



PUTUSAN
Nomor 1490 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **UANG THAMRIN bin HANAPI**, bertempat tinggal di Kabupten Karawang, Jawa Barat Dusun Gandoang RT.001/006, Desa Pangulah Selatan, Kecamatan Kota Baru;
2. **NY. SUMIATI binti HANAPI**, bertempat tinggal di Kabupten Karawang, Jawa Barat, Dusun Gandoang RT.002/007, Desa Pangulah Selatan, Kecamatan Kota Baru;
3. **NY. HAMIDAH binti HANAPI**, bertempat tinggal di Jalan Mede Utan Kayu Utara RT.004/008, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur;
4. **NY. RUSMIATI binti HANAPI**, bertempat tinggal di Kabupten Karawang, Jawa Barat, Dusun Gandoang RT.001/006 Desa Pangulah Selatan, Kecamatan Kota Baru;
5. **AMSORI bin HANAPI**, bertempat tinggal di Kabupten Karawang, Jawa Barat Dusun Gandoang RT.001/006 Desa Pangulah Selatan, Kecamatan Kota Baru, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Victor S. Siregar, SH., M.Hum., Advokat, berkantor di Jalan Pemuda Raya Nomor 130, Depan Bank BNI Rawamangun Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2013;
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat Konvensi/Para Pembanding;

L a w a n

1. **YAYASAN KESEJAHTERAAN PEGAWAI “NURANI FARMA”** sekarang disebut **YAYASAN KIMIA FARMA**, beralamat di Jalan Budi Utomo Nomor 1 dan Jalan Veteran Nomor 9, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Uus Mulyaharja, SH., SE., MH., M.Kn, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Ruko Villa Melati Mas Blok SR 15/Nomor 25, Serpong, Tangerang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2015;
2. **M.S. MUSLIM Bin SIKIN**, Dahulu Pegawai PNF Raja Farma sekarang wiraswasta, bertempat tinggal Jalan Pinang VI

Halaman 1 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24. Rt. 01. Rw. 09 Kelurahan Curug Mekar, Bogor,
sekarang tidak diketahui alamatnya dengan jelas dan pasti
di wilayah Republik Indonesia maupun di luar wilayah RI;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi/Para
Terbanding;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI

JAKARTA TIMUR, beralamat di Jalan Sentra Primer Baru /
Jalan Dr. Sumarno, Jakarta Timur;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat
Konvensi/Terbanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah selaku ahli waris dari Almarhum Hanapi bin Djuki dan Almarhumah Ny. Muniroh berdasarkan surat penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Karawang Nomor 152/1968 Tanggal 19 Maret 1986 (Vide bukti P-I);
2. Bahwa Almarhum Hanapi bin Djuki semasih hidupnya adalah meninggalkan ahli warisnya yaitu Para Penggugat dan selain meninggalkan ahli waris tersebut diatas bahwa almarhum semasih hidupnya ada meninggalkan harta tidak bergerak berupa sebidang tanah luas $\pm 4.750 \text{ m}^2$ (empat ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), terletak pada Persil Z di Pulo Asem Utara RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur. Berasal dari Girik C milik adat Nomor 376 Persil 5 blok SI yang dimutasi ke Girik C milik Adat Nomor 434 atas nama Hanapi bin Djuki tetapi yang dapat dikuasai Para Penggugat hanya luas $\pm 450 \text{ m}^2$ (empat ratus lima puluh meter persegi saja) karena areal selainnya kurang lebih 4.300 m^2 (Empat ribu tiga ratus meter persegi) sudah dikuasai Pihak lain dan sudah berdiri rumah-rumah permanen yang sangat sulit dipertahankan atau diurus Para Penggugat mengingat biaya besar pengurusannya, namun luas 450 m^2 sejak tahun 1960 semasih hidupnya ayah kandung Para Penggugat

Halaman 2 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Hanapi bin Djuki tetap menguasai luas 450 m² tersebut, dan setelah meninggalnya Hanapi bin Djuki sekitar tahun 1985, maka penguasaan tanah dimaksud luas 450 m tetap diurus dan dijaga serta dikuasai Para Penggugat hingga saat ini letaknya Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dan batas batasnya adalah :

Sebelah Timur	pecahannya atau kavling 870;
Sebelah Barat	pecahannya atau kavling 872;
Sebelah Utara	pecahannya atau kavling 904
Sebelah Selatan	Jalan Pulo Asem Utara XII;

3. Bahwa tanah hak milik adat Girik C376 yang dimutasi ke Girik C 434 ke atas Hanapi bin Djuki tersebut diatas merupakan tanah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki Para Penggugat berasal dari ayah kandungnya bernama Hanapi bin Djuki yang sampai sekarang tanah hak waris hak milik adat tersebut, belum pernah dialihkan atau di jual beli kan kepada siapapun juga, tetapi sekitar bulan Juli 1966 ayah kandung Para Penggugat pernah meminjam uang sebesar Rp4000,00 (empat ribu rupiah) dari seseorang bernama Drs M.E. Harahap selaku Ketua Yayasan Kesejahteraan Pegawai "Nurani Farma" dan agunannya adalah tanah luas 450 meter tersebut sehingga Tergugat II (M.S. Muslim bin Sikin) mendapat persetujuan dari Ketua Yayasan Kesejahteraan "Nurani Farma" hanya untuk mendirikan bedeng diatas tanah tersebut sesuai Surat Izin tanggal 6 Desember 1968, bukanlah mendirikan bangunan permanen.;

