



PUTUSAN
Nomor 74 PK/Pdt./2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

RIDWAN, bertempat tinggal di Jalan Gelong Baru Barat V/12, RT. 004 RW. 03, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sumirta, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Perkantoran Mega Glodok Kemayoran (MGK) Blok D Nomor 5, Jalan Angkasa, Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 September 2015; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **PT LEMBAH GEDE PANGRANGO MEGAH**, berkedudukan di Jalan Letjen S. Parman Kavling 108, Tomang, Jakarta Barat;
2. **JAHJA KOMAR HIDAYAT**, bertempat tinggal di Jalan Raya Pluit Permai V Nomor 31, Pluit, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ellyda T. Soetiyarto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan S. Parman Kavling Nomor 108, Tomang, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2015;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Jalan Kembangan Raya, Komplek Permata Buana, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kanti Wilujeng, S.H., M.Si, kepala Seksi Sengketa Konflik & Perkara, pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2015;

Halaman 1 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/Pdt./2016



4. **FERNANDO LAOH**, ahli waris Lauw Tjeng Hoat, bertempat tinggal di Jalan Pintu Besar Selatan III Nomor 24, Jakarta Barat;
 5. **JULIE LAOH**, ahli waris Lauw Tjeng Hoat, bertempat tinggal di Jalan Pintu Besar Selatan III Nomor 24, Jakarta Barat;
 6. **BELINDA LAOH**, ahli waris Lauw Tjeng Hoat, bertempat tinggal di Jalan Pintu Besar Selatan III Nomor 24, Jakarta Barat;
 7. **TINA LAOH**, ahli waris Lauw Tjeng Hoat, bertempat tinggal di Jalan Kemenangan III Nomor 30, Jakarta Barat, dalam hal ini Nomor 4 s/d Nomor 7 memberi kuasa kepada Jansen Simanjuntak, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pangeran Jayakarta Nomor 85 A, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Oktober 2015;
- Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I-VI, IX/Para Pembanding I, Pembanding II, Para Pembanding III;

D a n:

1. **R.N. SINULINGGA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sukarjo Wiryopranoto Nomor 7 Lantai III, Jakarta Barat;
 2. **H. UYUN YUDIBRATA, S.H**, bertempat tinggal di Apartemen Menara Marina, Gedung Atlantik, Lt. Mezzanine Unit AM 3, Jalan Pluit Samudera II, Pantai Mutiara Pluit, Jakarta Utara;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat VII, VIII/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2270 K/Pdt/2013 tanggal 9 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I-VI, IX/Para Pembanding I, Pembanding II, Para Pembanding III dan Tergugat VII, VIII/Para Turut Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah cucu dari almarhum Adji dan anak sekaligus ahli



waris dari almarhum Asmawi bin Adji;

2. Bahwa almarhum Adji semasa hidupnya mempunyai harta warisan antara lain berupa bidang tanah seluas $\pm 7.012 \text{ m}^2$ (tujuh ribu dua belas meter persegi), yang ia peroleh dari hak sewa tanah pertanian dimulai sejak tahun 1926 sampai dengan tahun 1936, dari Tuan Tan Tjian Hok (dahulu sebagai Lanhuurder Tanjoeng Djati en Persil Goenoeng Sahari Tjinnesse Raad Kantor Tanjoeng Djembatan Doerendan Tanah Tanjoeng Pesing Koning) dimana sewa tanah pertanian tersebut pada waktu penjajahan Belanda (sebelum Indonesia merdeka) untuk bercocok tanam dan bertani. Hal ini dibuktikan dengan tanda penerimaan sewa tanah tahun 1926 dan tahun 1936. (*vide* Bukti P.1);
3. Bahwa persewaan tanah oleh almarhum Adji tersebut terus berlanjut sampai pada saat Pemerintahan Jepang berkuasa di Indonesia, dan sesuai dengan data catatan pada Boekoe Sewa Pekarangan Tanah Tandjung Lengkong kepunyaan Pemerintah Bala tentara Dai Nippon boelan f.4,16 tahoen 2603 (tahun Syoowa Jepang), luas tanah yang disewa dan digarap oleh almarhum Adji adalah masih tetap seluas $\pm 7.012 \text{ m}^2$ (tujuh ribu dua belas meter persegi);
4. Bahwa pengelolaan atas tanah oleh almarhum Adji tersebut berlanjut terus menerus sampai setelah Indonesia merdeka, dan kemudian diteruskan dan ditempati serta dikelola (digarap) oleh keturunan/anaknya yang bernama H. Asmawi (almarhum) beserta keluarganya, dan tidak pernah dicabut oleh Negara, bahkan secara administratif Negara telah mengakuinya sebagai pemegang hak dengan diterbitkannya Salinan Boekoe Sewa Pekarangan Tanah Tandjung Lengkong kepunyaan Pemerintah Bala tentara Dai Nippon boelan f.4,16 tahoen 2603 (tahun Syoowa Jepang) tersebut oleh Departemen Agraria Kantor Agraria Daerah Djakarta Tengah pada tanggal 10 September 1965; (*vide* Bukti P-2);
Kepemilikan tanah tersebut oleh almarhum Adji (Bapak dari almarhum Asmawi) adalah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1958, yang berbunyi:
 1. Tanah-tanah usaha tersebut pada Pasal 1 ayat 1 sub c oleh Menteri Agraria atau pejabat lain yang ditunjuknya, diberikan kepada penduduk yang mempunyai hak usaha atas tanah itu dengan hak milik, kecuali jika hal itu menurut peraturan yang ada sekarang tidak mungkin;
Ketentuan Pasal 1 ayat 1 sub c berbunyi:
C. "tanah usaha" ialah:



1. bagian-bagian dari tanah partikelir yang dimaksud dalam Pasal 6 ayat 1 dari Peraturan tentang tanah-tanah partikelir, S. 1912-422;
5. Bahwa tanah pekarangan yang dikelola (digarap) sebagai tanah pertanian oleh almarhum Adji yang kemudian ditempati serta dikelola (digarap) oleh keturunan/anaknya yang bernama Asmawi (orang tua Penggugat) pada saat itu setempat dikenal terletak di Jalan Asean Games;
6. Bahwa kemudian Jalan Asean Games mengalami beberapa kali pelebaran jalan dan bahkan dibangun jalan tol, serta perubahan nama menjadi Jalan Gatot Soebroto. Demikian juga dengan tanah orang tua Penggugat tersebut menjadi Kavling 107 dan Kavling 108, dan sekarang dikenal dengan nama Jalan Letjen. S. Parman, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat;
7. Bahwa setelah tanah hak sewa pertanian tersebut dikonversi menjadi Hak Milik, maka untuk mengetahui luas tanahnya, orang tua Penggugat (almarhum Asmawi) mengajukan permohonan kepada Kantor Pengukuran dan Pemetaan Daerah I Jakarta untuk melakukan pengukuran, yang kemudian oleh Kantor Pengukuran dan Pemetaan Daerah I Jakarta diterbitkan Surat Ukur tahun 1965 dengan Surat Gambar Situasi Nomor 410/X/65 tanggal 14 Oktober 1965, dan diketahui bahwa tanah Kavling 107 adalah seluas 1.660 m² (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) dan Kavling 108 adalah seluas 3.775 m² (tiga ribu tujuh ratus tujuh puluh lima meter persegi), sehingga luas tanah keseluruhannya adalah 5.435 m² (lima ribu empat ratus tiga puluh lima meter persegi); (*vide* Bukti P-3);
8. Dan sejak saat itu, orang tua Penggugat (almarhum Asmawi) tidak pernah sama sekali menjual baik sebagian maupun seluruhnya bidang tanah tersebut kepada siapapun, dan tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun;
Namun pada sekitar tahun 1968 muncul gangguan di atas tanah sengketa, yaitu dimana di atas tanah tersebut almarhum Lauw Tjeng Hoat mendirikan bangunan dengan dasar telah memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 2583/IB tertanggal 20 Desember 1965;
9. Bahwa orang tua Penggugat (almarhum Asmawi) selaku pemilik tanah tersebut yang merasa tidak pernah menjual tanah itu kepada almarhum Lauw Tjeng Hoat langsung mengajukan keberatan kepada Dinas Tata Kota Kotapraja Jakarta, sehingga atas keberatan orang tua Penggugat tersebut, Kepala Dinas Tata Kota Kotapraja Jakarta mengeluarkan Surat Perintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memberhentikan Membangun Nomor 131/Pst/Dir.11/1968 tertanggal 2 Maret 1968; (*vide* Bukti P-4);

10. Bahwa kepemilikan orang tua Penggugat (almarhum H. Asmawi) terhadap tanah tersebut tidak dapat disangkal dan bahkan telah diakui oleh berbagai pihak, termasuk juga telah diakui oleh Negara. Hal ini terbukti pada waktu tanah Kavling 107 seluas 1.660 m² (seribu enam ratus enam puluh meter persegi) yang semula akan dipakai sebagian oleh Perusahaan Negara Pengembangan Perumahan (PNPP), namun kemudian tanah tersebut tidak jadi dipakai dan dikembalikan lagi kepada orang tua Penggugat (almarhum H. Asmawi) selaku pemilik, dan mengenai hal itu dijelaskan oleh Pemerintah Daerah Khusus Kota Jakarta cq. Direktorat II Keamanan/Ketertiban kepada orang tua Penggugat (almarhum H. Asmawi) melalui Surat Keterangan Nomor P.1303/Dir.II/6/72 tertanggal 9 Djuni 1972; (*Vide* Bukti P-5);

11. Bahwa pada tahun 1974, Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh mengajukan gugatan terhadap Asmawi bin Adji dan Halimah binti Adji yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan, Daftar Nomor 187/ 1974.G. dengan Surat gugatan tertanggal 17 April 1970;

Dalam Point 1 *Posita* Gugatannya tersebut Lauw Tjeng Hoat selaku Penggugat menyatakan:

"Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah kaveling Nomor 108, Djl. Djendral Gatot Subroto (Slipi Raya), Djakarta, berdasarkan akte2 djual beli tanah antara Penggugat dengan Mohamad Sani bin Muslim (ditjatat dan didaftarkan di Kantor Kelurahan Petoejo Djakarta Raya, dibawah Register Nomor 244/61), dan antara Penggugat dengan Para Tergugat *in casu* Asmawi bin Adji dan Halimah binti Adji (ditjatat dan didaftarkan di Kantor Wedana Gambir, DCI Djakarta Raya, dibawah Register Nomor 58/E/62)";

