagi Majelis Hakim, kalau tanah milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V berada diluar lokasi tanah sengketa, maka mengapa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V digugat dipersidangan?”, merupakan suatu hal yang memperlihatkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak meneliti dan mencermati gugatan Pemohon Kasasi dengan baik, namun demikian perlu dijelaskan kembali bahwa justru karena hal tersebutlah sehingga Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ini, dimana tanpa dasar dan alas hak Para Termohon Kasasi (Para Terbanding/ Para Tergugat) telah melakukan Klaim terhadap tanah milik Pemohon Kasasi yaitu sebidang tanah milik adat Girik C. 319 Persil 39 Blok S. III seluas 2.840 M² an Sidan bin Nyaim yang dibeli dari ahli waris Sidan bin Nyaim berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 09/2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., ;

17 Bahwa lebih lanjut Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 52 alinea ke-1, yang menyatakan :“...tidak ada satupun bukti yang menerangkan berdasarkan uraian-uraian di atas, maka klaim yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum” , dan alinea ke-2, yaitu : “...dengan tidak terbuktinya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan sendirinya Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, dan Turut Tergugat VIII juga tidak melakukan perbuatan melawan hukum”, adalah Pertimbangan hukum yang salah dan keliru, karena perbuatan melanggar hukum dari Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi), Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi), Termohon Kasasi III (dahulu Terbanding III/Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi), Termohon Kasasi IV (dahulu

Hal. 35 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



Terbanding IV/Tergugat IV), Termohon Kasasi V (dahulu Terbanding V/ Tergugat V), Termohon Kasasi VI (dahulu Terbanding VI/ Tergugat VI) sudah jelas dan terang terbukti yaitu melakukan KLAIM tanpa dasar dan tanpa alas hak yang kuat terhadap objek tanah perkara yang merupakan milik Pemohon Kasasi (dahulu Pemanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) dimana tata cara perolehan atau terjadinya Akta Jual Beli yang dimiliki oleh masing-masing dari para Termohon Kasasi (para Terbanding/ para Tergugat) dilakukan dengan melanggar hukum atau setidak-tidaknya tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam pembuatan perjanjian Jual - Beli, antara lain :

- Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi) : telah mengklaim memiliki objek tanah sengketa dengan surat Akta Jual Beli Nomor 871/Kbj/1987 tanggal 31 Juli 1987 dihadapan PPAT Camat Kebun Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Girik C. 876 Persil 39 S. III seluas 2.200 M² a/n AMIN bin MIDIN, yang telah dikonversi/balik nama di Kantor PBB Jakarta Barat menjadi C.3530 a.n. Hadi Harjawan yang dikeluarkan tanggal 31 Juli 1989;
- Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi): telah mengklaim memiliki objek tanah sengketa dengan surat Akta Jual Beli Nomor 870/KBJ/1987 tanggal 31 Juli 1987 dihadapan PPAT Camat Kebun Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Girik C. 876 Persil 39 S. III seluas 1.990 M² a/n Amin bin Midin yang telah dikonversi/dibalik nama di Kantor PBB Jakarta Barat menjadi 3529 a/n Sucipto Sutanto yang dikeluarkan tanggal 31 Juli 1989;
- Termohon Kasasi III (dahulu Terbanding III/Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi) : telah mengklaim memiliki tanah perkara dengan surat Akta Jual Beli Nomor 48/4/Kebun Jeruk/1994 tanggal 1 September 1994 berasal dari Girik C. 319 Persil 39 S. III seluas 4.000 M² a/n Sidan bin Nyaim, yang dijual oleh Ny. Aminah binti Sidan dan H. Ameh binti Sidan yang mengaku sebagai Ahli Waris dari Sidan bin Nyaim;
- Termohon Kasasi IV (dahulu Terbanding IV/Tergugat IV): telah mengklaim memiliki sebagian tanah perkara seluas 88 M² Girik C. 319 Persil 30 S. III dengan surat Akta Jual Beli Nomor 2649/2003 tanggal 24 Desember 2003, yang dijual oleh Muroh bin Entong/ Termohon Kasasi VI/Terbanding VI/Tergugat VI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Termohon Kasasi V (dahulu Terbanding V/Tergugat V): telah mengklaim memiliki sebagian tanah perkara seluas 320 M² Girik C. 319 Persil 39 S. III dengan surat Akta Jual Beli Nomor 2191/2004 tanggal 03 November 2004, yang dijual oleh Muroh bin Entong/ Termohon Kasasi VI/ Terbanding VI/Tergugat VI ;
- Termohon Kasasi VII (dahulu Terbanding VII/ Tergugat VII): telah membuat dan menunjuk tanah milik perkara yang merupakan milik Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat) sebagai Fasum atau dibuat *Planning* jalan oleh Turut Termohon Kasasi I (dahulu Turut Terbanding I/Turut Tergugat I:

18 Bahwa dengan terbuktinya Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi), Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/ Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi), Termohon Kasasi III (dahulu Terbanding III/Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi), Termohon Kasasi IV (dahulu Terbanding IV/Tergugat IV), Termohon Kasasi V (dahulu Terbanding V/Tergugat V), Termohon Kasasi VI (dahulu Terbanding VI/ Tergugat VI) telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan sendirinya Termohon Kasasi VII (dahulu Terbanding VII/Tergugat VII), Turut Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI dan VII (dahulu Turut Terbanding I, II, III, IV, V, VI dan VII/Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII) juga telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

19 Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut, Pemohon Kasasi telah menderita kerugian berupa gangguan atas kepastian hak sehingga Pemohon Kasasi tidak dapat menguasai dan memanfaatkan dengan bebas, aman dan nyaman tanah Girik C. 319 Persil 39 Blok S.III seluas 2.840 M² an Sidan bin Nyaim yang terletak di Blok EE Taman Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No.9/2007 tanggal 25 Januari 2007, sehingga Pertimbangan hukum halaman 51 alinea ke-7 yang menyatakan : “...majelis berpendapat bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, karena pada waktu-waktu tersebut Penggugat belum memiliki tanah sengketa. Bagaimana mungkin Penggugat sudah mengalami kerugian padahal ia baru membeli tanah sengketa tersebut tahun 2007” adalah Pertimbangan hukum yang harus dikesampingkan atau dibatalkan;

DALAM REKONVENSI:

Hal. 37 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013

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)



- 20 Bahwa hal-hal yang diuraikan pada bagian Dalam Eksepsi dan Dalam Pokok Perkara secara mutatis-mutandis merupakan bagian Dalam Rekonvensi ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi;
- 21 Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) sangat keberatan dengan Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang telah mengambil alih seluruh Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama semata tanpa pertimbangan hukum sama sekali terhadap keseluruhan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, padahal Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah salah dan keliru ;
- 22 Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 54 alinea ke-1, yaitu :“bahwa oleh karena itu penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, adalah perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu petitum ke-V Penggugat I Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dan Penggugat II Rekonvensi/Tergugat II Konvensi beralasan dan haruslah dikabulkan” telah salah dan keliru karena tidak didasarkan kepada fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan ;
- 23 Bahwa Pemohon Kasasi menguasai tanah sengketa yaitu Tanah Milik Adat Girik C. 319 Persil 39 Blok S.III 2.840 M² an Sidan bin NYAIM (Alm) yang terletak dikenal Blok EE Taman Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 09/ 2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., dimana Pemohon Kasasi membeli tanah tersebut dari para ahli waris yang sah dari Sidan bin Nyaim yaitu : (1). Tuan Muhadi Senan (Muhadi bin Senan), (2). Tuan Muroh (Muroh bin Entong), (3). Nyonya Ayamah (Ayanah binti Yahya), dan (4). Nyonya Ayanih binti Yahya, sesuai Akta Permohonan Pertolongan Pembagian Peninggalan Nomor: 26/P3.HP/2002/PAJB tanggal 28 Mei 2002 dibuat dihadapan Doktorandus Haji Mohammad Yamin Awie, Hakim dan Sadjadi, Sarjana Hukum, Panitera Pengganti Pengadilan Agama Jakarta Barat;
- 24 Bahwa perjanjian Jual - Beli tanah tersebut dilakukan oleh Pemohon Kasasi sebagai Pembeli dengan para ahli waris yang sah dari Sidan bin Nyaim yaitu : (1). Tuan Muhadi Senan (Muhadi bin Senan), (2). Tuan Muroh (Muroh bin Entong), (3). Nyonya Ayamah (Ayanah binti Yahya), dan (4). Nyonya Ayanih binti Yahya sebagai penjual adalah sesuai dengan ketentuan - ketentuan dan syarat - syarat hukum perjanjian yang berlaku, dan pada saat penyerahan tanah