Demikianlah historisnya atas pemilikan Para Penggugat atas tanah luas 450 meter tersebut, maka Para Penggugat mengungkapkan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
Perbuatan Tergugat I

1. Bahwa akhir-akhir ini sekitar tahun 2012 ternyata Tergugat I mengajukan permohonan kehadiran Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur) untuk diproses Sertifikat ke objek tanah milik Para Penggugat luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dan alasan Tergugat I mengajukan permohonan tersebut hanya menggunakan Akta Jual Beli Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 sedang kenyataannya Akte Jual Beli yang digunakan itu tidak ada hubungannya sama sekali terhadap objek tanah Para Penggugat luas 450 m² karena letak tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 tersebut sangat berbeda letak tanah lokasinya, bukanlah ke atas tanah luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII

Halaman 3 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur tersebut, bahkan dalam Akte Jual Beli Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 disebut luasnya yaitu panjang 130 meter dan lebar 17,5 meter berarti luasnya 2.275 meter persegi dan Giriknya di sebut Girik C Nomor 187 Persil 7 S.III, maka sangat jelas perbedaan letaknya dan perbedaan Girik maupun Persilnya begitu juga batas-batasnya sangat berbeda, karena batas-batasnya disebut :

Sebelah Timur	berbatasan dengan tanah pecahannya;
Sebelah Barat	berbatasan dengan tanah pecahannya;
Sebelah Utara	berbatasan dengan tanah Jakarta Bypass;
Sebelah Selatan	berbatasan dengan tanah pecahannya;

Kemudian disebut letaknya Daerah Tingkat I Jakarta Raya, Daerah Tingkat II Jakarta Selatan, Kecamatan Matraman, Desa Jati Rawamangun. Maka Jelaslah permohonan Tergugat I sangat keliru bahwa permohonannya tidak jelas dimana letak tanah yang dimohonnya Sertifikat tersebut dan keliru karena ditunjuknya lokasi tanah milik Para Penggugat luas 450 m² (Empat ratus lima puluh meter persegi) untuk diproses ke atas nama Tergugat I sedang kenyataannya bahwa letak tanah Para Penggugat adalah di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur bukanlah Jakarta Selatan, oleh karenanya Para Penggugat sudah memblokir proses Sertifikat yang dimohon Tergugat I tersebut dan pemblokirannya dari Para Penggugat melalui Kuasa Hukum sudah diajukan kepada Tergugat I tanggal 06 Agustus 2012 dan tanggal 21 November 2012 dan penegasan lagi di blokir tanggal 23 Januari 2013 agar dihentikan proses tersebut, maka perbuatan Tergugat I jelas keliru karena objek tanah dalam Akte Jual Belinya Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 tersebut tidak ada hubungannya ke lokasi tanah milik Para Penggugat luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 Jakarta Timur dan apabila perbuatan tersebut masih tetap dilanjutkan Tergugat I jelaslah perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa lokasi tanah milik Para Penggugat luas kurang lebih 450 m² belum pernah diperjual belikan almarhum Hanapi bin Djuki semasih hidupnya, hanya pernah diagunkan secara pengakuan dibawah tangan dengan pinjaman sebesar Rp 4.000,00 (Empat ribu rupiah) kepada Bapak Drs. M.E Harapap pada tahun 1966, namun Para Penggugat tidak mengetahui apakah pinjaman tersebut sudah terbayar atau belum terbayar tidak pernah diberitahu almarhum Hanapi bin Djuki semasih hidupnya kepada ahli warisnya yaitu Para Penggugat;

Halaman 4 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016

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)

Halaman 4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa ketika almarhum Hanapi bin Djuki meminjam uang sebesar Rp4.000,00 (empat ribu rupiah) dari Drs. M.E Harahap selaku Ketua Yayasan Kesejahteraan Pegawai "Nurani Farma" di Jakarta dibuat suratnya yang terlebih dahulu disiapkan Drs. M.E Harahap disodorkan kepada almarhum Hanapi bin Djuki dirumahnya di Cipinang Wetan Jakarta Timur bertanggal 18 Juli 1966 tanpa dibaca dan langsung ditandatangani almarhum Hanapi bin Djuki semasih hidupnya perjanjian pinjaman tersebut, tetapi isinya surat pinjaman itu berbeda karena sifatnya penyerahan maka Drs. M.E Harahap berjanji merubahnya tetapi belum dirubahnya, ternyata selang beberapa tahun bahwa Tergugat II (M.S Muslim) memberitahu tanah luas 450 m² tersebut sudah beralih hak kepada Yayasan dan Tergugat II (M.S Muslim) mendirikan bedeng diatasnya semula tahun 1968 tetapi dilarang almarhum Hanapi bin Djuki namun tidak diacuhkan Tergugat II sehingga ayah Para Penggugat semasih hidupnya (almarhum Hanapi bin Djuki) menemui Drs. M.E Harahap ke kantornya untuk mengganti surat perjanjian pinjaman tersebut adalah pinjaman uang Rp4.000,00 tetapi sejak tahun 1966 s/d tahun 1984 bahwa almarhum Hanapi bin Djuki semasih hidupnya tidak pernah bertemu lagi terhadap Drs. M.E Harahap, maka lokasi tanah perkara luas 450 m² itu tetap dikuasai almarhum Hanapi bin Djuki semasih hidupnya dan diteruskan Para Penggugat hingga saat ini dan akhirnya Tergugat II (M.S Muslim) sadar perbuatannya tidak benar, maka mengosongkan rumah yang terlanjur dibangunnya diatas tanah Para Penggugat luas 450 m² tersebut karena tanah luas 450 m² tersebut tetap dikuasai dan dirawat Para Penggugat hingga saat Gugatan ini diajukan;