Adapun permasalahan hukum yang ditemukan selama proses persidangan, antara lain:

1. Bahwa Hakim tidak pernah turun melakukan pemeriksaan terhadap obyek sengketa, sekalipun sudah dibantah habis-habisan bahwa tanah obyek sengketa yang dibeli dari Mohamad Sani bin Muslim tidak terletak di Kavling 108. Hakim juga tidak pernah memeriksa dimana letak tanah yang katanya dibeli dari para Tergugat, almarhum Asmawi dan almarhumah Halimah;

Oleh karena itu sekalipun putusan terhadap perkara tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap akan tetapi tidak diketahui dimana

Halaman 5 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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)



persis letak obyek sengketa yang dimenangkan oleh almarhum Lauw Tjeng Hoat;

2. Bahwa apalagi dalam jawab menjawab almarhum Asmawi dan almarhumah Halimah membantah dengan keras, bahwa mereka tidak pernah menjual tanah itu kepada almarhum Lauw Tjeng Hoat;

Bahwa memang benar almarhum Asmawi dan almarhumah Halimah pernah menjual tanah kepada Mimin, namun riwayatnya sungguh memprihatinkan:

- Saudara Mimin (penduduk asli Tomang Gelong baru) pada tanggal 29 April 1962, pagi-pagi sekali datang pada almarhumah Halimah binti Adji memaksa Halimah yang *notabene* orang kampung yang buta huruf, agar menjual tanah pekarangannya seluas 40 x 65 meter = 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) dengan ancaman yakni: Jika Halimah tidak mau jual tanah tersebut Halimah akan dibawa ke bijak (bijak, adalah sebutan penduduk asli untuk Polisi Palmerah);

Mendapat ancaman dari Mimin, Halimah ketakutan sehingga memanggil Asmawi saudaranya, dan ketika Asmawi melihat Halimah begitu ketakutan maka almarhum Asmawi dan almarhumah Halimah dengan terpaksa menjual tanah tersebut kepada Mimin;

- Mimin kemudian menyodorkan kertas segel kosong kepada almarhum Asmawi dan almarhumah Halimah, kemudian dengan terpaksa almarhum Asmawi dan almarhumah Halimah membubuhkan tanda tangan dan cap jempol diatas kertas segel yang kosong/polos itu;

- Selanjutnya tentang apa isi/kalimat yang dimuat dalam surat segel tersebut keduanya tidak pernah tahu-menahu;

Selain dari pada itu Asmawi bin Adji dan Halimah binti Adji di dalam persidangan perkara tersebut, juga menjelaskan bahwa tanah hak sewa pertanian yang semula seluas ± 7.012 m² (tujuh ribu dua belas meter persegi) yang diperoleh dari warisan almarhum Adji, dahulu dikenal terletak di Jalan Asean Games adalah dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Pekarangan Kaba Ung;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Asean Games;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pekarangan Hadji Muhadi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pekarangan Tergugat (*in casu*)



adalah Asmawi bin Adji);

Bahwa Asmawi bin Adji dan Halimah binti Adji menjelaskan bahwa tanah yang dibeli Lauw Tjeng Hoat dari Mohamad Sani bin Muslim tersebut adalah merupakan tanah pekarangan yang sebelumnya merupakan milik Kaba Ung yang telah dibeli oleh Mohamad Sani bin Muslim dari salah satu ahli waris Kaba Ung, yang terletak di sebelah Utara tanah Asmawi bin Adji dan berbatasan dengan tanah Asmawi bin Adji;

12. Bahwa dengan mengacu kepada Surat Jual Beli yang dicatat dan didaftarkan di Kantor Wedana Gambir DCI Jakarta Raya dibawah Register Nomor 58/E/62 tersebut, tanah yang katanya diperjual belikan -*Quod Non* - antara Lauw Tjeng Hoat dengan Asmawi bin Adji dan Halimah binti Adji seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) adalah dengan batas-batas sebagai berikut: (*vide* bukti P-6);

- Panjang 73 meter, sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan Lauw Tjeng Hoat (yang dibeli dari Mohamad Sani bin Muslim);
- Lebar 40 meter, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Asean Games;
- Panjang 57 m (lima puluh tujuh meter), Sebelah Selatan berbatasan dengan Pekarangan Amir Basir (*in casu* sebenarnya adalah pekarangan Asmawi bin Adji);
- Lebar 40 meter, Sebelah Timur berbatasan dengan pekarangan Asmawi bin Adji;

13. Bahwa mengacu kepada penyebutan batas sebelah Barat adalah dengan Jalan Asean Games, artinya tanah yang menjadi obyek jual beli -*Quod Non* sebagaimana dalil Lauw Tjeng Hoat dalam gugatan dibawah Register Nomor 187/1974.G, berarti tanah tersebut berada di posisi Jalan Asean Games. Sedangkan jalan yang dahulu dikenal dengan Jalan Asean Games, lagi-lagi kami tegaskan bahwa Jalan tersebut sudah mengalami beberapa kali pelebaran jalan, dan bahkan pembangunan jalan tol, yang memakan tanah-tanah disekitarnya *in casu* baik tanah milik Asmawi bin Adji yang bersinggungan dengan badan jalan yang tidak masuk dalam obyek jual beli maupun juga tanah yang katanya -*Quod Non*- masuk dalam jual beli dengan Lauw Tjeng Hoat;

14. Bahwa tanah yang berada di Kavling 108 saat ini adalah tanah milik orang tua Penggugat yang merupakan sisa setelah terkena pembebasan dalam rangka pelebaran Jalan Asean Games tersebut, dan walaupun ada tanah milik Lauw Tjeng Hoat yang merupakan sisa dari tanah yang dibeli dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohamad Sani bin Muslim yang diklaim oleh Lauw Tjeng Hoat termasuk dalam Kavling 108 -*Quod Non*- adalah berada pada bagian sebelah Utara dari tanah milik orang tua Penggugat tersebut;

Sedangkan -*Quod Non*- tanah yang dibeli Lauw Tjeng Hoat dari Asmawi bin Adji dan Halimah binti Adji sesuai Surat Jual Beli yang dicatat dan didaftarkan di Kantor Wedana Gambir, DCI Djakarta Raya, dibawah Register Nomor 58/E/62 seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) tersebut telah habis terkena penggusuran pembangunan Jalan Asean Games yang sekarang dikenal dengan nama Jalan Letjen. S. Parman;

Bahwa terlepas dari benar dan tidaknya jual beli tanggal 29 April 1962 seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) antara Lauw Tjeng Hoat dengan Asmawi bin Adji, mengingat sudah adanya Putusan Nomor 187/1974 G, tanggal 12 Januari 1976 yang sudah berkekuatan hukum namun faktanya bahwa almarhum Asmawi bin Adji masih mempunyai bagian bidang tanah yang belum pernah dijual;

15. Bahwa kemudian Lauw Tjeng Hoat alias Hadi Laoh secara melawan hukum telah menguasai seluruh tanah pekarangan milik orang tua Penggugat dengan berbagai macam cara, seolah-olah seluruh tanah pekarangan yang terletak di Kavling 108 adalah milik Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh. Terlebih lagi setelah Perkara dibawah Register Nomor 187/1974 G. diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan;
 16. Bahwa sebagai salah satu bukti tanah Kavling 108 adalah milik orang tua Penggugat yaitu dengan adanya penyerahan ganti rugi atas pembebasan sebagian tanah Kavling 108 yaitu berukuran 25 meter x 1,3 meter dalam rangka pelebaran Jalan Letjen S. Parman kepada orang tua Penggugat (almarhum H. Asmawi) melalui Surat Lurah Tomang selaku Pejabat Instansi Pemerintah yang paling mengetahui siapa pemegang hak atas tanah yang berada di wilayah pemerintahannya, bermaterai, tertanggal 15 Desember 1984; (*vide* bukti P-7);
 17. Bahwa ternyata secara melawan hukum Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh telah menjual sebagian dari tanah yang berada di Kavling 108, yaitu seluas 345 m² (tiga ratus empat puluh lima meter persegi) kepada Harry Harmain Diah, hingga bergulir Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat masing-masing dibawah Register Nomor 0189/Pdt.G/1984/PN Jkt.Bar dan Register Nomor 260/Pdt.G/1992/PN Jkt.Bar;
- Dalam perkara Nomor 0189/Pdt.G/1984/PN Jkt.Bar, Harry Harmain Diah

Halaman 8 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menggugat Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh menyangkut perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh yang tidak mau melaksanakan isi Perjanjian Jual Beli/Pelepasan Hak Pakai Nomor 3 tanggal 2 November 1970 yang dibuat oleh dan antara Hardi Laoh dan Harry Harmain Diah di hadapan Notaris Abdul Latif;

Demikian juga dalam Perkara Nomor 260/Pdt.G/1992/PN Jkt.Bar, Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh menggugat Harry Hermain Diah mengenai permasalahan yang substansinya sama dengan permasalahan dalam Perkara Nomor 0189/Pdt.G/1984/PN Jkt.Bar, namun lebih dititik beratkan pada permasalahan ukuran luas tanah yang dijual kepada Harry Hermain Diah;

18. Bahwa pada saat Perkara Nomor 260/Pdt.G/1992/PN Jkt.Bar sedang dalam proses Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung dibawah Register Nomor 270/Pdt.G/1997, tiba-tiba Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh bersama-sama dengan Tergugat III, IV, V dan VI telah membuat Cessie dengan Tergugat I melalui Tergugat II selaku Direktur Tergugat I, sebagaimana Akta Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat VII, (*vide* bukti P-8), yang intinya dari Cessie tersebut adalah menerangkan sebagai berikut:

Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh bersama-sama dengan Tergugat III, IV, V dan VI, memindahkan dan menyerahkan hak kepada Tergugat I berupa;

- Semua hak-hak dan tuntutan-tuntutan menurut hukum serta kewajiban-kewajiban yang timbul atas kekuatan Sertifikat Hak Pakai Nomor 71/ Tomang, berukuran luas 3.384 m² (tiga ribu tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), yang jangka waktu haknya telah berakhir pada tanggal 1 Mei 1980;
- Tanah seluas 2.820 m² (dua ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Jalan S. Parman Kavling 108 Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan;
- Bahwa tanah tersebut fisiknya dalam keadaan sengketa sebagaimana ternyata dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 434 K/Pdt/1994 tertanggal 6 Juni 1995, hal mana telah diketahui dan disetujui oleh Tergugat I;

