



**P U T U S A N**

**No. 345 PK/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN SCHOOL,  
berkedudukan di Jalan Binamarga No. 24, Kelurahan Ceger,  
Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa  
kepada Cyntia P. Sutrisno, SH., Advokat dan Pengacara, berkantor di  
Kantor Hukum Erwin Kallo & Co., di Gedung Setiabudi II Lantai 5, Jl.  
HR. Rasuna Said, Jakarta Selatan;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat/  
Terbanding;

melawan :

- 1 PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. DEPARTEMEN  
DALAM NEGERI Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA,  
berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8 Jakarta Pusat;
- 2 PANGDAM JAYA Cq. KOMANDAN DAERAH ZENI,  
berkedudukan di Jalan Mayjend Suyono, Cililitan, Jakarta Timur;
- 3 PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. PEMERINTAH  
DAERAH DKI JAKARTA Cq. DINAS PETERNAKAN,  
berkedudukan di Jalan Gunung Sahari Raya No. 11 Jakarta Pusat;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Termohon Kasasi/para  
Tergugat/para Pembanding;

d a n :

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI NEGARA  
AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
WILAYAH JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Sentra Primer  
Baru Timur No. 1 Jakarta Timur;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/  
Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 2719 K/Pdt/2008 tanggal 15 Mei 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Pembanding dengan posita gugatan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat adalah suatu yayasan yang mendirikan sekolah untuk menampung kebutuhan investor asing, khususnya bagi anak-anak Warga Negara Korea Selatan yang berdomisili di Indonesia, oleh karenanya membutuhkan dan telah membeli lahan tanah dengan sangat memperhatikan aspek/prosedur hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia;
- 2 Bahwa Penggugat dalam melakukan pembelian tanah yang dimaksud telah memenuhi prosedur sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh karenanya dapat dipastikan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, namun dalam pelaksanaannya Penggugat tidak dapat menerima hak-haknya akibat adanya perlakuan yang tidak adil dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I;
- 3 Bahwa Penggugat telah melakukan pembelian sebidang tanah secara sah yang terletak di RT. 001, RW. 002, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Kotamadya Jakarta Timur seluas 19.230 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut tanah a quo) dari Beled bin Kisan dan Edi Sanwani bin Husin di hadapan Notaris Agus Madjid, dengan perincian sebagai berikut:

Dari Beled bin Kisan

- a Akta No. 31 tertanggal 12 November 2001 seluas  $\pm 3.042 \text{ m}^2$  (tiga ribu empat puluh dua meter persegi) dari luas  $\pm 12.190 \text{ m}^2$  (dua belas ribu seratus sembilan puluh meter persegi) seharga Rp.500.000,-/m<sup>2</sup> (lima ratus ribu rupiah per meter persegi), atau dengan harga keseluruhan Rp.1.521.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh satu juta rupiah) (Bukti P-1);
- b Akta No. 32 tertanggal 12 November 2001 seluas  $\pm 3.047 \text{ m}^2$  (tiga ribu empat puluh tujuh meter persegi) dari luas  $\pm 12.190 \text{ m}^2$  (dua belas ribu seratus sembilan puluh meter persegi) seharga Rp.500.000,/m<sup>2</sup> (lima ratus



ribu rupiah per meter persegi), atau dengan harga keseluruhan Rp.1.523.500.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) (Bukti P-2);

- c Akta No. 33 tertanggal 12 November 2001 seluas  $\pm 3.049 \text{ m}^2$  (tiga ribu empat puluh sembilan meter persegi) dari luas  $\pm 12.190 \text{ m}^2$  (dua belas ribu seratus sembilan puluh meter persegi) seharga Rp.500.000,-/m<sup>2</sup> (lima ratus ribu rupiah per meter persegi), atau dengan harga keseluruhan Rp.1.524.500.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) (Bukti P-3);
- d Akta No. 34 tertanggal 12 November 2001 seluas  $\pm 3.052 \text{ m}^2$  (tiga ribu lima puluh dua meter persegi) dari luas  $\pm 12.190 \text{ m}^2$  (dua belas ribu seratus sembilan puluh ribu meter persegi) seharga Rp.500.000,-/m<sup>2</sup> (lima ratus ribu rupiah per meter persegi), atau dengan harga keseluruhan Rp.1.526.000.000,- (satu milyar lima ratus dua puluh enam juta rupiah) (Bukti P-4);

Dari Edi Sanwani bin Husin

- e Akta No. 48 tertanggal 14 November 2001 seluas  $\pm 3.106 \text{ m}^2$  (tiga ribu seratus enam meter persegi) dari luas  $\pm 6.130 \text{ m}^2$  (enam ribu seratus tiga puluh meter persegi) seharga Rp.464.000,-/m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh empat ribu rupiah per meter persegi), atau dengan harga keseluruhan Rp.1.441.184.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh satu juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah) (Bukti P-5);
- f Akta No. 51 tertanggal 14 November 2001 seluas  $\pm 3.934 \text{ m}^2$  (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh empat meter persegi) dari luas  $\pm 6.130 \text{ m}^2$  (enam ribu seratus tiga puluh meter persegi) seharga Rp.464.000,-/m<sup>2</sup> (empat ratus enam puluh empat ribu rupiah per meter persegi), atau dengan harga keseluruhan Rp.1.825.376.000,- (satu milyar delapan ratus dua puluh lima juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah) (Bukti P-6);

4 Bahwa bukti kepemilikan dari Beled bin Kisan adalah sebagai berikut:

- a Girik C No. 591 Persil No. 46 Blok D II (Bukti P-7);
- b Surat Keterangan Riwayat Tanah dari Kelurahan Bambu Apus tanggal 29-9-2000 No. 18/1.711.1/VII/2000 (Bukti P-8);
- c Surat Keterangan dari Kepala Inspeksi Ipea Jakarta tanggal 24-10-1980 No. Ris : 1248/WPJ/10/KI.1204/1980 (Bukti P-9);