Perbuatan Tergugat II (M.S Muslim bin Sikin)

1. Bahwa lokasi tanah milik Para Penggugat luas kurang lebih 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur masih diagunkan almarhum Hanapi bin Djuki kepada Drs. M.E Harahap selaku Ketua Yayasan Kesejahteraan Pegawai "Nurani Farma" pada tahun 1966 tepatnya pada tanggal 18 Juli 1966 ternyata Tergugat II (M.S Muslim bin Sikin) selaku karyawan juga di "Nurani Farma" telah diijinkan oleh Drs. M.E Harahap agar MS Muslim bin Sikin (Tergugat II) dapat bercocok tanam dan mendirikan bedeng sederhana diatas sebagian tanah milik Para Penggugat berdasarkan persetujuan Drs. M.E Harahap tertanggal 6 Desember 1968;

Halaman 5 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sekitar pada tahun 1970 ternyata Tergugat II (M.S Muslim bin Sikin) bukanlah mendirikan bedeng yang sederhana tetapi mendirikan bangunan permanen ukuran kurang lebih 7 x 12 meter berupa rumah tempat tinggal walaupun beberapa kali ditegur almarhum Hanapi bin Djuki semasih hidupnya mulai tahun 1971 ketika bangunannya belum rampung, namun Tergugat II (M.S Muslim bin Sikin) tidak mempedulikannya teguran ayah kandung Para Penggugat dan pernah didengar anak tertua almarhum Hanapi bin Djuki bernama Uang Thamrin bin Hanapi. Larangan kepada MS Musum bin Sikin untuk mengosongkan bangunannya tetapi alasannya bersedia membongkar apabila selesai dibayar pinjaman Hanapi bin Djuki kepada Drs. M.E Harahap yaitu pinjaman Rp 4.000,00 (empat ribu rupiah) tersebut;
3. Bahwa anehnya lagi ternyata Tergugat II (MS. Musum bin Sikin) setelah menghuni rumah yang dibangunnya diatas tanah Para Penggugat beberapa tahun maka itikad niatnya sudah bermaksud memiliki tanah luas 450 m² tersebut karena diam-diam terbukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dibuat atas namanya tanpa memberitahu kepada Para Penggugat sehingga Para Penggugat menegurnya pada tahun 1997 dan menyuruh mencoret atas namanya di dalam daftar nama pembayaran PBB, namun setelah teguran tersebut dan tidak beberapa lama dari tahun 1998 bahwa Tergugat II mengosongkan rumahnya serta meninggalkan begitu saja keadaan kosong hingga saat ini, oleh karenanya terbukti perbuatan Tergugat II mendirikan bangunan permanen diatas tanah Para Penggugat jelaslah sudah melakukan perbuatan melawan hukum dan bangunan rumahnya yang berdiri diatas tanah milik Para Penggugat haruslah segera di kosongkan seluruhnya 1 (satu) pintu ukuran kurang lebih 6 x 12 meter tersebut dan harus dibongkar Tergugat II atau yang mendapat hak daripadanya.

Perbuatan Turut Tergugat

1. Bahwa Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur) terbukti sudah memulai proses untuk diterbitkan Sertifikat ke lokasi tanah luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur atas permohonan Tergugat I dan Turut Tergugat sudah memerintahkan petugasnya melakukan pengukuran ke objek tanah Para Penggugat luas kurang lebih 450 m² tersebut sedangkan kenyataannya bahwa objek tanah yang dimohon Tergugat I untuk di Sertifikatkan letaknya dan

Halaman 6 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batasbatasnya berbeda karena dasar permohonan Tergugat I adalah menggunakan Akte Jual Beli Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 luasnya 2.275 m² yaitu panjang 130 meter dan lebar 17,5 meter berasal dari Girik C Nomor 187 Persil 7 S.III disebut batas-batasnya :

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah pecahannya;
Sebelah Barat berbatasan dengan tanah pecahannya;
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Jakarta Bypass;
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah pecahannya;
Terletak Daerah Tingkat I Jakarta Raya, Daerah Tingkat II Jakarta

Selatan Kecamatan Matraman, Desa Jati Rawamangun, sedangkan tanah Para Penggugat luas kurang lebih 450 m² letaknya adalah Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dan Girik milik Adat C.376 Persil 5 Blok I yang sudah dimutasi ke Girik C.434 atas nama Hanapi bin Djuki maka sudah jelas perbedaan letak dan batas maupun Girik dan Persil sudah berbeda sekali yang tidak ada hubungan akte jual beli Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 luas 2.275 m² terhadap tanah Para Penggugat luas 450 m² tersebut;