Bahwa apabila mengacu kepada Sertifikat Hak Pakai Nomor 71, jelas Sertifikat tersebut sudah habis masa berlakunya atau *daluwarsa*, sehingga menurut hukum Lauw Tjeng Hoat sudah tidak lagi memiliki *legalitas* untuk menguasai tanah bekas Hak Pakai atas nama dirinya;

Halaman 9 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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)



Konsekuensi hukum lanjutannya adalah bahwa almarhum Lauw Tjeng Hoat tidak lagi mempunyai kewenangan untuk mengalihkan tanah tersebut kepada siapapun dan dengan cara apapun. Dengan demikian Cessie tersebut secara Yuridis cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan apapun baik secara materil maupun formil yang terkandung didalamnya;

Sehingga peralihan tanah dan peralihan hak berdasarkan Cessie itu jelas illegal dan oleh karenanya melawan hukum, sehingga pengalihan hak tersebut dengan sendirinya Batal Demi Hukum, dengan segala konsekuensinya termasuk segala tindakan yang berdasar pada Cessie itupun dengan sendirinya Batal Demi Hukum;

Bahwa selain itu dalam Akta yang sama juga memuat adanya pemberian kuasa yang menerangkan diantaranya sebagai berikut: "..... kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dst....." ;

Bahwa apabila merujuk kepada redaksional pemberian kuasa yang menyatakan "kuasa tidak dapat dicabut kembali", maka berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah yang sekarang telah dimuat dalam Pasal 39 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melarang adanya kuasa mutlak, karena kuasa mutlak pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Oleh karenanya yang namanya surat kuasa tidak boleh ada redaksi "tidak dapat dicabut kembali", sehingga akta yang demikian adalah cacat hukum. Dengan demikian Kuasa tersebut tidak bisa lagi dijadikan dasar untuk bertindak selaku Kuasa dalam melakukan hal-hal sebagaimana yang terkandung dalam Surat Kuasa tersebut;

19. Bahwa Cessie yang menjadi payung hukum Tergugat I dan II dalam menguasai tanah sengketa mempunyai arti sebagai berikut:

Cessie merupakan istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjuk kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, sebagai yang diatur oleh Pasal 613 BW. Penyerahannya dilakukan dengan membuat akta. Akta penyerahan tagihan atas nama disebut Akta Cessie;

Pasal 613 ayat 1 BW yang berbunyi sebagai berikut ini:

"Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.";



Di dalam pasal tersebut diatur dua pokok, yaitu penyerahan "tagihan atas nama" dan penyerahan "benda tak bertubuh lainnya". Adapun yang dimaksud dengan "benda tak bertubuh lainnya" adalah benda tak bertubuh yang bukan berupa tagihan atas nama dan bahkan yang bukan berupa tagihan. Sebab penyerahan tagihan atas tunjuk (*aan Toonder*) dan tagihan kepada *order* mempunyai caranya sendiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 613 ayat 3 BW;

Namun, karena Pasal 613 BW sekaligus mengatur tentang "penyerahan tagihan atas nama" dan "benda-benda tak bertubuh lainnya", maka orang sering tidak jeli untuk membedakan penggunaan istilah *Cessie* untuk penyerahan tagihan atas nama dengan akta yang memindahkan "benda tak bertubuh lainnya";

Penyerahan benda-benda tak bertubuh lainnya" memang sama dengan penyerahan tagihan atas nama dilakukan dengan membuat akta, tetapi dalam doktrin tidak disebut sebagai Akta *Cessie*;

Pasal 613 BW ada didalam bagian kedua, Buku Kedua BW dibawah judul Tentang Cara Memperoleh Hak Milik, dari letak dimana bisa disimpulkan bahwa *cessie* merupakan salah satu cara memperoleh hak milik. Bab Kedua Buku III BW dimulai dengan Pasal 584 BW yang merinci cara-cara memperoleh hak milik dan salah satu caranya yang ada hubungan langsung dengan masalah *cessie* adalah "..... penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas (maksudnya: mengambil tindakan pemilikan/*beschikking*) terhadap benda tersebut.";

Dari situ dapatlah diketahui bahwa agar suatu benda melalui penyerahan menjadi milik dari si penerima penyerahan, maka harus dipenuhi dua syarat pokok, yaitu : (1) penyerahan itu didasarkan atas suatu peristiwa perdata (*title* atau *rechtstitel*), dan (2) diserahkan oleh orang yang mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan pemilikan atas benda yang diserahkan;

Jadi dapatlah disimpulkan bahwa *cessie* adalah penyerahan dan pemindahan atas suatu hak tagihan, dan penyerahan (*levering*) itu sendiri harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- Harus perjanjian yang *zakelijke*, yaitu perjanjian yang menyebabkan pindahnya hak-hak kebendaan (*zakelijke rechten*);
Misalnya: eigendom, bezit, hopitik;
- **Harus ada *title* (alas hak), yaitu hubungan hukum yang mengakibatkan**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Levering. Hubungan hukum yang paling sering adalah perjanjian.

Misalnya: jual beli, tukar menukar, dan lain-lain;

- Harus dilakukan oleh orang yang berwenang menguasai benda itu;
- Harus ada penyerahan nyata atau yuridis;

Apabila salah satu syarat itu tidak dipenuhi, maka penyerahan (*levering*) atas benda yang menjadi obyek *levering* menjadi tidak sah;

Sedangkan Cessie Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat VII bentuknya adalah peralihan suatu keadaan hukum mengenai status tanah sengketa yang awalnya diklaim sebagai milik almarhum Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh *in casu* orang tua Tergugat III, IV, V dan VI kepada Tergugat I, artinya *cessie* disini mengalihkan tanah yang dalam suatu kasus sedang dipersengketakan di Pengadilan (ditingkat PK) *Vide* Nomor 270/Pdt.G/1997 *juncto* Nomor 260/Pdt.G/1992/PN Jkt.Bar; Jadi dapatlah disimpulkan bahwa Cessie Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat VII tersebut selain tidak sesuai dengan Cessie yang dimaksud dan diatur dalam Pasal 613 BW, Cessie tersebut juga merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan telah merampas tanah warisan milik Penggugat, karena baik didalam perkara Register Nomor 0189/Pdt.G/1984/PN Jkt.Bar, maupun dalam perkara Register Nomor 260/Pdt.G/1992/PN Jkt.Bar antara Lauw Tjeng Hoat dengan Herry Harmain Diah, Penggugat sebagai ahli waris atas tanah yang terletak di Kavling 108 tidak pernah ditarik sebagai pihak di dalam kedua perkara tersebut. Jadi secara yuridis gugatan-gugatan *a quo* tidak mengikat kepada Penggugat baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karenanya Cessie tersebut adalah tidak sah menurut hukum dan harus dibatalkan;

20. Bahwa dari Cessie yang tidak sah tersebut, Tergugat II dengan cara yang tidak sesuai dengan Undang-Undang *Vide* (Undang-undang Perusahaan) telah mengalihkan obyek sengketa menjadi 2 (dua) bagian, hal ini sejalan dengan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak atas Tanah yang dibuat di hadapan Tergugat VIII, masing-masing Akta Nomor 36 tertanggal 29 Januari 2004 (*vide* Bukti P-9) dan Nomor 12 tertanggal 17 Februari 2004 (*vide* bukti P-10);
21. Bahwa Tergugat II melakukan pengoperan dengan kedua Akta tersebut adalah berdasarkan kuasa yang tercantum dalam Akta Cessie Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Tergugat VII, dimana luas tanah yang *dicessiekan* adalah seluas 2.820 m² (dua ribu

Halaman 12 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

delapan ratus dua puluh meter persegi). Namun kemudian dengan Akta Nomor 36 tertanggal 29 Januari 2004 tersebut, dalam Keteranganannya "telah dioperkan sebidang tanah bekas Hak Pakai Nomor 71 seluas 2.265 m² (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi), dan kemudian dengan Akta Nomor 12 tertanggal 17 Februari 2004 dalam keterangannya "telah dioperkan sebidang tanah bekas Hak Pakai Nomor 71 seluas 680 m² (enam ratus delapan puluh meter persegi), sehingga jumlah total luas tanah yang dioperkan berdasarkan kedua Akta tersebut adalah seluas 2.945 m² (dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi), melebihi luas tanah yang dicessiekan;

22. Bahwa selain itu apabila memperhatikan kedua Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah itu, telah terdapat cacat yuridis, dan bahkan dengan terkaitnya kedua akta tersebut Tergugat II telah dikualifisir memberi keterangan palsu ke dalam akta otentik;

Dalam Akte Nomor 12 tersebut, bertindak selaku pihak pertama adalah Tergugat II *in casu* Jahja Komar Hidayat sebagai diri pribadi dalam menjalankan kuasa dari Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh, dan bertindak selaku pihak keduanya adalah Jahja Komar Hidayat sendiri selaku diri pribadi;

Demikian juga dalam Akte Nomor 36, bertindak selaku pihak pertama adalah Tergugat II *in casu* Jahja Komar Hidayat sebagai diri pribadi dalam menjalankan kuasa dari Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh, dan bertindak selaku pihak keduanya adalah Jahja Komar Hidayat sendiri selaku Direktur PT Lembah Gede Pangrango Megah (*in casu* Tergugat I);

23. Bahwa selain aneh dan tidak masuk akal, akta-akta yang diterbitkan tersebut juga sangat bertentangan dengan hukum. Sebab apabila dasar dari pengoperan berpijak pada Akta Cessie Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996, Tergugat II tidak boleh lagi mengatas namakan dirinya pribadi, karena dalam Akta Cessie Nomor 238 tersebut, Tergugat II pada saat itu adalah bertindak untuk dan atas nama PT Lembah Gede Pangrango Megah (*in casu* Tergugat I) dengan menyebutkan:

"...dalam hal ini menjalani jabatannya selaku Direktur dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT.Lembah Gede Pangrango Megah " ;

Bahwa dengan menyebutkan posisi "untuk dan atas nama PT Lembah Gede Pangrango Megah" berarti yang harus tertuang dalam Akta Nomor 36 dan Nomor 12 tersebut, bertindak selaku pihak pertama adalah: "Jahja



Komar Hidayat sebagai Direktur dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama PT Lembah Gede Pangrango Megah berdasarkan dst";