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



d Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 29-9-2000 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Bambu Apus tanggal 29-9-2000 (Bukti P-10);

Sedangkan bukti kepemilikan dari Edi Sanwani bin Husin adalah sebagai berikut :

a Girik No. C 482 Blok D.II Persil 72 atas nama Usin bin Sairun yang terdaftar sebagai wajib pajak pada tahun 1950/1954 (Bukti P-11);

b Surat Keterangan Waris yang dibuat di bawah tangan tanggal 1-9- 2000 yang diketahui Lurah Bambu Apus dan dikuatkan Camat Cipayung tanggal 17-11-2000 No. 145/1.711.1/2000 (Bukti P-12);

5 Bahwa berdasarkan Surat Keterangan dari Notaris Agus Madjid, SH. tanggal 3 Oktober 2001 dinyatakan surat-surat tanah yang terletak di Bambu Apus RT. 001 RW 002, Kelurahan Bambu Apus benar atas nama Beled bin Kisan dan Edi Sanwani bin Husin, dan surat-surat tanah tersebut sudah memenuhi syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan transaksi jual beli (Bukti P-13);

6 Bahwa berdasarkan Surat Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tanggal 6- 11-2000 No. 1.711.1.72/2024/09-05/PT/2000, dijelaskan atas sebagian tanah a quo telah dikeluarkan Surat Ukur No. 381/T/2000 tanggal 6-11-2000 seluas 12.190 m<sup>2</sup> atas nama Beled bin Kisan (Bukti P-14);

7 Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta No. 1.711.2/1182/09-05/HT/2003 tanggal 26 Juni 2003 Perihal Permohonan Pemrosesan Sertifikat Hak Atas Tanah an. Yayasan Jakarta International Korean School, dinyatakan atas tanah a quo dapat diproses penerbitan sertifikat hak atas tanahnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Dimana sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 jo. UU No. 5 tahun 1960, Penggugat dapat diberikan hak/ sertifikat hak atas tanahnya melalui lembaga pemberian hak atas tanah kepada atas nama Penggugat. Berdasarkan surat tersebut, maka pada tanggal 1 Juli 2003 Penggugat telah menyerahkan surat-surat bukti kepemilikan hak atas tanah serta surat-surat lainnya yang terkait kepada Turut Tergugat I untuk proses penerbitan sertifikat (Bukti P-15);



- 8 Bahwa ternyata proses penerbitan sertifikat ke atas nama Penggugat tidak dilanjutkan oleh Turut Tergugat I dikarenakan adanya keberatan dari Tergugat I dan Tergugat III yang mengakui bahwa tanah a quo merupakan aset Pemda DKI Jakarta No. 11.09.00.15.84.00.00.00 (01.11.06.01.00003) 01.11.06.01.00010 (Bukti P-16);
- 9 Bahwa tanah a quo diklaim oleh Tergugat I dan Tergugat III karena adanya penyerahan dari Tergugat II, berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah a di Kelurahan Bambu Apus dan Kelurahan Ceger No. B.A/005-ZI/II/1989 dan Surat Perintah KASAD No. Sprin/750/VI/1957, dengan perincian luas tanah  $\pm 5$  Ha (Kelurahan Bambu Apus) dan  $\pm 1$  Ha (Kelurahan Ceger) (Bukti P17);
- 10 Bahwa dalam pelaksanaan penyerahan tersebut di atas, tidak diketahui adanya bukti-bukti pembebasan tanah maupun bukti pelimpahan hak atas Girik No. 591 Persil No. 46 Blok D II atas nama Beled bin Kisan dan atas Girik No. C 482 Blok D.II Persil 72 atas nama Usin bin Sairun kepada Tergugat II. Dalam penyerahan tersebut diketahui Tergugat II hanya melampirkan Gambar Ukur Tanah;
- 11 Bahwa Tergugat I dan Tergugat III sampai dengan saat ini tetap bersikeras mengklaim tanah a quo sebagai aset Pemda DKI Jakarta hanya berdasarkan bukti Berita Acara Serah Terima Tanah yang tidak didukung oleh bukti-bukti pelepasan Hak Atas Tanah dari pemilik-pemilik sebelumnya. Hal tersebut jelas melanggar ketentuan-ketentuan yang terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah dan atau kepentingan umum (Bukti P-18) dan dapat dikualisir telah melanggar pelaksanaan azas-azas pemerintahan yang baik (good governance) dalam hal azas kecermatan, sebab tidak melakukan penelitian secara cermat atas adanya Berita Acara Serah Terima dari Turut Tergugat I yang sebenarnya tidak dilengkapi dengan bukti-bukti pelepasan Hak atas tanah dari pemilik-pemilik sebelumnya;
- 12 Bahwa atas perbuatan sewenang-wenang Tergugat I dan Tergugat III tersebut jelas sangat merugikan kepentingan Penggugat, karena atas dasar klaim yang tidak mempunyai dasar hukum menyebabkan

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



proses penerbitan sertifikat hak atas tanah ke atas nama Penggugat tidak dapat segera dilaksanakan. Padahal dalam hal ini Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi oleh hukum.