2. Bahwa perbuatan Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur atau para petugasnya) apabila benar masih memproses dan melakukan pengukuran-pengukuran terhadap objek tanah Para Penggugat luas kurang lebih 450 m² hanya mempedomani Akte Jual Beli yang tidak jelas letak dan batasnya yaitu Akte Jual Beli Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 yang dimohon Tergugat I sudah jelas bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 3 ayat (1) yang menyatakan sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan:
 - a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu;
 - b. Harus jelas batas-batas tanah itu;

Bahwa kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bunyinya disebut apabila proses Sertifikat akan diterbitkan untuk kepentingan Pemegang Hak sesuai dengan fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) jo Pasal 1 ke (6) sudah dinyatakan:

Data fisik adalah keterangan mengenai letak batas dan luas bidang tanah termasuk mengenai adanya bangunan diatasnya dan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah pemegang haknya dan hak pihak lain;

Halaman 7 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut diabaikan oleh Turut Tergugat dan perbuatan tersebut sudah nyata-nyata tidak cermat dan tidak ada kehati-hatian melakukan pengukuran-pengukuran atas tanah milik Para Penggugat luas 450 m² maka sudah jelas Turut Tergugat mengabaikan dan mengalpakan tanpa mempedomani Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Perpem Nomor 24 Tahun 1997;

3. Bahwa Turut Tergugat harus menghentikan proses permohonan Sertifikat ke lokasi tanah luas kurang lebih 450 m² yang dimohon Tergugat I menggunakan Akte Jual Beli Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 yang letaknya dan batasnya tidak ada hubungannya terhadap objek tanah yang dimohonnya ataupun menggunakan surat lainnya karena ayah Para Penggugat bernama Hanapi bin Djuki semasih hidupnya belum pernah menjual tanah luas 450 m² tersebut terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur;

Berdasarkan dalil-dalil Gugatan diatas sebagaimana Para Penggugat kemukakan, dengan ini Para Penggugat memohon agar memanggil Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk hadir di ruang sidang Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk pemeriksaan selanjutnya dan mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur atau Majelis Hakim kami muliakan yang ditunjuk Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya sebelum perkara ini diadili agar terlebih dahulu diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir beslaag*) atau *Revindicatoir beslaag* supaya terjamin tidak terjadi pengalihannya, selanjutnya diputuskan sebagai berikut.

Dalam Provisi;

Memerintahkan Tergugat I mencabut kembali permohonannya ke objek tanah luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur dan memerintahkan Turut Tergugat menghentikan proses Sertifikat ke lokasi tanah luas 450 m² yang dimohon Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik dan yang berhak atas sebidang tanah luas kurang lebih 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur sebagaimana Girik milik Adat C

Halaman 8 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 376 Persil 5 Blok S.I yang dimutasi ke Girik milik Adat C Nomor 434 atas nama Hanapi bin Djuki;

3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 100/D.B/1996 bertanggal 11 Mei 1966 tidak ada hubungan hukum terhadap tanah perkara luas 450 m² karena letak dan batasnya berbeda;
4. Menghukum Tergugat I menarik permohonannya kepada Turut Tergugat tentang permohonan Sertifikat ke objek tanah luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur karena menggunakan Akte Jual Beli yang tidak jelas letak dan batasnya;
5. Menyatakan Tergugat I tidak berhak atas tanah luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur;
6. Menghukum Tergugat II (M.S Muslim bin Sikin) atau yang mendapat hak daripadanya membongkar bangunannya seluruhnya yang didirikan diatas tanah sebagian dari luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur;
7. Menghukum Tergugat II (M.S Muslim bin Sikin) membayar sewa tanah tempat berdirinya bangunan diatas tanah Para Penggugat per tahun Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Para Penggugat yang sejak 1971 s/d 1990 selama 19 tahun menjadi Rp95.000.000,00 dibayar tunai kepada Para Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat menghentikan dan menolak permohonan Tergugat I tentang proses Sertifikat ke atas tanah perkara luas 450 m² tersebut karena letak dan batasnya tanah yang dimohon Tergugat I bukanlah Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat adalah tidak cermat dan tidak kehati-hatian karena tidak mempedomani Perpem RI Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 3 ayat (5) dan mengabaikan Perpem RI Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 30 ayat (1) Jo Pasal 1 ke (6) tentang data fisik dan data yuridis;
11. Menyatakan sah dan berharga sita yang dijalankan Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang timbul.
13. Menghukum Turut Tergugat tunduk terhadap putusan ini;
14. Putusan ini dapat dijalankan serta merta (*uit voorbaar bij vorrad*) walaupun ada yang banding, kasasi, *verzet*);

Halaman 9 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal Majelis Hakim yang kami muliakan berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon terhadap Gugatan ini diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo et bono*).