24. Bahwa apabila mengacu kepada seluruh dokumen dalam kurun waktu dari tahun 1996 (sejak dibuat dan ditandatanganinya Akta Cessie Nomor 238) hingga tahun 2009, tidak ada perubahan dalam RUPS tentang Cessie; Artinya dari dokumen yang ada, Akta Cessie Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 tersebut hingga saat ini tidak mengalami perubahan sama sekali;

Maka oleh karena itu Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 35 dan Nomor 12 tersebut Batal Demi Hukum (*niteig*) karena Tergugat II tidak boleh mengalihkan obyek sengketa atas nama diri sendiri; Oleh Karenanya Tergugat II patut dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena:

- Tidak dapat bertindak selaku pribadi;
- Tidak ada kuasa bagi Tergugat II selaku pribadi untuk kepentingan tersebut;

25. Bahwa yang anehnya ulah Tergugat VIII sebagai seorang Notaris sangat ceroboh dan tidak hati-hati dalam menerbitkan Akta, sebab sebuah akta otentik harus dibuat berdasarkan pada kelengkapan dan fakta yang tertuang dalam dokumen;

Didalam dokumen yang mengiringi Penerbitan Akta Nomor 36 dan Nomor 12 tersebut *in casu* Akte Cessie, yang merupakan subjek hukum adalah PT Lembah Gede Pangrango Megah (*in casu* Tergugat I). Sehingga didalam menuangkan fakta tersebut ke dalam Akta Nomor 36 dan Nomor 12 harus juga PT Lembah Gede Pangrango Megah, bukan perorangan. Maka dengan demikian Akta Nomor 36 dan Nomor 12 tersebut adalah Akta yang cacat secara yuridis dan harus dibatalkan demi hukum;

26. Bahwa selain dari akta yang dibuat tersebut dengan sendirinya Batal Demi Hukum, juga Tergugat II telah memberi keterangan palsu didalam akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP, yang selengkapnya berbunyi:

"(1). Barang siapa menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik tentang suatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal yang sebenarnya, maka kalau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian, dihukum penjara selama-lamanya tujuh tahun;

- 2) Dengan hukuman serupa itu juga dihukum barang siapa dengan sengaja menggunakan akta itu seolah-olah isinya cocok dengan hal yang sebenarnya jika pemakaian surat itu dapat mendatangkan kerugian";

Lagi-lagi akta yang demikian adalah batal demi hukum, mengingat Tergugat II tidak dapat bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri;

Dan mengenai perbuatan Tergugat II memberi keterangan palsu didalam akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP ini, Penggugat telah pula melaporkan Tergugat II pada Badan Reserse Kriminal Mabes Polri dengan Laporan Polisi LP/307/V/2011/Bareskrim, tanggal 11 Mei 2011;

27. Bahwa ternyata dari akta-akta yang tidak benar (niteig) diam-diam oleh Tergugat I dan II telah dimohonkan Sertifikat kepada Tergugat IX, dan anehnya permohonan tersebut diproses oleh Tergugat IX dengan tanpa melihat kepada obyek hukum di lapangan, serta penelitian kepada akta-akta yang tidak benar maupun juga Laporan Polisi di Polda Metro Jaya dan di Polres Metro Jakarta Barat sebagai perwujudan bahwa obyek tanah yang dimohonkan Sertifikat tersebut sedang dalam persengketaan;

Keputusan dan langkah yang diambil Tergugat IX tersebut sudah barang tentu menyalahi ketentuan Pasal 45 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 66 huruf e Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 yang intinya mengatur bahwa:

"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak bila tanah masih dalam obyek sengketa";

Selain dari pada itu dengan merujuk pada Akta Cessie Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996, serta Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 36 tertanggal 29 Januari 2004 dan Nomor 12 tertanggal 17 Februari 2004, apabila dikaji oleh Tergugat IX, adalah akta-akta yang tidak benar secara yuridis, namun dengan segala kecerobohan atau ketidak hati-hatiannya, permohonan Tergugat I dan II tersebut telah ditanggapi dan diproses, sedangkan seharusnya hal ini tidak boleh dilakukan oleh Tergugat IX karena disamping permohonan Tergugat I dan II adalah mengacu kepada akta-akta yang tidak benar (illegal), serta obyek yang dimohonkan sedang dalam sengketa, permohonan tersebut juga didasarkan pada Sertifikat Hak

Halaman 15 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

Pakai Nomor 71 yang sudah habis masa berlakunya pada tanggal 1 Mei 1980;

28. Bahwa dengan demikian jelas sekali Tergugat IX dapat dikualifisir telah melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya tidak sah permohonan yang telah diajukan oleh Tergugat I dan II dan harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, serta diperintahkan kepada Tergugat IX untuk mencoret pendaftaran permohonan sertifikat yang diajukan oleh Tergugat I dan II;
29. Bahwa untuk mempertahankan hak Penggugat selaku ahli waris, Penggugat pernah meminta agar Tergugat I dan II meninggalkan tanah milik Penggugat tersebut, namun tidak diindahkan;
Sehubungan membandelnya Tergugat I dan II atas penguasaan terhadap tanah sengketa tersebut, pada tanggal 22 November 2010 melalui surat Nomor 01/KP-ZA/XI/2010, Kuasa Hukum Penggugat telah juga meminta Tergugat II untuk meninggalkan lokasi tanah sengketa, namun lagi-lagi tidak diindahkan oleh Tergugat II;
30. Bahwa pada tanggal 27 Oktober 2010 Penggugat telah menguasai tanah sengketa yang diawali dengan Koordinasi dengan pihak Polres Metro Jakarta Barat dan meminta pengamanan atas gerakan-gerakan yang tidak diharapkan. Dan pada tanggal 27 Oktober 2010 Penggugat berhasil menguasai tanah sengketa, dan Penggugat juga telah melaporkan Tergugat II ke Polda Metro Jaya, yaitu Laporan Polisi Nomor LP/4422/XI1/2010/PMJ/Dit.Reskrim, tanggal 17 Desember 2010, tentang Penyerobotan tanah atau tindak pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP;
31. Bahwa berdasarkan alasan-alasan di atas dengan didukung alat bukti yang kuat, beralasan apabila tanah tersebut adalah kepunyaan Penggugat, dan oleh karenanya kepada Tergugat I dan II atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa tersebut untuk menyerahkannya kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan;
32. Bahwa setelah Penggugat menguasai tanah sengketa selama \pm 4 bulan dengan dibantu oleh orang-orang Penggugat yaitu Sdr. Robby Wattimena, Sdr. Maximilian, Sdr. Berto Supusepa, Sdr. Robinson Wailussy, Sdr. Jacky R.Pattikassy, Sdr. Gabriel MP, dan Sdr. Lambert F, untuk mendiami tanah milik Penggugat tersebut, tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun; Namun ternyata lagi-lagi Tergugat I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara membuat Laporan Polisi di Polres Metro

Halaman 16 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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 16



Jakarta Barat Nomor LP/1105/X/2010/PMJ/Restro Jakbar, tanggal 27 Oktober 2010 tentang Perbuatan tidak menyenangkan sebagaimana dimaksud Pasal 335 KUHP, terhadap Penggugat dan orang-orang Penggugat tersebut sehingga berujung pada pemeriksaan dan dihadapkannya orang-orang Penggugat tersebut pada persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

33. Bahwa perbuatan almarhum Lauw Tjeng Hoat *in casu* orang tua Tergugat III, IV, V dan VI, juga perbuatan Tergugat I dan II, untuk merampas hak-hak Penggugat tersebut selama ini tentunya telah mengakibatkan timbulnya kerugian yang diderita Penggugat sebagai ahli waris, baik berupa kerugian materiil maupun immateriil;

Kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah:

- Hilangnya hak Penggugat untuk menguasai dan mengelola bidang tanah miliknya yang diserobot oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI selama 30 tahun, yakni antara lain hilangnya hak untuk menyewakan, hak untuk menjual dan hak untuk usaha-usaha bisnis yang dilakukan di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat, yang secara nyata menimbulkan kerugian yang diderita oleh Penggugat yang dapat ditaksir sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
- Berupa rusaknya tanaman-tanaman pertanian yang merupakan sumber penghasilan keluarga secara turun temurun, dimana biasanya dari penjualan hasil tanaman-tanaman tersebut diperoleh kurang lebih Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) per tahun, jadi adalah wajar Penggugat meminta ganti kerugian materiil berupa penggantian hasil tanaman yang ditetapkan sebesar Rp35.000.000,00 x 30 tahun = Rp1.050.000.000,00 (satu miliar lima puluh juta rupiah);
- Selain itu untuk mempertahankan hak-hak Penggugat sebagai ahli waris atas tanah tersebut, Penggugat juga telah mengeluarkan biaya-biaya, untuk pemulihan status hak atas tanah Penggugat, perjuangan ini Penggugat lakukan sudah berpuluh-puluh tahun, yakni kurang lebih selama 30 tahun dengan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit, yakni kurang lebih sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Sehingga kerugian materiil yang diderita Penggugat meliputi :

- Hilangnya hak Penggugat untuk menguasai
Dan mengelola bidang tanah miliknyaRp100.000.000.000,00
- Hilangnya
pendapatan dari hasil pertanian..... Rp 1.050.000.000,00



- Biaya upaya pemulihan status hak atas tanah

Objek sengketa milik Penggugat Rp 5.000.000.000,00

Jumlah :..... Rp106.050.000.000,00

Kerugian immaterial yang diderita akibat tindakan almarhum Lauw Tjeng Hoat *in casu* orang tua Tergugat III, IV, V dan IV, juga perbuatan Tergugat I dan II menguasai tanah hak Penggugat telah mengakibatkan Penggugat dan orang tua Penggugat mengalami tekanan psikis dan akhirnya orang tua Penggugat meninggal dunia;

Sementara Penggugat sendiri terkuras waktu dan pikirannya karena memikirkan dan memperjuangkan hak yang terlalu panjang dan sepertinya menjadi sia-sia. Selain itu, Penggugat dan seluruh keluarga ahli waris selama ini (\pm 30 tahun) telah terlantar karena diusir dari tanah orang tua Penggugat secara paksa dengan tidak berperikemanusiaan oleh Lauw Tjeng Hoat alias Hardi Laoh, mengalami tekanan batin, dan rusaknya nama baik keluarga dimata masyarakat setempat, sehingga adalah wajar apabila Penggugat menuntut ganti kerugian immaterial kepada para Tergugat. Dan Kerugian Penggugat ini, kalau harus dihitung dengan uang, kiranya setara dengan nilai uang sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

34. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat dan diserahkannya kembali tanah tersebut kepada kami dalam keadaan kosong, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Yang mulia Majelis Hakim untuk berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah yang terletak di Jalan Letjend. S. Parman Kavling 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kavling 109;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Letjen S Parman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Kaveling 107;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gelong Baru Barat;

35. Bahwa Penggugat khawatir apabila perkara ini telah berkekuatan hukum, para Tergugat tidak akan melaksanakan isi putusan ini, maka untuk itu perlu kiranya kepada para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat;

36. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan sehingga tidak berlebihan apabila



Penggugat juga meminta kepada Pengadilan agar putusan perkara ini nantinya dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

37. Bahwa dengan mengingat juga gugatan ini timbul sebagai akibat dari ulah Para Tergugat, maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat;

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

Dalam Provisi:

Memerintahkan kepada Para Tergugat atau siapapun untuk tidak melakukan tindakan apapun juga terhadap tanah seluas $\pm 2.945 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Letjen S. Parman Kavling 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kavling 109;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Letjen S. Parman;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Kavling 107;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gelong Baru Barat;

Sebelum Putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Salinan Boekoe Sewa Pekarangan Tanah Tandjung Lengkong kepunyaan Pemerintah Balatentara Dai Nippon Boelan f.4,16 tahoen 2603 (tahun Syoowa Jepang) yang diterbitkan oleh Departemen Agraria Kantor Agraria Daerah Djakarta Tengah tanggal 10 September 1965, adalah merupakan bukti kepemilikan yang sah;
4. Menyatakan tanah seluas $\pm 2.945 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) yang berada di Kavling 108 Jalan Letjen. S Parman, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan Jakarta Barat, saat ini adalah milik Penggugat berdasarkan Salinan Boekoe Sewa Pekarangan Tanah Tandjung Lengkong kepunyaan Pemerintah Balatentara Dai Nippon boelan f.4,16 tahoen 2603 (tahun Syoowa Jepang) yang diterbitkan oleh Departemen Agraria Kantor Agraria Daerah Djakarta Tengah tanggal 10 September 1965, yang merupakan sisa tanah warisan orang tua Penggugat



setelah terkena pembebasan dalam rangka pelebaran Jalan Asean Games, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Lauw Tjeng Hoat;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Letjen S Parman;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Kavling 107;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gelong Baru Barat;
5. Menghukum Tergugat I dan II, serta siapa saja yang menguasai tanah sisa seluas $\pm 2.945 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Letjen. S. Parman Kavling 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan;
6. Menyatakan Akte Penyerahan dan Pemindahan Hak (Cessie) Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Richardus Nangkik Sinulingga, S.H., Notaris di Jakarta adalah tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum;
7. Menyatakan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 36 tertanggal 29 Januari 2004, yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H.Uyun Yudibrata, S.H., dan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 12 tertanggal 17 Februari 2004 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H. Uyun Yudibrata, S.H., Batal Demi Hukum;
8. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI, untuk secara tanggung renteng memberikan ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus atas:
- a. Kerugian Materiil:
- Hilangnya hak Penggugat untuk menguasai
Dan mengelola bidang tanah miliknya Rp100.000.000.000,00
Hilangnya pendapatan dari hasil pertanian..... Rp 1.050.000.000,00
 - Biaya upaya pemulihan status hak atas tanah
obyek sengketa milik Penggugat Rp 5.000.000.000,00
Jumlah Rp106.050.000.000,00
- b. Kerugian Immateriil:
- Kerugian ini setara dengan nilai uang
SebesarRp 10.000.000.000,00
Jumlah Rp116.050.000.000,00
(terbilang : seratus enam belas miliar lima puluh juta rupiah);



9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap tanah yang terletak di Jalan Letjend. S. Parman Kavling 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Kavling 109;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Letjend S Parman;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Kaveling 107;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Gelong Baru Barat;
10. Menyatakan tidak sah permohonan Sertifikat yang diajukan oleh Tergugat II cq Tergugat I terhadap tanah yang terletak di Jalan Letjend. S. Parman Kavling 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, dengan segala akibat hukumnya;
11. Memerintahkan kepada Tergugat IX untuk mencoret pendaftaran hak atas tanah yang terletak di Jalan Letjend. S. Parman, Kavling 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, yang dimohonkan Tergugat II qq. Tergugat I, dengan segala akibat hukumnya;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaiannya menjalankan isi putusan yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II:

1. Eksepsi Mengenai Gugatan *Ne Bis In Idem*;

Bahwa terlepas benar tidaknya gugatan Penggugat -*quod non*- telah ada Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 273/Pdt.G/2004/PN Jkt.Bar tanggal 24 Februari 2005 (Bukti TI.II-1), yaitu gugatan atas tanah terletak di Jalan S. Parman Kavling Nomor 108, Jakarta Barat yang sama dengan Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat perkara *a quo* dan Gugatan Penggugat tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan diktum sebagai berikut:

Mengadili

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp1.739.000,00 satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Karenanya Tergugat I, II mohon agar Pengadilan menolak Gugatan Penggugat dengan alasan *Nebis In Idem* (*vide* Pasal 1917 KUHPdata);

2. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Berkualitas;

Bahwa terlepas benar tidaknya Gugatan Penggugat -*quod non*- Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan Gugatan ini, oleh karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat - I;

2.1. Bahwa telah ada Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat - Selatan Nomor 187/1974.G tanggal 12 Januari 1976 (Bukti TI,II-2) yang membuktikan, bahwa Pemilik tanah terletak di Jalan S. Parman Kavling Nomor 108, Tomang, Jakarta Barat menurut Putusan tersebut adalah Lauw Tjeng Hoat (ayah dari Tergugat -III s/d Tergugat -VI);

Adapun amar/diktum Putusan tersebut berbunyi sebagai berikut:

Memutuskan

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian:

1. Menyatakan Akta-Akta Jual Beli yang menyangkut Tanah Kavling Nomor 108 tersebut adalah sah;
2. Menyatakan Penggugat adalah *zakelijk gerechtigde* atas tanah kapling tersebut;
3. Menghukum Tergugat I supaya mengakui (*erkening*) atas hak Penggugat atas tanah kapling tersebut dan melarangnya melanjutkan gangguan-gangguan atas hak Penggugat tersebut ;
4. Menghukum Tergugat I untuk membongkar rumah-rumah liar dan sebagainya, yang tanpa izin Penggugat ia dirikan di atas tanah kapling tersebut, dalam waktu 1 x 24 jam (termasuk mengangkut bahan-bahan bongkaran itu keluar tanah kapling tersebut) sejak putusan ini diperoleh kekuatan pasti, dengan ketentuan bahwa Tergugat I akan dihukum

Halaman 22 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

- membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000,00 (seribu rupiah) untuk tiap hari lalai untuk memenuhi kewajibannya tersebut dalam sub.4;
5. Menghukum Tergugat I memasang kembali pagar yang mengelilingi tanah kapling tersebut dalam jangka waktu 2 (dua) minggu sejak putusan ini memperoleh kekuatan pasti, dengan ketentuan bahwa Tergugat I dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000,00 (seribu rupiah) untuk tiap-tiap hari ia lalai untuk memenuhi kewajibannya tersebut dalam sub.5;
 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara, yang sampai kini ditaksir sebesar Rp25.575,00 (dua puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);
 7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 - 2.1. Bahwa terhadap Putusan tersebut telah dilaksanakan pengosongan dan tanah tersebut telah dikuasai oleh Lauw Tjeng Hoat sampai dipindahtangankan kepada Tergugat I,II;
 - 2.2. Bahwa kebenaran Putusan Nomor 187/1974.G tanggal 12 Januari 1976 tersebut diakui oleh Penggugat dalam Gugatan perkara *a quo*;
 - 2.3. Bahwa atas tanah tersebut telah dilakukan Penyerahan dan Pemindahan Hak (*cessie*) dari alm. Hardy (Hardi) Laoh dan Tergugat -II s/d -VI kepada Tergugat -I dengan Akta Notaris R.N. Sinulingga, SH, Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 seluas 3.348 m² (Bukti TI,II-3);
- Bahwa kemudian Tergugat -II Jahja Komar Hidayat berdasarkan Kuasa dari Hardy Laoh telah melakukan Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah tersebut kepada Tergugat-I dengan Akta Notaris H. Uyun Yudibrata, S.H., Nomor 36 tanggal 29 Januari 2004 untuk tanah seluas 2.265 m² (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) (Bukti TI, II-4) dan dengan Akta Notaris H. Uyun Yudibrata, SH Nomor 12 tanggal 17 Februari 2004 untuk tanah seluas 680 m² (enam ratus delapan puluh meter persegi) (Bukti TLII-5) kepada Tergugat -II, setelah Pihak Pertama Hardy Laoh memperoleh hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 260/PdtG/1992/PN Jkt.Bar tanggal 16 Maret 1993 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 270PK/Pdt/1997 tanggal 11 Maret 1998 (Bukti T.II-6, -7);
- Bahwa kemudian Tergugat I telah memperoleh Sertifikat atas tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3801 tanggal 29

Halaman 23 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

Maret 2011 seluas 2.954 m² (dua ribu sembilan ratus lima puluh empat meter persegi) (Bukti T1.II-8);

Karenanya satu-satunya Pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah Tergugat -I PT Lembah Gede Pangrango Megah;

2.4. Sehingga Penggugat yang tidak ada hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat -I tersebut yang terletak di Jalan S. Parman Kavling Nomor 108, Tomang, Jakarta Barat tersebut tidak berkualitas untuk menggugat, karenanya Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan sebagai tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV;

1. Bahwa Tergugat III s/d Tergugat VI menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang dengan tegas-tegas diakui Tergugat III s/d Tergugat VI;
2. Bahwa dalam dalil butir 1 *posita* gugatan Penggugat, mendalilkan bahwa Penggugat adalah cucu sekaligus ahli waris dari almarhum Asmawi bin Adji;
3. Bahwa akan tetapi dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah cucu sekaligus ahli waris dari almarhum Asmawi bin Adji tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum karena sama sekali tidak disebutkan berdasarkan bukti apa, dalil Penggugat tersebut di atas;
4. Bahwa akan tetapi dalam perkara yang obyek sengketanya sama yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 24 Februari 2005 dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) karena para pihaknya tidak mengajukan banding (terlampir sebagai bukti TIII-VI-1) pada halaman 1 butir 1 Penggugat mendalilkan:
 - Penggugat (Ridwan) mengaku sebagai anak dan sekaligus ahli waris dari almarhum H. Asmawi dari perkawinan orang tua Penggugat almarhum H. Asmawi bin Adji dengan Masiroh yang mempunyai 8 orang anak tertera sesuai Surat Keterangan Waris;
5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam perkara Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar maka ahli waris almarhum H. Asmawi bin Adji ada 8 orang sedangkan dalam gugatan *a quo* Penggugat dalam perkara Nomor 511/Pdt/G/2011/PN.Jkt.Bar ini ternyata gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat seorang diri yang mengatas namakan sebagai ahli waris almarhum Asmawi bin Adji sedangkan yang 7 orang lagi yang juga ahli waris dari almarhum Asmawi bin Adji tidak diikut sertakan sebagai pihak;