Darwan Prinst, SH. dalam bukunya yang berjudul Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, 2002, halaman 105 menyebutkan:

"Dalam Negara hukum warga Negara harus dilindungi dari hal-hal :

- 1 Salah Penerapan Undang-Undang;
- 2 Pelampauan kewenangan (overschrijding bevoegdheit);
- 3 Penyalahgunaan kekuasaan (misbruk van macht atau detournement de pouvoir), dan
- 4 Kesewenang-wenangan (willekuur) oleh penguasa;

13 Bahwa selain dalil-dalil tersebut di atas, yang perlu digaris bawahi adalah Penggugat merupakan perwakilan Neaara asing (Korea) yang berada di Negara Republik Indonesia. Perbuatan Tergugat I yang sewenang-wenang dalam pemilikan dan penguasaan atas kavling tanah a quo, dikhawatirkan semakin menimbulkan penilaian buruk dan atau hilangnya kepercayaan dari negara-negara asing terhadap kepastian hukum di Negara Indonesia;

14 Bahwa dengan demikian, dari uraian tersebut di atas cukup alasan bagi Penggugat untuk memajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (Onrechtmatige Overheids Daad) kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat I:

15 Bahwa untuk menghindari terjadinya pengalihan atau penguasaan atas tanah a quo oleh Para Tergugat atau oleh Pihak lain, maka dengan ini Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah a quo;

16 Bahwa untuk menjaga kepentingan Penggugat, maka keputusan yang serta-merta dapat dijalankan adalah perlu;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

Primair

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;





- 2 Memutuskan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah a quo;
- 3 Memutuskan bahwa pengalihan hak atas tanah a quo dari Beled bin Kisan dan Edi Sanwani bin Husin kepada Penggugat di hadapan Notaris Agus Madjid, SH. adalah sah;
- 4 Memutuskan bahwa Berita Acara Serah Terima Tanah di Kelurahan Rambu Apus dan Kelurahan Ceger No. B.A/005-ZI/II/1989 dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah tidak sah;
- 5 Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk segera memproses penerbitan sertifikat hak atas tanah a quo ke atas nama Penggugat;
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
- 7 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
- 8 Menghukum Tergugat dengan menyatakan keputusan ini segera dapat dijalankan dengan serta merta, walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad);

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain :

Subsidiair

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Gugatan Penggugat Kurang Pihak
  - a Sesuai dengan dalil Penggugat butir 3 hal. 2, yang selanjutnya dikutip "bahwa Penggugat telah melakukan pembelian sebidang tanah secara sah yang terletak di RT 001, RW 002, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Kodya Jakarta Timur seluas 19.230 m<sup>2</sup> (selanjutnya disebut tanah a quo) dari Beled bin Kisan dan Edi Sanwani bin Husin di Hadapan Notaris Agus Madjid";
  - b Oleh karena Penggugat telah membeli tanah perkara a quo dari Beled bin Kisan dan dan Edi Sanwani bin Husin, tetapi tidak dimasukkan pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Penggugat kurang pihak;
  - c Sesuai dalil Penggugat butir 5 hal 5 yang selanjutnya dikutip "Bahwa berdasarkan surat keterangan dari Notaris Agus Madjid, SH. tanggal 3 Oktober 2001 dinyatakan surat-surat tanah yang terletak di Bambu Apus RT 001 RW 002, Kelurahan Bambu Apus benar atas nama Beled bin

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kisan dan Edi Sanwani bin Husin dan surat-surat tanah tersebut sudah memenuhi syarat-syarat untuk dapat dilaksanakan transaksi jual beli";

- d Oleh karena Notaris Agus Madjid telah menyatakan surat-surat tanah perkara a quo, maka seharusnya dimaksudkan sebagai pihak untuk mempertanggungjawabkan keterangan dari yang bersangkutan;
- e Bahwa sesuai dalil Penggugat butir 6 dan 7 hal. 5 yang dikutip berdasarkan Surat Kepala Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta tanggal 6-11-2000 No. 1.711.1.72/203/24/0905/PT/2000, dijelaskan atas sebagian tanah a quo telah dikeluarkan Surat Ukur No. 381/T/2000 tanggal 6-11-2000 seluas 12.190 m<sup>2</sup> atas nama Beled bin Kisan;
- f Oleh karena Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan surat atas tanah perkara a quo, maka harusnya masuk sebagai pihak untuk menjelaskan surat dimaksud;

## 2 Penggugat tidak mempunyai berkualitas untuk mengajukan Gugatan;

- a Bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya alinea 4 hal 4 pada intinya mendalilkan Penggugat telah membeli tanah Girik C No. 591 Persil No. 46 Blok D II dari Beled bin Kisan dan Grik C No. 482 Blok D. II Persil 72 a.n. Usin bin Sairun dari Edi Sanwani bin Husin;
- b Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yaitu Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan tanah;
- c Sesuai Jurisprudensi PBB Mahkamah Agung R.I No. 34 K/Sip/1960, tanggal 3 Februari 1960, yang menyatakan surat "petuk" pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut" (Lihat rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI cet. Kedua Mahkamah Agung RI 1993 (hal 317), dan Jurisprudensi Mahkamah Agung No. 84 K/Sip/1973/1960, tanggal 25 Juni 1973, adapun pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung R.I Catatan dari buku desa (letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai dengan bukti - bukti lain;

## 3 Gugatan Penggugat Obscure Libel

### 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)





- a Sesuai dengan dalil Penggugat butir 3 hal. 2 yang menjadi objek perkara a quo tanah terletak di RT 001, RW 02 Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung, Kodya Jakarta Timur seluas 19. 230 m<sup>2</sup>;
  - b Bahwa Pengugat tidak dapat menjelaskan batas - batas tanah perkara a quo, maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak, sesuai Putusan Mahkamah Agung tanggal 17 April 1979 No. 1149 K/Sip/1975 dalam perkara perdata antara Durasid U. Simpei (H. Ridwan Syahrani, SH, Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, Penerbit PT Bina Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2000, Cet. Ke 1, Hal 276);
- 4 Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat
- a Bahwa Tergugat I dan III tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek tanah yang dibeli Yayasan Jakarta International Korean School;
  - b Tergugat I dan III memperoleh tanah perkara a quo berdasarkan Berita Acara Serah Terima Tanah No. BAJ005-ZI/II/1989 tanah yang terletak di Kelurahan Bambu Apus ± 5 Ha dan Kelurahan Ceger ± 1 Ha dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- 1 Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa. perkara. dan mengadili kompetensi Absolut;
  - a Bahwa, yang menjadi pokok gugatan dalam perkara a quo sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita gugatannya hal.6 angka 9 adalah berkaitan dengan:
    - Berita acara serah terima tanah di Kelurahan Bambu Apus dan Kelurahan Ceger dari Pangdam Jaya kepada Gubernur DKI Jakarta dengan surat No. BA/005-ZI/11/1989 tanggal 15 Februari 1987 dan;
    - Surat Perintah Kasad Nomor Sprint/750/VI/1987 tanggal 15 Juni 1987, tentang perintah kepada Pangdam Jaya untuk menyerahkan tanah 5 Ha di Kelurahan Bambu Apus dan 1 Ha. di Kelurahan Ceger, Jakarta Timur (Vide Bukti P-17);