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

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Daluarsa (*Verjaring*) / *Premptoire Exeptione*;

1. Bahwa Tergugat I yang dahulu bernama Yayasan Pegawai Nurani Farma telah memiliki 5 (lima) kaveling tanah yang terletak di Blok Z yakni Nomor 872 s/d 876 dengan luas tiap kaveling $\pm 90\text{m}^2$, sehingga luas keseluruhan adalah $\pm 450\text{m}^2$ (*ic.* dalam surat ukur Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur Nomor 00002/Jati/2013 luas keseluruhan seluas 497m^2), yang sekarang dikenal dengan Jalan Pulo Asem XII Nomor 29, RT.014/RW.002, Kelurahan Jati, Kecamatan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dimana diperoleh berdasarkan surat penyerahan hak dari Hanapi bin Juki tanggal 18 Juli 1966 (*ic.* ayah Para Penggugat), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 152/D.B/1966 tanggal 20 Juni 1966 dan Akta Jual Beli Nomor 153/D.B/1966 tanggal 20 Juni 1966;
2. Bahwa pada tanggal 6 Desember 1968, Tergugat I telah memberikan Surat Persetujuan kepada M.S Muslim Bin Sikin (*ic.* Tergugat II) yang saat ini berstatus sebagai pensiunan pegawai PT. Kimia Farma (Persero) Tbk untuk menempati dan merawat objek tanah milik Tergugat I *a quo*, dimana kemudian Tergugat II menempati dengan membangun rumah diatas objek tanah *a quo* berserta keluarganya sejak tahun 1968 sampai dengan Juli 2012;
3. Bahwa dengan demikian Tergugat I qq Tergugat II secara *de facto* dan *de jure* terbukti telah menempati dan menguasai obyek tanah inlitis dengan segenap itikad baik (*te goede trouw*) sekitar 45 (empat puluh lima) tahun dan telah membayar seluruh kewajibannya yang berkaitan dengan PBB, SSR (Setoran Retribusi), luran Pembangunan Daerah (IPEDA) dan biaya-biaya perpajakan lainnya dalam rangka mengurus dan menguasai obyek tanah *quo*;
4. Bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1963 KUHPerdara menyebutkan :
"Barang siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun". Selanjutnya

Halaman 10 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



dipertegas berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata yang menyebutkan : ” Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”;

5. Bahwa demikian pula dalam Hukum Adat, juga mengenal lewatnya waktu (daluwarsa) yang menghapuskan hak atau memperoleh suatu hak. KUH Perdata menentukan batas waktu secara tegas, yakni 30 tahun, Dalam hukum adat mengenal “lembaga” yang disebut dengan *rechtsverwerking* atau “pelepasan hak” karena dengan lewatnya waktu tertentu seperti juga dalam KUH Perdata. Lembaga daluwarsa maupun *rechtsverwerking* berpijak pada azas kepastian hukum (*rechtszekerheid*). Dalam hukum adat lamanya waktu tersebut tidak ditentukan secara umum seperti KUH Perdata, lewatnya waktu 30 tahun;
6. Bahwa lembaga *Verjaring a quo* dipertegas oleh berbagai kaidah Yurisprudensi MARI yang telah berlaku tetap, yaitu :
 - a. “Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun , maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik” (*vide* : Putusan MA Nomor 499K/Sip/1970 tanggal 4 Pebruari 1970);
 - b. “Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (*bezit*) itu adalah berdasarrrkan hukum” (*vide* : Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241);
 - c. “Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum”. (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T 154 hal 269);
 - d. Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluwarsa dalam waktu 30 tahun (Ps 835 BW). (*vide* Putusan : MARI tanggal 19 April 1972 Nomor 26K/Sip/1972);
 - e. Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Karena Para Penggugat/Terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasi oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah



- sangat lewat waktu (*rechtsverwerking*);
- f. Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat I adalah tanpa ijin Penggugat, namun karena Ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap Penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut. (*vide* : putusan MARI tanggal 21-1-1974 Nomor 695K/Sip/1973);
- g. Keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih Penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*). (*vide* Putusan MARI tanggal 11-12-1975 Nomor 200K/Sip/ 1974);
- h. Bahwa dengan demikian, maka berdasarkan ketentuan hukum perdata dan hukum adat khususnya lembaga *rechtsverwerking* seperti yang diterapkan dalam banyak putusan pengadilan, maka gugatan Para Penggugat *a quo* serta segala tuntutan hukum oleh siapapun telah hapus karena daluwarsa atau hapus karena pelepasan hak (*rechtsverweking*). Oleh karenanya maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortum*);

- i. Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat pada posita point 3 (hal. 3), point 3 (hal.5) pint 2 (hal. 6) secara *mutatis mutandis* telah menguraikan peranan Drs. M.E. Harahap dalam perkara *a quo*;
- j. Bahwa selain itu pula, dalam *posita* dan *petitum* Gugatan Para Penggugat telah mempermasalahkan keberadaan Akta Jual Beli Nomor 100/D.B/1966 antara Hanapi bin Juki selaku Penjual dengan Drs. M.E Harahap (*ic.* Direktur PNF Nurani Farma) selaku Pembeli, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R. Moh. Ismaoen Kartanegara B.A;
- k. Bahwa akan tetapi ironisnya dalam Surat Gugatan Para Penggugat tidak pernah menarik Drs. M.E. Harahap dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R. Moh. Ismaoen Kartanegara B.A sebagai pihak (*ic.* sebagai Tergugat atau Turut Tergugat) dalam perkara *a quo*;
- l. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Drs. M.E. Harahap dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R. Moh. Ismaoen Kartanegara B.A sebagai