Halaman 24 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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)



6. Bahwa putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1980 menyatakan: "Gugatan perdata yang obyeknya adalah harta warisan berupa tanah yang disengketa oleh para ahli warisnya maka semua orang yang termasuk para ahli waris harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan harta warisan tersebut, bilamana tidak atau masih ada sebagian ahli waris yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan tersebut maka gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima";
7. Bahwa karena masih ada 7 orang lagi yang tidak diikut sertakan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2438 K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1980 tersebut, gugatan *a quo* Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) (*plulirium litis consortium*);
8. Bahwa gugatan *a quo* Penggugat adalah *nebis in idem* dengan perkara perdata:
 - Nomor 187/1974 G yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan dengan Putusannya Nomor 187/1974 G tertanggal 12 Januari 1976 (terlampir sebagai bukti TIII-VI-2) dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Surat Keterangan Panitera Nomor 3483/187/1974 G tanggal 3 Juli 1981 (terlampir sebagai bukti TIII-VI-3) dan telah dilaksanakan eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 187/1974 G tanggal 12 Maret 1980 *juncto* Berita Acara Mengenai Pelaksanaan Pengosongan Tanah Kavling Jalan Letjend. S. Parman Nomor 108 (Slipi, Jakarta Barat) Nomor 187/1974 G tanggal 18 Maret 1980 *juncto* Berita Acara Mengenai Pelaksanaan Lanjutan Pengosongan Tanah Kaveling Jalan Letjend. S. Parman Nomor 108, Slipi, Jakarta Barat Nomor 187/1974 G tanggal 1 April 1980 (terlampir sebagai bukti TIII-VI-4, TIII-VI-5 dan TIII-VI-6);
 - Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan putusannya Nomor 273/Pdt/G/2004/PN.Jkt.Bar tertanggal 25 Februari 2005 dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) (*vide* bukti TIII-VI-1);
9. Bahwa ketiga gugatan tersebut yaitu gugatan *a quo* Nomor 511/Pdt/G/2011/PN Jkt.Bar, gugatan Nomor 187/1974G dan gugatan Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar adalah mengenai hal yang sama, materi perkara yang sama dan obyek sengketa yang sama yaitu Penggugat mengklaim bahwa tanah yang terletak di Jalan Letjend. S. Parman adalah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum Asmawi bin Adji -*quod non*- dan dalam putusan Nomor 187/1974 G tanggal 12 Januari 1976 *juncto* Putusan Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar yang keduanya merupakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), Penggugat selalu dikalahkan, tapi rupanya Penggugat masih belum putus asa, masih mau mencoba-coba;

- Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan Nomor 187/1974 G tanggal 12 Januari 1976 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dalam perkara antara Penggugat Lauw Tjeng Hoat (Hardy Laoh) (ayah dari Tergugat III s/d Tergugat VI);

L a w a n :

Tergugat I : Asmawi bin Adji;

Tergugat II : Halimah bin Adji;

Memutuskan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat (Lauw Tjeng Hoat/Hardy Laoh) untuk sebagian;
 1. Menyatakan Akta-Akta Jual Beli yang menyangkut tanah kaveling Nomor 108 tersebut adalah sah;
 2. Menyatakan Penggugat adalah zakelijkgerechtigde atas tanah tersebut;
 3. Menghukum Tergugat I supaya mengakui atas hak Penggugat atas tanah kaveling tersebut dan melarangnya untuk melanjutkan gangguan-gangguan atas hak Penggugat tersebut;
 4. Menghukum Tergugat I untuk membongkar rumah-rumah liar dan sebagainya, yang tanpa izin Penggugat ia dirikan di atas tanah kapling tersebut dalam waktu 1 x 24 jam (termasuk mengangkut bahan-bahan bongkaran itu keluar tanah kapling tersebut) sejak keputusan ini diperoleh kekuatan pasti dengan ketentuan bahwa Tergugat I akan dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000,00 (seribu rupiah) untuk tiap hari ia lalai untuk memenuhi kewajibannya tersebut dalam sub 4;
 5. Menghukum Tergugat I memasang kembali pagar Penggugat yang mengelilingi tanah kapling tersebut dalam jangka waktu 2 minggu sejak keputusan ini memperoleh kekuatan pasti, dengan ketentuan bahwa Tergugat I dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000,00 (seribu rupiah) untuk tiap hari ia lalai untuk memenuhi kewajibannya tersebut dalam sub 5;

Halaman 26 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/Pdt./2016



6. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang sampai kini ditaksir sebesar Rp25.575,00;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 - Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan Nomor 187/1974 G tertanggal 12 Januari 1976 jelas memutuskan bahwa tanah yang terletak di Jalan Letjend. S.Parman Kavling 108, Jakarta Barat adalah milik sah Lauw Tjeng Hoat (Hardy Laoh) yaitu ayah dari Tergugat III s/d Tergugat VI dan kakek Penggugat, Asmawi bin Adji sama sekali tidak mempunyai hak apapun atas tanah tersebut di atas bahkan Asmawi bin Adji dihukum untuk mengakui hak Lauw Tjeng Hoat (Hardy Laoh) atas tanah terletak di Jalan Letjend. S. Parman Kavling 108, Jakarta Barat dan Asmawi bin Adji dilarang untuk mengganggu ayah Tergugat III s/d Tergugat VI yaitu Lauw Tjeng Hoat (Hardy Laoh);
10. Bahwa rupanya Penggugat masih belum jera untuk mencoba-coba makanya diajukan lagi gugatan dengan obyek sengketa yang sama yaitu Penggugat mengklaim tanah yang terletak di Jalan Letjend S. Parman Kavling 108, Jakarta Barat adalah milik kakeknya, Asmawi bin Adji - *quod non*- padahal sudah jelas-jelas Penggugat dan kakeknya tidak mempunyai hak apapun atas tanah yang terletak di Jalan Letjend. S. Parman Kavling 108, Jakarta Barat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Nomor 187/1974 G tertanggal 12 Januari 1976 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap gugatan yang diajukan Penggugat dengan obyek sengketa yang sama yaitu gugatan Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar. dengan pihak-pihak Ridwan (Penggugat) lawan Jahja Komar Hidajat sebagai Tergugat I, Lauw Tjeng Hoat (Hardy Laoh, ayah Tergugat III s/d Tergugat VI) dan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah diputus pada tanggal 18 Maret 2005 Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar. dengan amar putusannya sebagai berikut (putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap/*in kracht van gewijsde*) dan amarnya sebagai berikut:
Dalam Eksepsi:
 - Menolak Eksepsi Para Tergugat;Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Membebankan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp1.739.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);
 - Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar tertanggal 18 Maret 2005 yang menolak gugatan Penggugat



membuktikan bahwa gugatan *a quo* Penggugat (Ridwan) adalah *Nebis In Idem* dan Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak apapun atas tanah terletak di Jalan Letjend. S.Parman Kavling 108, Jakarta Barat;

11. Bahwa kaidah hukum putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 647K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976:

"Bilamana suatu obyek gugatan yang disengketakan para pihak telah diputuskan dan diadili dan putusannya telah memperoleh "kekuatan hukum yang tetap" maka hal ini mengandung arti bahwa "obyek sengketa" telah diberikan "status hukum" dalam suatu putusan Hakim karena itu adanya perkara yang sama obyeknya dengan putusan Hakim yang terdahulu tersebut, maka disini berlaku azas "*nebis in idem*" sehingga dari segi Hukum Acara Perdata, azas "*nebis in idem*", tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan "obyek sengketa" nya";

12. Bahwa gugatan *a quo* Penggugat Nomor 511/Pdt/G/2011/PN Jkt.Bar. adalah *nebis in idem* dengan gugatan Nomor 187/1974.G yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan Nomor 187/1974.G tertanggal 12 Januari 1976 dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*vide* bukti TIII-VI-2) dan gugatan Nomor 273/Pdt/G/2004/PN.Jkt.Bar yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 18 Maret 2005 dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*vide* bukti TIII-VI-1) karena:

- Ketiga gugatan tersebut (Nomor 511/Pdt/G/2011/PN Jkt.Bar, Nomor 187/1974 G dan Nomor 273/Pdt/G/2004/PN.Jkt.Bar), adalah mengenai obyek sengketa yang sama yaitu tanah yang terletak di Jalan Letjend. S. Parman Kavling 108, Jakarta Barat;
- Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan Nomor 187/1974 G tanggal 12 Januari 1976 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap telah jelas bahwa tanah yang terletak di Jalan Letjend. S.Parman Kavling 108, Jakarta Barat tanah tersebut adalah milik Lauw Tjeng Hoat (Hardy Laoh);
- Bahwa Penggugat yang sudah tahu bahwa tanah yang terletak di Jalan Letjend. S. Parman Kavling 108, Jakarta Barat adalah milik Hardy Laoh (Lauw Tjeng Hoat) ternyata masih mencoba-coba menggugat obyek sengketa yang sama sebagaimana ternyata dari gugatan Penggugat (Ridwan) Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar dan berdasarkan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri



Jakarta Barat Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar tertanggal 18 Maret 2005, gugatan Penggugat (Ridwan) terhadap obyek sengketa tersebut di atas telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

13. Bahwa berdasarkan azas *Plurium Litis Consortium* dan *Nebis In Idem* maka gugatan Penggugat yang kurang pihak karena tidak mengikut sertakan ahli waris lainnya yang berjumlah 7 orang sebagai pihak dalam gugatan *a quo* dan karena obyek sengketa gugatan Penggugat sama dengan perkara perdata Nomor 187/1974 G dan Nomor 273/Pdt/G/2004/PN Jkt.Bar maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak;

Dalam Eksepsi Tergugat IX:

1. Kompetensi Absolut:

Penggugat dalam *Posita* gugatannya pada halaman 14 angka 28 mendalilkan bahwa : " ... oleh karenanya tidak sah permohonan yang telah diajukan oleh Tergugat I dan II, dan harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, " ;

Bahwa sesuai ketentuan dalam ayat (I) Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dikatakan: "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan/atau rehabilitasi" ;

Bahwa selain itu, sesuai ketentuan dalam Pasal I angka 6, Tergugat dalam sengketa TUN adalah Badan/Pejabat TUN yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Bahwa obyek gugatan dalam sengketa TUN adalah berupa Keputusan TUN (*beschikking*);

2. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat atas bidang tanah yang terletak di Jalan Letjen. S. Parman Kavling Nomor 108 pernah diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara Nomor 273/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar, dengan para pihak Ridwan (ahli waris almarhum H. Asmawi Adji) selaku Penggugat melawan Jahja Komar Hidajat sebagai Tergugat I, Lauw Tjeng Hoat sebagai Tergugat II, dan perkara *a quo* telah diputus tanggal 18-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

03-2005, dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 8 Juni 2011 Nomor W.10.1/2.4012/Hk.1/VI/2011, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan para pihak yang intinya sama dan obyek perkara yang sama maka gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan *Nebis In Idem*, hal ini untuk menghindari adanya putusan yang bertentangan dalam perkara yang sama;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar tanggal 13 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat tersebut;

II. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi-eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

III. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tanah seluas $\pm 2.945 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) yang berada di Kavling 108 Jalan Letjend S.Parman Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, adalah milik Penggugat dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Berbatasan dengan tanah Kavling 109;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan Letjen S Parman;
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan tanah Kavling 107;
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Jalan Gelong Baru Barat;
4. Menyatakan buku sewa pekarangan tanah Tanjung lengkung, Kepunyaan Pemerintah Bala Tentara Dai Nippon boelan f.4.16 tahoen 2603 (tahun Syoowa Jepang) yang diterbitkan oleh Departemen Agraria Kantor Agraria Daerah Djakarta Tengah tanggal 10 September 1965 adalah sah dan mempunyai kekuatan bukti dan mengikat;
5. Menghukum Tergugat I dan II, serta siapa saja yang menguasai tanah sisa seluas $\pm 2.945 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Letjen S. Parman Kavling 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, untuk menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan;

Halaman 30 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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)



6. Menyatakan Akte Penyerahan dan Pemindahan Hak (*Cessie*) Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, S.H., Notaris di Jakarta tidak mempunyai kekuatan yang mengikat ;
7. Menyatakan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 36 tertanggal 29 Januari 2004, yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H.Uyun Yudibrata, SH dan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 12 tertanggal 17 Februari 2004 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H.Uyun Yudibrata, S.H. tidak mempunyai kekuatan yang mengikat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap tanah yang terletak di Jalan Letjen. S.Parman Kaveling 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol, Petamburan Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Berbatasan dengan tanah Kavling 109;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Jalan Letjen S Parman;
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan tanah Kavling 107;
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Jalan Gelong Baru Barat;
9. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaiannya menjalankan isi putusan yang dapat ditagih segera dan sekaligus oleh Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.374.000,00 (tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 470/Pdt/2012/PT DKI tanggal 13 Desember 2012 adalah sebagai berikut:
 - Menerima permohonan banding dari Para Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II, Pembanding II semula Tergugat IX dan Para Pembanding III semula Tergugat III, IV, V, VI;
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 13 Maret 2012 Nomor 511/PDT.G/2011/PN Jkt.Bar, yang dimohonkan banding;Mengadili Sendiri

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat tersebut;

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat sebagian;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena *nebis in idem*;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet on vankelijke Verklaard*);
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2270 K/Pdt/2013 tanggal 9 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ridwan tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2270 K/Pdt/2013 tanggal 9 Desember 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 23 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 21 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 2270 K/Pdt/2013 *juncto* Nomor 511/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II, III, IV, V, VI, pada tanggal 29 September 2015;
2. Tergugat IX, VII, VIII pada tanggal 28 September 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I-VI, IX/Pembanding I, II, Para Pembanding III mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat masing-masing pada tanggal 12 Oktober 2015, 19 Oktober 2015, 26 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam

Halaman 32 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/Pdt./2016



undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Termohon PK I dan II (Tergugat I dan II/Pembanding I/Termohon Kasasi I dan II), Termohon PK IX (Tergugat IX / Pembanding II/Termohon Kasasi VII) dan Pembanding III/ sekarang Termohon PKIII s/d VI (Tergugat III, IV, V, VI /Pembanding III/ Termohon Kasasi IV, V dan VI) telah mengajukan Banding terhadap Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri yang telah mengabulkan gugatan Pemohon PK (Penggugat asal/Terbanding/ Pemohon Kasasi);
2. Bahwa permohonan Banding tersebut telah dikabulkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dengan amar Putusannya seperti tersebut di atas;
3. Bahwa terhadap Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri tersebut; Pemohon PK mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI. Namun *Judex Juris* yang mengadili perkara *a quo* di tingkat Kasasi menolak permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi/ sekarang Pemohon PK/Penggugat asal/Terbanding dan menilai bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sudah benar dan tidak mengandung kesalahan-kesalahan;
4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi, dalam mengadili perkara *a quo* di tingkat Banding, memberikan pertimbangan hukum Putusannya sebagaimana ditunjukkan Putusan perkara Banding Nomor 470/Pdt/2012/PT DKI., halaman 14 s/d 18,dengan uraian sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa para Tergugat (Tergugat I dan II, Tergugat III s/d Tergugat VI dan IX) sekarang Para Pembanding dalam jawabannya masing-masing tertanggal 21 September 2011 memuat pula eksepsi yang pada intinya mengemukakan bahwa perkara sekarang ini Nomor 511/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar. adalah *Nebis In Idem*. Karena sebelumnya telah diajukan gugatan sebagaimana dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/1974 Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan *juncto* Nomor 273/Pdt. G/2004/PN. Jkt Bar.;

Menimbang bahwa dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/1974, Lauw Tjeng Hoat (orang tua Tergugat III s/d VI sekarang Para Pembanding) bertindak sebagai Penggugat mengajukan gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap 1. Asmawi Bin Adji. 2. Pr. Halimah Binti Adji (orang tua Pan Penggugat sekarang Terbanding) dalam putusan tersebut antara lain disebutkan Penggugat (Lauw Tjeng Hoat) adalah Zakelijk Gerechtigde atas tanah kapling tersebut dan Menghukum Tergugat I supaya mengakui (erkening) atas hak Penggugat atas tanah kapling tersebut dan melarang melanjutkan gangguan-gangguan atas hak Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/1974 intinya pihak Penggugat dinyatakan sebagai orang yang berhak atas kapling Nomor 108 tersebut sesuai dengan dasar hak yang dimilikinya, sedangkan pihak Tergugat yang mendiami kapling tersebut dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak atas tanah tersebut dan dihukum untuk tidak lagi melakukan gangguan-gangguan, membongkar rumah-rumah liar dan memasang kembali pagar Penggugat yang mengelilingi atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa perkara Nomor 187/Pdt.G/1974 telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Surat Keterangan Panitera Nomor : 3483/187/1974.G tanggal 3 Juli 1981 dan telah dilaksanakan eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 187/1974 G tanggal 12 Maret 1980 *juncto* Berita Acara Mengenai Pelaksanaan Pengosongan Tanah kaveling Jalan Letjen. 5 Parman Nomor 108 (Slipi Jakarta Barat) Nomor 187/1974 G tanggal 18 Maret 1980 *juncto* Berita Acara Mengenai Pelaksanaan Lanjutan Pengosongan Tanah Kaveling Jalan Letjen. S Parman Nomor 108 Slipi Jakarta Barat (Bukti T III-T VI-4, T III-T VI-5 dan T III-T VI-6);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara perdata Nomor 273/PdLG/2004 PN Jkt Bar (Bukti T III-T VI-1) yang bertindak sebagai Penggugat adalah Ridwan mengajukan gugatan terhadap Jahya Komar Hidayat sebagai Tergugat I dan Lauw Tjeng Hoat sebagai Tergugat II yang pada intinya mendalilkan bahwa tanah kaveling 108 Jalan Letjen S Parman adalah tanah orang tua Penggugat dan segala yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat 27 atas tanah tersebut adalah tidak sah. Akan tetapi gugatan tersebut sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Februari 2005 dinyatakan ditolak seluruhnya dan putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa apabila dicermati secara lebih mendalam isi gugatan dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/1974 dan Nomor 273/PdtG/2004/PN

Halaman 34 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

Jkt.Bar (Bukti TIII-TVI-2 dan TIII-TVI-2) disandingkan dengan surat gugatan sekarang Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar. maka terdapat kesamaan secara prinsip yakni Pihak-pihak yang berperkara pada intinya sama dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/1974 pihak Penggugat adalah Lauw Tjeng Hoat sekarang sudah almarhum, maka dalam gugatan Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar ahli waris Lauw Tjeng Hoat didudukkan sebagai Tergugat dalam kapasitasnya sebagai ahli waris dari Lauw Tjeng Hoat, demikian pula obyek yang disengketakan juga sama yaitu sebidang tanah kaveling 108 yang terletak di jalan Letjen S Parman seluas $\pm 2.945 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus empat puluh lima meter persegi). Demikian pula dengan gugatan Nomor 273/Pdt.G/2004/PN Jkt.Bar. pihak Penggugat adalah Ridwan dan Ridwan ini perlu dijelaskan dalam kedudukannya sebagai ahli waris alm. Asmawi bin Adji yang juga sebagai Penggugat dalam perkara Nomor 187/Pdt.G/1974, sedangkan tergugatnya juga Lauw Tjeng Hoat sebagai Tergugat II, adapun yang dipermasalahkan juga sama persis yaitu tentang tanah kavling 108 terletak di Jalan Letjen S Parman yang didalilkan berasal dari kepunyaan orang tua Ridwan alm. Asmawi bin Adji;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka telah memberi penegasan bahwa perkara sekarang Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar. dahulu telah diperkarakan oleh pihak-pihak (pihak inti adalah Lauw Tjeng Hoat sekarang ahli warisnya dengan alm. Asmawi bin Adji sekarang dilanjutkan ahli warisnya Ridwan beserta kerabatnya, obyek perkara tetap sama yakni tanah kavling 108 terletak di Jalan Letjen S Parman dan alasan gugatan pada umumnya mengenai perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah kavling tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan-gugatan yang berulang kali tersebut telah ditetapkan Lauw Tjeng Hoat sebagai orang yang berhak atas tanah kavling tersebut, putusan mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap, bahkan atas obyek tanah kavling tersebut telah dilakukan eksekusi pengosongan berdasarkan berita acara eksekusi pengosongan dan eksekusi pengosongan lanjutan sampai diserahkan kepada pihak pemohon Lauw Tjeng Hoat masing-masing tanggal 18 Maret 1980 dan 1 April 1980 (Bukti TIII-TVI 3 s/d 6);