objek perjanjian Jual Beli (objek sengketa) dilaksanakan antara Penjual kepada Pembeli bahwa di atas tanah tersebut tidak ada pihak-pihak lain termasuk Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Tergugat I Konvensi/Penggugat II Rekonvensi), Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi), Termohon Kasasi III (dahulu Terbanding III/Tergugat III Konvensi/ Penggugat III Rekonvensi), Termohon Kasasi IV (dahulu Terbanding IV/ Tergugat IV), Termohon Kasasi V (dahulu Terbanding V/ Tergugat V), Termohon Kasasi VII (dahulu Terbanding VII/ Tergugat VII) terkecuali hanya penghuni-penghuni gubuk-gubuk liar yang berada di lokasi tanah;

25 Bahwa dengan demikian tidak ada alasan hukum apapun yang dapat diterima untuk menyatakan Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai Tanah Milik Adat Girik C. 319 Persil 39 Blok S.III 2.840 M² an Sidan bin Nyaim (Alm) seluas 2.840 M² yang terletak dikenal Blok EE Taman Ratu Kel. Duri Kepa Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 09/2007 tanggal 25 Januari 2007 dihadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H., karena memang perbuatan tersebut adalah perbuatan yang telah memenuhi syarat-syarat dan ketentuan hukum yang berlaku;

26 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah sangat keliru membuat Pertimbangan hukum pada halaman 54 alinea ke-4 yaitu: "...karena Tergugat Rekonvensi telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka ia haruslah menyerahkan sebidang tanah hak milik adat girik C. 3530 Persil 39 S.III atas nama Hadi Harjawan (ex C. 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C. 412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 2.200 M², kepada Penggugat I Rekonvensi dalam keadaan kosong...dst", karena tanah yang dibeli dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi bukanlah tanah hak milik adat sebagaimana dimaksudkan dalam Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut (yaitu tanah hak milik adat girik C. 3530 Persil 39 S.III atas nama Hadi Harjawan (ex C. 876 Persil 39 S.III atas nama Amin bin Midin ex C. 412 Persil 39 S.III atas nama Midin Kimun) seluas 2.200 M², akan tetapi adalah Tanah Milik Adat Girik C. 319 Persil 39 Blok S.III 2.840 M² an Sidan bin Nyaim (Alm) seluas 2.840 M², dengan demikian terdapat perbedaan objek tanah sengketa antara yang dimaksudkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tanah yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi;

Hal. 39 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



27 Bahwa oleh karena itu Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 54 alinea ke-5 yang kemudian diulangi pada alinea ke-8, yaitu :
“... apabila Tergugat Rekonvensi tidak menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong, maka ia haruslah dihukum untuk membayar paksa.”, haruslah dikesampingkan dan dibatalkan demi hukum karena Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum;

Dalam KONVENSI dan Rekonvensi

28 Bahwa oleh karena permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah berdasarkan bukti-bukti hukum yang kebenarannya tidak dapat disangkal oleh Termohon Kasasi I (dahulu Terbanding I/ Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi), Termohon Kasasi II (dahulu Terbanding II/ Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi), Termohon Kasasi III (dahulu Terbanding III/Tergugat III Konvensi/Penggugat III Rekonvensi), Termohon Kasasi IV (dahulu Terbanding IV/Tergugat IV), Termohon Kasasi V (dahulu Terbanding V/ Tergugat V), Termohon Kasasi VI (dahulu Terbanding VI/Tergugat VI) dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini.

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

mengenai alasan ke 1 s/d 28:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat) sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar karena Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Penggugat Rekonvensi I, II dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah objek sengketa;

Bahwa alasan-alasan kasasi merupakan pengulangan dari hal-hal yang telah dipertimbangkan dengan baik dan benar oleh *Judex Facti*, sehingga Permohonan Kasasi tersebut harus ditolak;

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 RAJA DL SITORUS 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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RAJA DL SITORUS** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **25 Agustus 2014** oleh **Dr.H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd./Dr. Habiburrahman, M.Hum.
Ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

Ketua Majelis,
Ttd./
Dr.H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

Biaya-biaya

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1 Meterai | Rp 6.000,- |
| 2 Redaksi | Rp 5.000,- |
| 3 Administrasi kasasi | Rp 489.000,- + |
| Jumlah | Rp 500.000,- |

:

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Hal. 41 dari 41 hal. Put. Nomor 3114 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003