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



- b Bahwa pejabat yang mengeluarkan Surat Keputusan tersebut di atas adalah Pejabat Tata Usaha Negara. dengan demikian penerbitan Surat dimaksud adalah menjadi Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;
  - c Bahwa oleh karenanya apabila timbul sengketa. sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dalam perkara a quo, maka sengketa yang demikian ini dalam Ilmu Hukum termasuk kategori sengketa Tata Usaha Negara. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan pasal 1 sub 4 UU No. 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah UU No. 9 tahun 2004 tentang perubahan UU No. 5 tahun 1986 yang menyatakan bahwa "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik di Pusat maupun di Daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan keputusan perundang-undangan yang berlaku";
  - d Bahwa dengan demikian jelas bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai surat keputusan berita acara dan surat perintah penyerahan perkara a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat-II kepada Tergugat-I adalah melupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara, maka sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 tahun 1986 Jo. UU No. 9 tahun 2004 yang berwenang memeriksa/mengadili dan memutuskan terhadap sengketa Tata Usaha Negara ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Umum;
  - e Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pengadilan Negeri Jakarta Timur harus mengatakan dirinya tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara a quo, sehingga gugatan demikian harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
  - f Bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi kompetensi Absolut, maka eksepsi Tergugat tersebut sudah sepatutnya diputus terlebih dahulu sebelum Majelis Hakim memeriksa dan mengadili pokok perkaranya;
- 2 Gugatan Penggugat kurang pihak
- a Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan telah membeli tanah dari Sdr. Beled bin Kisan girik C591 dan Sdr. Edi Sanwani girik C482



namun tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, padahal hubungan hukum antara Penggugat dengan penjual jelas ada;

- b Bahwa untuk jelasnya masalah ini seharusnya penjual harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini agar dapat memperjelas permasalahannya karena menjual tanah yang bukan miliknya kepada orang lain, sehingga apabila merasa dirugikan seharusnya Penggugat menuntut kepada penjual (Sdr. Beled bin Kisan dan Sdr. Edi Sanwani bin Kisan bukan kepada Tergugat-II, maka oleh karena itu selaku penjual harus ikut digugat (Vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor 938 K/Sip./ 1971);
- c Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat tetap kurang pihak, oleh karenanya gugatan harus ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima;

3 Objek gugatan tidak jelas :

- a Bahwa Penggugat menadalkan membeli tanah dari Sdr. Beled bin Kisan girik C591 dan Sdr. Edi Sanwani girik C482 namun lokasinya maupun batas-batasnya tidak jelas sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas sehingga obyek sengketa yang tidak jelas batas-batasnya tidak dapat diterima (Vide Yurisprudensi MARI : 66 K/Sip/1973 tanggal 21-8-1973);
- b Bahwa Tergugat memperoleh hak tanah perkara a quo bukan dari Sdr. Beled bin Kisan dan Sdr. Edi Sanwani melainkan berasal dari Buang Nyaman girik C.592. persil 46 D-II luas 7150 m<sup>2</sup> RT.006/03 Kelurahan Bambu Apus dan dari Keman bin Gelong girik C.122 terletak di Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayang Jakarta Timur;
- c Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

4 Tidak berhak mengajukan gugatan :

- a Bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan terhadap Penggugat karena. perkara a quo bukan milik Penggugat melainkan tanah Tergugat-II yang berasal dari Buang Nyaman girik C.592. persil 46 D-II luas 7150 m<sup>2</sup> RT.006/03 Kelurahan Bambu Apus dan dari Keman bin Gelong girik C.122 yang telah dibebaskan sejak tahun 1958 dan tanggal 1 Agustus 1984 kemudian tanggal 15 Februari 1989 tanah a quo diserahkan Pangdam Jaya kepada Gubernur DKI Jakarta;

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



b Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima;

5 Gugatan Prematur :

a Bahwa, perkara a quo saat ini sedang dalam pemeriksaan pihak Kepolisian Republik Indonesia Cq Polres Metro Jakarta Timur atas laporan Tergugat-III Terlapor Sdr. Beled bin Kisan (penjual kepada Penggugat Yayasan Korean School) yang sampai-sampai saat ini dalam tahap pemeriksaan pihak Pores Metro Jakarta Timur;

b Bahwa perkara pidana tersebut sampai saat ini belum berkekuatan hukum tetap sehingga dengan demikian gugatan Penggugat adalah Prematur, oleh karenanya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya tidak dapat diterima;