pihak (*ic.* sebagai Tergugat atau Turut Tergugat) dalam perkara *a quo* dalam Surat Gugatan Para Penggugat, maka praktis menjadikan Gugatan Para Penggugat menjadi tidak lengkap, karena “kurang pihak”;
m. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Drs. M.E. Harahap dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R. Moh. Ismaoen Kartanegara B.A sebagai pihak dalam Surat Gugatan Para Penggugat *a quo* mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini telah menjadi suatu Yurisprudensi sebagaimana telah diputus dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala apa yang disampaikan dalam Rekonvensi ini mohon dianggap satu kesatuan dari Pokok Perkara;
2. Bahwa justru *acontrario*, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dengan cara-cara melakukan upaya-upaya secara melawan hukum untuk mengganggu dan berupaya menguasai obyek tanah yang telah dibeli secara sah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sesuai ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, serta mengganggu permohonan hak yang telah diajukan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Timur, untuk diajukan pendaftaran tanah sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensia *quo*, telah menimbulkan kerugian secara materil dan immateril, sehingga menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata diwajibkan kepada Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk mengganti kerugian yang telah ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya secara tanggung renteng;
4. Bahwa adapun dengan perincian kerugian materil dan immateril tersebut adalah sebagai berikut :
 - i. Kerugian Mateiil :
 - Apabila objek tanah tersebut telah bersertifikat, dan kemudian sertifikat dijadikan agunan ke Bank, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan memperoleh pinjaman dari Bank sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - Akibat gugatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi *a quo*, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terpaksa harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan biaya-biaya untuk membayar Pengacara dan lain-lain senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

- Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi juga telah mengeluarkan biaya-biaya untuk kepentingan pengukuran tanah, pajak-pajak, dan biaya-biaya lainnya dalam rangka permohonan hak/pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Jakarta Timur, yang kemudian prosesnya menjadi terhambat akibat adanya perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi, dengan biaya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Jadi jumlah kerugian materil adalah sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateril:

- Dengan adanya permohonan/pendaftaran sertifikat yang terhambat akibat perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi, maka berakibat menurunkan kepercayaan para kolega/relasi yang telah ada selama ini terhadap kredibilitas Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi, dimana seakan-akan timbul anggapan dikalangan mereka bahwasanya Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi sengaja membeli tanah secara tidak benar – *quod non* -, yang hal tersebut sejatinya tidak dapat dinilai dengan uang. Namun apabila dikalkulasikan secara *equal* dengan nilai uang, maka setidaknya telah menimbulkan kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Dengan demikian total kerugian materil dan immateril yang harus dibayarkan oleh Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi secara tanggung renteng, tunai dan seketika adalah sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);

5. Bahwa untuk menjamin gugatan Rekonpensi ini bernilai *eksekutorial*, maka mohon kiranya agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Para Penggugat berupa beberapa bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di:
- Dusun Gandoang RT.001/RW.006, Desa Pangulah Selatan, Kecamatan Kota Baru, Kabupaten Karawang, Jawa Barat;
 - Dusun Gandoang RT.002/RW.007, Desa Pangulah Selatan, Kecamatan Kota Baru, Kabupaten Karawang, Jawa Barat;
 - Jalan Mede Utan Kayu Utara, RT.004/RW.008, Kelurahan Utan Kayu Utara, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur;

Halaman 14 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016

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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Kompensi tepat waktu dalam membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi, maka kiranya patut dihukum membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu) perhari setiap keterlambatannya;
7. Bahwa putusan atas perkara Gugatan Rekonsensi *a quo* dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, *verzet* maupun kasasi);

Dalam Provisi:

- Bahwa oleh karena akibat perbuatan Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Kompensi yang telah menghambat proses permohonan hak/pendaftaran tanah yang telah diajukan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi kepada Kantor Pertanahan Jakarta Timur tanpa didasari alasan hukum yang kuat, serta agar kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi tidak semakin besar, maka kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan untuk memerintahkan Kantor Pertanahan Jakarta Timur untuk tetap memproses dan melanjutkan permohonan hak/permohonan pendaftaran tanah tersebut hingga terbitnya sertifikat.

Permohonan:

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka kiranya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut :

Dalam Rekonsensi :

- Mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas $\pm 450 \text{ m}^2$ (empat ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Pulo Asem Utara Nomor 29 RT.014/RW.02, Kelurahan Jati, Kecamatanm Pulogadung, Jakarta Timur;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 100/D.B/1966 tanggal 11 Mei 1966 antara Hanapi bin Juki selaku Penjual dengan Drs. M.E Harahap (*ic.* Direktur PNF Nurani Farma) selaku Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) R. Moh. Ismaoen Kartanegara B.A;
- Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Kompensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 15 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi secara tanggung renteng, tunai dan seketika sebesar Rp1.850.000.000,00 (satu milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan terhadap harta kekayaan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi;
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu) perhari setiap keterlambatannya dalam melaksanakan putusan perkara ini apabila telah berkekuatan hukum pasti (*inkracht van gewijsde*);
- Menyatakan putusan atas perkara Gugatan Rekonpensi *a quo* dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, *verzet* maupun kasasi);