6 Kualifikasi Perbuatan Tergugat tidak jelas.

a Bahwa kualifikasi perbuatan Tergugat terhadap Penggugat tidak jelas karena antara Penggugat dan Tergugat tidak ada suatu perbuatan Tergugat yang dapat merugikan Penggugat justru Penggugat yang mengaku-aku atas perkara a quo sehingga tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana mestinya oleh Tergugat;

b Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan yang merugikan Penggugat, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- 1 Bahwa apa. yang telah diuraikan Tergugat dalam Konvensi, mohon dianggap dalam Rekonvensi;
- 2 Bahwa dalam gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan bahwa asal usul pemilikan hak objek tanah sengketa perkara a quo berasal dari pembelian Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dari Sdr. Beled bin Kisan girik C. 591 berdasarkan akta jual beli No. 31, 32, 33, dan AJB No. 34 tertanggal 12 November 2001 luas 12.150 m<sup>2</sup> di Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayung dan dari Sdr. Edi Sanwani girik C.482 an. Usin Sairun berdasarkan AJB No. 48 dan AJB No. 51 tanggal 14 November 2001 luas 7.040 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Bambu Apus Kecamatan Cipayung Jakarta Timur adalah cacat hukum karena, objek jual beli adalah milik Tergugat Konvensi/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi, sehingga subyek yang berhak mengalihkan tanah tersebut adalah Tergugat-II Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukan Sdr. Beled bin Kisan dan Sdr. Edi bin Sairun;

Oleh karena itu akta jual beli tersebut di atas cacat hukum dan batal demi hukum, maka mohon Bapak Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk membatalkan akta jual beli PPAT No. 31, 32, 33, dan AJB No. 34 tertanggal 12 November 2001 antara Sdr. Beled bin Kisan dengan Penggugat Konvensi/Yayasan Jakarta Intemasional Korean School dihadapan Notaris Agus Madjid, SH. di Jakarta. AJB No. 48 dan AJB no 51 tanggal 14 November 2001 antara. Sdr. Edi Sanwani bin Sairun dengan Penggugat Konvensi/Yayasan Jakarta, Internasional Korean School dihadapan Notaris Agus Majid, SH. di Jakarta;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonvensi;
- 2 Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan akta jual beli No. 31, 32, 33 dan AJB No. 34 tertanggal 12 November 2001 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Yayasan Korean School dengata sdr. Beled bin Kisan dihadapan Notaris Agus Madjid, SH. di Jakarta dan AJB No. 48 dan AJB No. 51 tanggal 14 November 2001 antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Yayasan Jakarta Internasional Korean School dengan Sdr. Edi Sanwani bin Sairun dihadapan Notaris Agus Madjid, SH. di Jakarta adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
- 4 Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 61/PDT.G/2005/PN.Jkt.Tim. tanggal 6 Juni 2006 adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I, III dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat berhak untuk mendapatkan hak tertentu, satu-satunya atas tanah a quo seluas 19.230 m<sup>2</sup>;

Hal. 13 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan peralihan Hak atas tanah a quo dari Beled bin Kisan dan Edy Sanwani bin Husin kepada Penggugat dihadapan Notaris Agus Madjid, SH., adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Berita Acara serah Terima di Kelurahan Bambu Apus dan Kelurahan Ceger No. BA/005-Z.I/II/1989 dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah tidak sah khusus untuk tanah a quo seluas 19.230 m<sup>2</sup>;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk segera memproses permohonan penerbitan Sertifikat Hak atas tanah a quo ke atas nama Penggugat;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.554.000,- (lima ratus lima puluh empat ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

### Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini berjumlah nihil;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 459/PDT/2007/PT.DKI. tanggal 6 Mei 2008 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding - semula Tergugat I, Tergugat III Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 6 Juni 2006 Nomor 61/PDT.G/2005/PN.Jkt.Tim., yang dimohonkan banding tersebut;

### Mengadili Sendiri :

#### Dalam Konvensi

#### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Pembanding - semula Tergugat I, III Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Terbanding - semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding - semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

### Dalam Rekonvensi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Pembanding - semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Pembanding - semula Tergugat II Konvensi I Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 2719 K/Pdt/ 2008 tanggal 15 Mei 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN SCHOOL tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 2719 K/Pdt/2008 tanggal 15 Mei 2009 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding pada tanggal 4 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Desember 2010) diajukan permohonan Peninjauan Kembali secara lisan pada tanggal 5 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan Peninjauan Kembali No. 2719 K/PDT/2008 jo. No. 459/PDT/2007/PT.DKI. jo. No. 61/PDT.G/2005/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana disertai dengan memori Peninjauan Kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Januari 2011 itu juga;

Bahwa setelah itu oleh para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Pembanding yang pada tanggal 1 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori Peninjauan Kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 9 Maret 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat dalam memori Peninjauan Kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



**I Judex Juris tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam Putusan Kasasi (Onvoldoende Gemotiveerd)**

- 1 Bahwa dalam Putusan Kasasi, Judex Juris telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata karena telah memberikan pertimbangan hukum tanpa didukung alasan-alasan dan dasar hukum apapun. Hal ini jelas mengakibatkan Putusan Kasasi adalah putusan yang salah penerapan hukumnya;
- 2 Bahwa Judex Juris telah menilai dan memberikan pernyataan dalam pokok perkara telah langsung melompat pada kesimpulan dalam pokok perkara tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup, yaitu pada Pertimbangan Judex Juris halaman 20 Putusan Kasasi sebagai berikut :  
"....bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Yayasan Jakarta International Korean School tersebut harus ditolak";
- 3 Bahwa pada dasarnya seorang hakim dituntut untuk memberikan putusan yang tepat dan benar selain didasarkan pada fakta hukum yang terungkap di persidangan, juga harus berdasar hukum. Suatu putusan dapat dikatakan sebagai putusan yang tepat dan berdasar hukum apabila putusan tersebut didukung dengan pertimbangan-pertimbangan yang berlandaskan bukti-bukti, fakta-fakta hukum dengan alasan dan dasar hukum yang tepat, untuk menyelesaikan sengketa antara pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 178 (1) HIR dan pasal 25 (1) UUMA;

Pasal 178 (1) HIR berbunyi sebagai berikut :

(1) Hakim dalam waktu bermusyawarah karena jabatannya harus mencukupkan alasan-alasan hukum yang mungkin tidak dikemukakan oleh kedua pihak:

Pasal 25 (1) UUMA berbunyi sebagai berikut :

Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu juga memuat pula Pasal-Pasal tertentu dan peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber-sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";

- 4 Bahwa ketentuan tersebut membawa konsekuensi, bahwa seorang Hakim sebelum menentukan aturan-aturan hukum yang digunakan sebagai dasar dalam menyelesaikan sengketa, ia harus terlebih dahulu memahami inti permasalahan yang menjadi pokok sengketa;



5 Bahwa ternyata prinsip ini tidak dipenuhi oleh Judex Juris dalam Putusan Kasasi, karena dalam Putusan Kasasi tidak ada dasar dan alasan hukum apapun yang mendasari pertimbangan hukum Judex Juris dalam menyatakan bahwa Judex Facti Tingkat Banding tidak salah menerapkan hukum tanpa memeriksa perkara a quo;

6 Bahwa pertimbangan Judex Juris demikian jelas merupakan suatu kelalaian dalam hukum acara yang konsekuensi hukumnya adalah batalnya Putusan Kasasi, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 638 K/SIP/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan : "Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (Onvoldoende Gemotiveerd) harus dibatalkan";

II Judex Juris telah melakukan kekhilafan/kekeliruan yang nyata karena mengesampingkan asas yang menjunjung persamaan kedudukan dalam hukum (asas audi et alteram partem);

7 Azas audi et alteram partem terkandung dalam Pasal 5 ayat 1 UUMA. Azas ini mensyaratkan Hakim dalam memutus perkara harus mempertimbangkan seluruh dalil dan bukti yang diajukan para pihak, secara berimbang tanpa terkecuali. Apabila azas ini dilanggar, maka putusan yang dihasilkan menjadi putusan yang cacat hukum dan karenanya harus dibatalkan;

Pasal 5 ayat 1 UUMA berbunyi sebagai berikut :

"Pengadilan mengadili menurut hukum dan tidak membedakan orang";

8 Bahwa baik dalam putusan Judex Facti Tingkat Banding maupun Judex Juris telah melanggar azas audi et alteram partem, karena dalam kedua Putusan tersebut sama sekali tidak memberikan pertimbangan terlebih dahulu terhadap alasan-alasan banding maupun kasasi Pemohon Peninjauan Kembali.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Juris telah melakukan kekhilafan/ kekeliruan yang nyata karena telah memberikan putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiveerd) serta telah mengesampingkan azas persamaan kedudukan dalam hukum (audi et alteram partem). Oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim pada Tingkat Peninjauan Kembali Yang Terhormat untuk membatalkan Putusan PT dan Putusan Kasasi tersebut;

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



III Judex Juris telah melakukan kekhilafan/kekeliruan yang nyata dengan sembrono dan sengaja telah mengabaikan fakta bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad baik yang seharusnya mendapat perlindungan hukum;

9 Bahwa Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Juris jelas mengabaikan dalil Pemohon Peninjauan Kembali dalam permohonan banding maupun permohonan kasasinya yang telah secara tegas dan jelas menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali meminta mendapatkan haknya untuk mendapatkan perlindungan hukum, karena dalam perkara a quo Pemohon Peninjauan Kembali jelas merupakan pembeli yang beritikad baik;

10 Bahwa pertimbangan pengadilan tingkat pertama halaman 34 telah benar dan tepat yang menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensensi berhasil membuktikan dalil bahwa asal kepemilikan hak atas tanah a quo yang berasal dari pelepasan hak atas tanah dengan pembayaran ganti rugi kepada pemiliknya Beled bin Kisan dan Edy Sanwani bin Usin Sairun melalui suatu proses dan prosedur hukum yang benar, dan sekaligus dapat menunjukkan Pemohon Kasasi/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovensensi sebagai Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum sesuai dengan Yurisprudensi MA.RI No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 jo. No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975 yang menyatakan : "pembeli beritikad baik oleh hukum dan Undang-undang wajib dilindungi";

11 Bahwa pendirian Judex Facti tersebut adalah bertentangan dengan jiwa dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960, maupun dengan "Jurisprudensi tetap" yang masih diikuti sampai sekarang, yaitu bahwa karakter transaksi jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960 adalah bersifat Kontante Handeling (perbuatan tunai). Sehingga sesuai dengan azas dalam Hukum Adat tersebut, maka dalam transaksi jual tanah tidak mengenal prosedur pemisahan antara Juridsche Levering (overschrijving) dengan Feitelijk Levering;

Hal ini berarti bahwa sejak terjadinya transaksi jual beli tanah sengketa di depan PPAT. Maka tanah tersebut telah sah menjadi hak milik Pembeli (Pemohon



Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekovens), Yurisprudensi MA.RI No. 674.K/Pdt/1989 tanggal 8 Desember 1990;

12 Bahwa hal tersebut sesuai pula dengan pendapat Maria Sumardjono, yang menyatakan Undang-Undang Pokok Agraria menganut registration of title, dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada Hukum Adat yang bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan di hadapan PPAT. (Yurisprudensi MA.RI No. 2712 K/Sip/1956 tanggal 4 Desember 1957 jo No. 457 K/Sip/1967 tanggal 3 Juni 1970, No. 992 K/Sip/1097 tanggal 14 April 1980);

13 Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti di atas juga tidak mengindahkan ketentuan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan Yuridis/jurisdische levering (S.1834 no. 27);

Hal tersebut juga sesuai Yurisprudensi MA.RI No. 350 K/Sip/1968 sebagai berikut : "jual beli bersifat obligatoir, sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis";

14 Bahwa dalil dan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali tersebut diabaikan oleh Judex Facti Tingkat Banding dan Judex Juris dengan tidak memberikan pertimbangan yang cukup (onvoldoende gemotiveerd), dan secara tidak hati-hati menyatakan pada halaman 20 Putusan Kasasi sebagai berikut:

"bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku...";

15 Bahwa berdasarkan pertimbangan dan fakta-fakta di atas, sudah semestinya Judex Juris membatalkan Putusan PT, karena jelas kedua putusan tersebut telah melanggar hukum yang berlaku;

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011





16 Bahwa ternyata secara kontradiktif dan ironis Judex Juris malahan membenarkan dan menguatkan kekhilafan/kekeliruan yang nyata dari Judex Facti Tingkat Banding sebagaimana dinyatakan pada halaman 20 Putusan Kasasinya sebagai berikut:

"....bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum..."