Dalam Konpensi Dan Rekonpensi :

- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo Et Bonno*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 63/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., tanggal 13 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

B. Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

C. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir berjumlah Rp4.722.000,00 (empat juta tujuh ratus dua puluh dua ribu rupiah);

II. Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 16 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir berjumlah nihil;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 767/PDT/2014/PT DKI., Tanggal 4 Maret 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat Konvensi/Para Pembanding pada tanggal 7 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat Konvensi/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 767/PDT/2014/PT DKI., *juncto* Nomor 63/Pdt.G/2013/PN JKT TIM., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat Konvensi/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Terbanding pada tanggal 2 Juli 2015 dan 6 Agustus 2015;
2. Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat Konvensi/Terbanding III pada tanggal 12 Agustus 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat Konvensi/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 9 Juli 2015;

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

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

1. Bahwa dalil Para Pemohon Kasasi dalam gugatan semula adalah untuk menggugat Yayasan Kimia Farma karena menyuruh pegawainya bernama M.S Muslim Bin Sikin mendirikan bangunan tanpa IMB diatas tanah ayah

Halaman 17 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kandung Para Pemohon Kasasi pada tahun 1966 diatas tanah luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 RT. 014 RW. 02 Kelurahan Jati, Kecamatan Pulogadung Jakarta Timur, batas-batasnya adalah:

Sebelah Timur : Kavling 870 rumah ibu Maria;
Sebelah Barat : Kavling 872 rumah Asmian;
Sebelah Utara : Kavling 904 rumah warga;
Sebelah Selatan : Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 Jakarta Timur;

Bahwa isi *Posita* maupun *Petitum* gugatan Para Pemohon Kasasi semula Para Pembanding dan Para Penggugat objek gugatan adalah tanah luas 450 m² dan letaknya di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 Jakarta Timur, namun eksepsi dan jawaban Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Tergugat I dihubungkannya atau didalilkannya Akta Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 luas 2.275 m² (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) letaknya di Jakarta Selatan ternyata dalil Termohon Kasasi I berupa Akte Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 luas 2.275 m² dan anehnya lagi pertimbangan hukum Majelis Tingkat Banding dalam pertimbangannya halaman 5 menyatakan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikatakan prinsipnya telah tepat dan benar sehingga dipertegas lagi pertimbangannya yang keliru dan salah itu menyatakan karena melihat permasalahannya agar jelas perlu diikutkan Drs. M.E Harahap dan R. M oh. Ismaden Kartanegara BA (PPAT) sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka pertimbangan majelis Hakim Banding yang mempertimbangkan supaya Drs. M.E Harahap dan R. M oh. Ismaden Kartanegara BA (PPAT) turut menjadi pihak dalam perkara tersebut, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut sudah salah dan keliru karena *Posita* dan *Petitum* gugatan Pemohon Kasasi adalah objek tanah 450 m² lengkap batas dan letak di wilayah Jakarta Timur, sedangkan nama Drs. M.E Harahap adalah sebagai pembeli dalam Akte Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 luas 2.275 m² letaknya di wilayah Jakarta Selatan. Kemudian PPAT-nya adalah Camat bernama R. M oh. Ismaden Kartanegara justru objek tanah perkara luas 450 m² berbeda letak dengan tanah luas 2.275 m² bahkan wilayah letak tanah perkara 450 m² adalah di Kodya Jakarta Timur sedangkan tanah objek Akta Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 adalah di Kodya Jakarta Selatan. Oleh karenanya pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini

Halaman 18 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



tegaskan sudah salah dan keliru dan sudah terbukti bahwa Putusan Majelis Hakim Pertama maupun Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding sudah melebihi dari Posita gugatan Pemohon Kasasi dengan melebihi dari Petitum gugatan Pemohon Kasasi, maka tindakan Hakim Majelis Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding karena putusannya melebihi dari yang dituntut sudah nyata-nyata melampaui batas wewenang yang diberikan Pasal 178 ayat (3) HIR yang seharusnya prinsip *Rule Of Law* karena siapapun tidak boleh melakukan tindakan yang melampaui batas wewenangnya (*beyond the power of his authority*).

Yth. Hakim Agung RI Yang Kami Muliakan

Bahwa tindakan *Ultra Petitum* itu dilakukan Hakim berdasarkan alasan itikad baik, tetap tidak dapat dibenarkan atau ilegal karena melanggar *prinsip The Rule of Law* (*the principal of the Rule of Law*) oleh karena itu tidak dapat dibenarkan berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1001 K/Sip/1972 isinya melarang hakim mengabdikan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta;

Maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan si pembeli dalam Akte Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 dan pejabat PPAT-nya harus sebagai pihak dalam perkara gugatan Para Pemohon Kasasi sedangkan *Posita* dan *Petitum* gugatan hanya objek gugatan 450 m², bukan 2.275 m² sehingga tidak perlu menggugat orang yang tidak ada hubungannya apalagi wilayah objek berbeda;

Bahwa sudah digariskan pada Pasal 178 ayat (3) HIR dan Pasal 189 ayat (3) Rbg dinyatakan:

Putusan Tidak Boleh Mengabdikan Melebihi Tuntutan Yang Dikemukakan Dalam Gugatan;

Oleh karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam perkara ini sudah terbukti mengabdikan eksepsi dari Termohon Kasasi I maka sudah melebihi tuntutan dalam gugatan semula dari Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding dan Penggugat karena yang digugat Pemohon Kasasi objeknya hanya 450 m² letaknya di wilayah Jakarta Timur, tetapi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan objek 450 m² tetapi mempertimbangkan Akte Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 luas 2.275 m² terletak di Jakarta Selatan, berarti melebihi dari *Posita* gugatan Pemohon Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah keberatan dari Pemohon Kasasi terhadap Putusan Hakim Tinggi tersebut Nomor 767/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 04 Maret 2015 supaya putusan yang melebihi dari *Posita* gugatan Para Pemohon Kasasi agar dibatalkan; Yth. Majelis Hakim Agung Republik Indonesia Yang Kami Muliakan Mohon diperkenankanlah kami Para Pemohon Kasasi melalui Kuasa Hukum untuk mempertegas keberatan-keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 767/Pdt/2014/PT DKI tanggal 04 Maret 2015 dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 63/Pdt/G/2013/PN Jkt Tim tanggal 13 Maret 2014 karena kedua putusan tersebut yang kurang cukup mempertimbangkan *posita* gugatan Pemohon Kasasi yaitu objek perkara hanya 450 m² terletak di wilayah Kodya Jakarta Timur ternyata dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Tingkat Banding adalah bukti Termohon Kasasi berupa Akte Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 luas 2.275 m² terletak di wilayah Jakarta Selatan, maka pertimbangan tersebut jelas keliru dan salah menerapkan hukum karenanya putusan *a quo* dari Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 767/Pdt/2014/PT DKI tanggal 04 Maret 2015 harus dibatalkan berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638/SiP/1969 tanggal 22 Juli 1970 karena putusan Banding Nomor 767/Pdt/2014/PT DKI tanggal 04 Maret 2015 pada pokoknya bertentangan dengan Pasal 178 ayat (3) HiR karena dipertimbangkan yang bukan ada di *Posita* dan *Petitum* Para Pemohon Nomor 63/Pdt/G/ 2013/PN Jkat Ut., justru itu Putusan Banding Nomor 767/Pdt/2014/PT DKI tanggal 04 Maret 2015 telah salah menerapkan hukum acara perdata yang berlaku; Maka dengan demikian Pemohon Kasasi dengan tegas keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta maupun Putusan Tingkat Pertama sebagai berikut:

Keberatan Pemohon Kasasi

1. *Posita* gugatan Pemohon Kasasi Reg. Nomor 63/Pdt/G/2013/PN Jkt Tim tentang objek tanah Para Pemohon Kasasi peninggalan dari orangtua Pemohon Kasasi almarhum Hanapi bin Djuki luas 450 m² terletak di Jalan Pulo Asem Utara XII Nomor 29 wilayah Jakarta Timur yang pernah berdiri rumah Termohon Kasasi II (M.S Muslim Bin Sikin) tahun 1966 tanpa diketahui ayah kandung Para Pemohon Kasasi tetapi tidak pernah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding berdasarkan fakta dan saksi-saksi, ternyata yang dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Banding maupun Majelis Hakim Tingkat Pertama hanya objek tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 terletak di Jakarta Selatan

Halaman 20 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak ada hubungan hukumnya terhadap objek tanah dalam gugatan luas 450 m² di wilayah Jakarta Timur;

2. Bahwa sudah jelas pada sidang setempat atau sidang lapangan ke objek 450 m² batas-batasnya berbeda dengan batas pada Akta Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 namun Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa nama Drs. M.E Harahap sebagai pembeli tanah luas 2.275 m² pada Akte Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan dan PPAT-nya harus ditarik sebagai pihak, sehingga salah dan keliru pertimbangan tersebut karena objek Akta Jual Beli Nomor 100/DB/1966 tanggal 11 Mei 1966 adalah di Jakarta Selatan sedangkan objek perkara luas 450 m² adalah di Jakarta Timur, maka dengan demikian putusan dalam Tingkat Banding Nomor 767/Pdt/2014/PT DKI tanggal 04 Maret 2015 haruslah dibatalkan;

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

Bahwa alasan -alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Timur) dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dapat dibenarkan;

Bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil para pihak yang berhubungan dengan objek sengketa dalam perkara *a quo* ternyata terdapat pihak ketiga atau pihak diluar perkara *a quo* yang harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

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 Para Pemohon Kasasi : **UANG THAMRIN bin HANAPI** dan kawan kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 21 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Para Pemohon Kasasi : 1. **UANG THAMRIN bin HANAPI** , 2. **NY. SUMIATI binti HANAPI** , 3. **NY. HAMIDAH binti HANAPI** , 4. **NY. RUSMIATI binti HANAPI** , 5. **AMSORI bin HANAPI**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 30 Agustus 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. , Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

Halaman 22 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP:19630325 198803 1001

Halaman 23 dari 23 hal.Put. Nomor 1490 K/Pdt/2016

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)

Halaman 23