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas bahwa Judex Facti dan Judex Juris telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dengan mengabaikan hak Pemohon Peninjauan Kembali selaku pembeli yang beritikad baik yang seharusnya mendapat perlindungan hukum, sehingga sangat berdasar hukum untuk mengesampingkan Putusan Kasasi;

IV Judex Facti tingkat banding yang dibenarkan oleh Judex Juris telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dengan mempertimbangkan secara melawan hukum tentang penyerahan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II sesuai Berita Acara Serah Terima tanggal 15 Februari 1989 No. BA/005-Zi/II/1989";

17 Bahwa Judex Facti pada halaman 16 memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan : "sementara itu dalam perkara a quo telah terbukti menurut hukum, tanah yang dikuasai oleh Pembanding-semula Tergugat I dan III Konvensi tersebut berasal dari penyerahan secara sah yang dilakukan oleh Pembanding - semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sesuai Berita Acara Serah Terima tanggal 15 Februari 1989 No. BA/005-Zi/II/1989";

Termohon Peninjauan Kembali II secara hukum tidak mempunyai alas hak atas tanah obyek sengketa, sehingga jelas Termohon Peninjauan Kembali II juga tidak mempunyai hak untuk mengalihkan atau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Termohon Peninjauan Kembali III. Dalam hal ini jangan sampai Pengadilan memberikan legitimasi terhadap perbuatan yang illegal dan melanggar hukum;

Apabila Termohon Peninjauan Kembali II mendalilkan seolah-olah menguasai fisik obyek sengketa, namun jelas tanpa adanya bukti kepemilikan dan alas hak yang sah (rechts title), Termohon Peninjauan Kembali I, II, III tetap bukan sebagai pemilik obyek tanah tersebut (Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 10 K/sip/ 1983);





- 18 Bahwa sangatlah tidak tepat bila Judex Facti menyatakan serah terima dari Termohon Peninjauan Kembali II tersebut telah sah, karena jelas dalam pertimbangan hukumnya Judex Facti sama sekali tidak melakukan pemeriksaan/ pembahasan terkait dengan keabsahan dari proses serah terima tersebut, bahkan dengan sengaja mengabaikan hasil persidangan pada tingkat pertama;
- 19 Bahwa serah terima dimaksud baru dapat dinyatakan sah secara hukum bila telah memenuhi seluruh ketentuan hukum/perundang-undangan yang berlaku, khususnya terkait langsung dengan sah atau tidaknya proses pembebasan tanahnya. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 tahun 1975, proses pembebasan tanah dikatakan sah antara lain bila dokumen-dokumen lengkap yaitu: surat pernyataan pelepasan hak, kwitansi tanda terima penerimaan uang ganti rugi, dan alas hak/surat-surat tanah atas nama Pemilik Semula;
- 20 Bahwa jelas dari seluruh bukti yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali II dalam persidangan (Bukti T II 1 sampai dengan 15 dan bukti-bukti tambahannya) Termohon Peninjauan Kembali II tidak dapat mengajukan bukti alas hak/girik baik atas nama Beled bin Kisan maupun Edi bin Sanwani, dikarenakan masing-masing bukti kepemilikan (girik) tersebut masih dipegang oleh Beled bin Kisan maupun Edi bin Sanwani sampai dengan saat dialihkannya kepada Pemohon Peninjauan Kembali;
- 21 Bahwa dengan demikian jelas pembebasan tanah yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II mengandung cacat hukum, maka secara otomatis serah terima yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali II kepada Termohon Peninjauan Kembali I dan III adalah tidak sah dan harus dianggap batal demi hukum.

Bahwa pertimbangan Judex Facti yang dikuatkan oleh Judex Juris di atas, jelas merupakan suatu kelalaian dalam hukum acara yang konsekwensi hukumnya adalah batalnya Putusan Banding maupun putusan Kasasi yaitu sesuai dengan ketentuan dalam butir (3) dan (4) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 tahun 1974, sehingga sangat berdasar hukum untuk dikesampingkan;

- V Judex Facti tingkat banding yang dibenarkan oleh Judex Juris telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata dengan mempertimbangkan secara kontradiktif keabsahan jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;

Hal. 21 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



22 Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 16 menyatakan : "Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi belumlah dianggap sebagai pemilik tanah a quo dikarenakan kalaulah peristiwa pengalihan hak atas tanah a quo berupa "pelepasan hak" yang tersebut dalam Akte-akte.... dianggap telah merupakan penyerahan Yuridis (jurisdische levering), akan tetapi belum memenuhi syarat penyerahan nyata (feitelijke levering), berupa penyerahan tanah itu sendiri kepada penerima hak ic. Terbanding-semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi...";

23 Bahwa pendirian Judex Facti tersebut adalah bertentangan dengan jiwa dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960, maupun dengan "Jurisprudensi tetap" yang masih diikuti sampai sekarang, yaitu bahwa karakter transaksi jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960 adalah bersifat Kontante Handeling (perbuatan tunai). Sehingga sesuai dengan azas dalam Hukum Adat tersebut, maka dalam transaksi jual tanah tidak mengenal prosedur pemisahan antara Juridsche Levering (overschrijving) dengan Feitelijk Levering;

Hal ini berarti bahwa sejak terjadinya transaksi jual beli tanah sengketa di depan PPAT. Maka tanah tersebut telah sah menjadi hak milik Pembeli (Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi), Yurisprudensi MA. RI No. 674.K/Pdt/1989 tanggal 8 Desember 1990;

Bahwa hal tersebut sesuai pula dengan pendapat Maria Sumardjono, yang menyatakan Undang-Undang Pokok Agraria menganut registration of title, dalam hal jual beli hak milik atas tanah didasarkan pada Hukum Adat yang bersifat tunai, maka saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan di hadapan PPAT. (Yurisprudensi MA. RI No. 2712 K/Sip/1956 tanggal 4 Desember 1957 jo No. 457 K/Sip/ 1967 tanggal 3 Juni 1970, No. 992K/Sip/1097 tanggal 14 April 1980);

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti di atas juga tidak mengindahkan ketentuan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jual beli dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah



dilakukan apa yang disebut penyerahan Yuridis/jurisdicte levering (S.1834 no. 27);

Hal tersebut juga sesuai Yurisprudensi MA.RI No. 350 K/Sip/1968 sebagai berikut : " jual beli bersifat obligatoir, sedangkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan baru berpindah bila barang tersebut telah diserahkan secara yuridis";

24 Bahwa berdasarkan keberatan, fakta dan ketentuan-ketentuan hukum tersebut di atas maka pertimbangan Judex Facti tersebut haruslah ditolak dan dibatalkan;

Bahwa pertimbangan Judex Facti yang dikuatkan oleh Judex Juris di atas, jelas merupakan suatu kelalaian dalam hukum acara yang konsekwensi hukumnya adalah batalnya Putusan Banding maupun putusan Kasasi yaitu sesuai dengan ketentuan dalam butir (3) dan (4) Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 03 tahun 1974, sehingga sangat berdasar hukum untuk dikesampingkan;

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

mengenai alasan-alasan tersebut:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena :

- Tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim/kekeliruan nyata dalam putusan Judex Juris dan Judex Facti (Pengadilan Tinggi);
- Alasan Peninjauan Kembali merupakan pengulangan hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh Judex Facti (Pengadilan Tinggi) dan Judex Juris;
- Masalah pokok dalam perkara a quo adalah tentang tidak dilanjutkannya proses sertifikasi hak atas tanah adat yang telah dilepaskan haknya kepada Penggugat dari penerima ganti rugi in casu. Beled bin Kisan dan Edi Sanwani;
- Penerima ganti rugi tidak pernah memperlihatkan bukti kepemilikannya yaitu Girik No. C. 591 persil No. 46 Blok D II an Beled bin Kisan dan Girik C. 482 Blok D II persil 72 a.n Usin bin Sairun (orang tua Edi Sanwani) sehingga tidak dapat dibuktikan bahwa Penggugat telah memberikan ganti rugi kepada orang yang berhak atas tanah tersebut sedangkan tanah tersebut berada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat III sejak 15 Februari 1989;
- Girik C 591 persil 46 telah dibuktikan dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 31 Juli 1986 dari Beled pada TNI AD dengan bukti kwitansi Rp.787.500,- (TII.6);

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Girik C 482 telah dibuktikan dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 8 September 1984 an. Usin Bin Sairun kepada TNI AD dengan kwitansi Rp.845.000,-;
- Tergugat I dan III memperoleh berdasarkan penyerahan dari Tergugat III sesuai Surat Perintah KSAD tanggal 15 Juni 1987 No. Sprin/750/VI/1987 yang dilaksanakan sesuai Berita Acara serah terima tanah tanggal 15 Februari 1989 (T.II.11, T.II.12) sehingga penguasaan T.I dan T.III sejak 1989 sudah dilakukan sehingga klaim T.I, T.III terhadap proses sertifikasi bukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Tanah tersebut milik TNI AD yang diperoleh berdasarkan SK Penguasa Perang daerah Jakarta tanggal 9 April 1958 tentang Penguasaan untuk dimiliki (onteigening) oleh Negara cq. TNI atas daerah bekas perkebunan Tanjung Osst dan telah diberi ganti rugi kepada masyarakat termasuk Beled dan Usin (orang tua Edi Sanwani);

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim Agung pada tanggal 4 Mei 2012, terdapat perbedaan pendapat (Dissenting Opinion) Hakim Agung, Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D. berpendapat lain dengan alasan sebagai berikut :

Alasan Peninjauan Kembali dapat dibenarkan karena setelah dilakukan penelitian ditemukan adanya kekhilafan/kekeliruan dalam Putusan Judex Juris yaitu membenarkan putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi sedangkan putusan tersebut telah salah karena membatalkan transaksi pelepasan/penjualan hak atas tanah yang dibuat di depan PPAT (bukti bertanda P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12) tanpa alasan yang sah yang didukung oleh bukti cukup kuat yang dapat membatalkan akta otentik tersebut, serta mensyaratkan sahnya jual beli tanah setelah terjadi penyerahan secara nyata tanah objek jual beli oleh penjual kepada pembeli hal mana bertentangan dengan jurisprudensi tetap Mahkamah Agung yang pada prinsipnya menyatakan bahwa sejak terjadi transaksi jual beli didepan PPAT maka tanah objek jual beli tersebut menjadi hak milik pembeli;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat (Dissenting Opinion) dari Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai permufakatan, maka sesuai Pasal 30 ayat 3 Undang-Undang No 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Majelis Hakim setelah bermusyawarah telah mengambil putusan berdasarkan suara terbanyak, yaitu menolak permohonan kasasi dari YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN SCHOOL;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN SCHOOL tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : YAYASAN JAKARTA INTERNATIONAL KOREAN SCHOOL tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat tanggal 4 Mei 2012 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum dan Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Budi Hapsari, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

Ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum

Ttd./ Syamsul Ma'arif, SH., LL.M., Ph.D

Ketua

Ttd.

Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 345 PK/Pdt/2011



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

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi Peninjauan Kembali .....	Rp.2.489.000,- + -----
Jumlah .....	Rp.2.500.000,-

Panitera Pengganti

Ttd.

Budi Hapsari, SH.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.  
NIP. 196103131988031003