Menimbang, bahwa makna *Nebis In idem* dapat kita tarik dari pengertian Pasal 1917 KUHPdata yang pada pokoknya mengandung pemahaman bahwa soal-soal yang dituntut sama, alasan-alasan sama dan pihak-pihak yang sama;

Halaman 35 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan sudah menjadi yurisprudensi tetap sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1226K/Pdt/2001 yang pada intinya mengandung norma hukum: Bahwa meskipun kedudukan subyeknya berbeda, namun manakala obyeknya sama dengan perkara yang diputus terlebih dahulu dan telah berkekuatan hukum tetap (BUT) maka gugatan yang demikian adalah *Nebis in idem*;

Menimbang, bahwa perkara Nomor 187/1974 G dan Nomor 273/Pdt.G/2004/PN Jkt.Bar. dengan perkara sekarang Nomor 511/Pdt G/2011/PN Jkt.Bar. subyek dan obyek pada pokoknya sama, perkara Nomor 187/1974 G dan Nomor 273/PdtG/2004/PN Jkt.Bar telah berkekuatan Hukum Tetap (BUT) bahkan perkara Nomor 187/1974 G telah dilaksanakan eksekusi pengosongan dan obyek sengketa telah diserahkan kepada pemohon eksekusi dalam hal ini Lauw Tjeng Hoat (kuasa hukumnya), maka dengan mengacu pada yurisprudensi tetap tersebut di atas maka eksepsi Para Tergugat tentang *Nebis in Idem* ini dikabulkan;

5. Bahwa terhadap Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang membatalkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri tersebut, Pemohon PK telah mengajukan Kasasi terhadap Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi, namun *Judex Juris* menolak permohonan kasasi dad Pemohon Kasasi/ sekarang Pemohon PK/Penggugat asal/Terbanding dan menilai bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sudah benar dan tidak mengandung kesalahan-kesalahan;
6. Bahwa Pemohon PK berpendapat bahwa *Judex Juris* telah melakukan kekeliruan karena telah menilai Putusan *Judex Facti* tidak mengandung kesalahan-kesalahan. Pemohon PK berpendapat bahwa dalam perkara Nomor 511/PdtG/2011/PN Jkt.Bar. ini tidak terdapat *Nebis in Idem* walaupun sebelumnya terdapat perkara Nomor 187/Pdt G/1974 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan *juncto* perkara Nomor 273/Pdt G/2004/PN Jkt.Bar. di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
7. Bahwa penilaian *Judex Facti* pengadilan tinggi dalam perkara gugatan Pemohon PK terdapat keadaan *Nebis in idem* bertitik tolak dari adanya perkara-perkara:
 - 1) Perkara Nomor : 187/1974.G, yaitu perkara antara Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKIII s/d VI) yang bertindak sebagai Penggugat melawan Tergugat-Tergugat: 1. Asmawi Bin Adji. 2. Pr. Halimah Binti Adji (orang tua Pemohon PK), yang putusannya menyatakan bahwa Penggugat (Lauw Tjeng Hoat) adalah *Zakelijk Gerechbgde* atas tanah

Halaman 36 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

kapling tersebut dan Tergugat dihukum supaya mengakui (erkening) atas hak Penggugat atas tanah kapling tersebut dan melarang melanjutkan gangguan-gangguan atas hak Penggugat tersebut Dan perkara Nomor 187/1974.G telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Surat Keterangan Panitera Nomor 3483/187/1974.G tanggal 3 Juli 1981 dan telah dilaksanakan eksekusi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 187/1974 G tanggal 12 Maret 1980 *juncto* Berita Acara Mengenai Pelaksanaan Pengosongan Tanah kaveling Jalan Letjen. S Parman Nomor 106 (Slipi Jakarta Barat) Nomor 187/1974 G tanggal 18 Maret 1980 *juncto* Berita Acara Mengenai Pelaksanaan Lanjutan Pengosongan Tanah Kaveling Jalan Letjen. S Parman Nomor 106 Slipi Jakarta Barat (Bukti T III-T VI- 4, T III -T VI - 5 dan T III -T VI -6); dan

2) Perkara Nomor 273/Pdt.G/2004 PN.Jkt.Bar (Bukti T III-T VI-1), yakni perkara gugatan dari Pemohon PK sebagai Penggugat melawan Jahya Komar Hidayat sebagai Tergugat I dan Lauw Tjeng Hoat sebagai Tergugat II dengan dasar gugatan bahwa tanah kaveling 108 Jalan Letjen S Parman adalah tanah orang tua Penggugat dan segala yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat n atas tanah tersebut adalah tidak sah. Dan Gugatan Pemohon PK tersebut sesuai Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 24 Februari 2005 dinyatakan ditolak seluruhnya dan putusan perkara perdata Nomor 273/Pdt.G/2004/ PN.Jkt.Bar tanggal 24 Februari 2005 tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

8. Bahwa Pemohon PK berpendapat bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menilai dalam perkara gugatan Pemohon PK Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar. terdapat keadaan *Nebis in idem* diberikan berdasarkan pertimbangan yang keliru karena setelah Pemohon PK meneliti dengan lebih seksama Putusan dan berkas perkara Nomor 187/1974.G. dan Putusan dan berkas perkara Nomor 273/Pdt.G/2004 PN Jkt.Bar Pemohon PK berpendapat bahwa obyek perkara Nomor 187/1974.G. dan Nomor 273/PdtG/2004/PN. Jkt Bar berbeda dengan obyek perkara ini Nomor 511/PdtG/2011/PN. Jkt Bar.

Obyek Perkara Nomor 187/1974G:

Bahwa perkara Nomor 187/1974.G, (Bukti T III - T VI - 1) merupakan perkara gugatan dari Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKTJI s/d VI) terhadap orang tua Pemohon PK : 1. Asmawi Bin Adji sebagai Tergugat 1 dan 2. Pr.

Halaman 37 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

Halimah Binti Adji sebagai Tergugat n. Mengenai obyek perkaranya, dalam *Posita* gugatan Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKIII s/d VI) terhadap Asmawi bin Adji dan Halimah binti Adji (orang tua Pemohon PK), diuraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dan kaveling no. 108 Djl. Djenderal Gatot Subroto (Slipi Raya), Jakarta, berdasarkan akta2 djual beli antara penggugat dengan Mohamad Sani bin Muslim (dicatat dan didaftarkan dikantor Kelurahan Petodjo Jakarta Raya, dibawah Nomor 244/61), dan antara penggugat dengan para tergugat (ditjatat dan didaftarkan dikantor Wedana Gambir, DCI Jakarta Raya atas permintaan kedua belah pihak-penggugat dan para tergugat dibawah Nomor 58/E/62) ; (P1) (P2);
2. Bahwa sertifikat tanah2 tersebut sedang diusahakan oleh penggugat, tetapi sementara itu tergugat 1 secara bertentangan dengan hukum :
 - (1) Menghalang-halangi pelaksanaan pembangunan bangunan2 Penggugat diatas tanah kaveling tersebut;
 - (2) Membokar pagar penggugat yang mengelilingi tanah kaveling tsb;
3. Dst;

Bahwa Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKIII s/d VI), atas dalil adanya hak atas tanah tersebut, mengajukan bukti tertulis, yang ditandai sebagai bukti P1, P2 dan P3, P4 yaitu:

- P 1 : Copy surat penjualan dan pembelian antara Mohamad sani bin Muslim dengan Lauw Tjeng Hoat, tanggal 20Juli 1961;
- P 2 : Copy surat penjuaian dan pembelian dart Asmawi bin Adji dengan Lauw Tjeng Hoat, tanggal 29 April 1962;
- P 3 : Copy surat penjuaian dan pembelian dari Asmawi bin Adji, Halimah bt Adji dengan Amar Basir, tanggal 29 April1962;
- P 4 : Copy akta penjuaian dan pembelian antara Amar Basir dengan Lauw Tjeng Hoat, yang dibuat didepan Ad/an Yulisar tanggal 15 Pebruari 1967;

Bukti P-1, Surat Penjualan dan Pembelian antara Mohamad sani bin Muslim dengan Lauw Tjeng Hoat tertanggal 20 Juli 1961, seluas 2.565 m² (dua ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi), yang dicatat dan didaftarkan di Kantor Kelurahan Petodjo Jakarta Raya, dibawah Nomor 244/61, menyebutkan batas dari tanah yang dibell Penggugat Lauw Tjeng Hoat dari Mohamad sani bin Muslim, sebagai berikut:

- Sebelah Selatan 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) Pekarangan Adji;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur 19 m² (sembilan belas meter persegi) Djl. Besar Kampung;
- Sebelah Utara 140 m² (seratus empat puluh meter persegi) Pekarangan Masri;
- Sebelah Barat 19 m² (sembilan belas meter persegi) Djl. Asian Games;

Kemudian mengenai obyek tanah yang disengketakan, yang letaknya berada di sebelah Selatan dari bidang tanah milik Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKIII s/d VI) yang diperoleh dari Mohamad Sani bin Muslim tersebut, Lauw Tjeng Hoat mengajukan bukti P-2, berupa surat penjuaian dan pembelian antara Asmawi bin Adji dengan Lauw Tjeng Hoat tanggal 29 April 1962, seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi), yang ditjatat dan didaftarkan di Kantor Wedana Gambir, Dd Djakarta Raya dibawah Nomor 58/E/62, yang batas-batas tanahnya disebutkan sebagai berikut:

- 57 m² (lima puluh tujuh meter persegi) Sebelah Selatan Pekarangan Sdr. Amar Basir;
- 40 m² (empat puluh meter persegi) Sebelah Timor Pekarangan pihak pertama;
- 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi) Sebelah Utara Pekarangan Lauw Tjeng Hoat;
- 40 m² (empat puluh meter persegi) Sebelah Barat Pekarangan Djl. Asian Games;

Bahwa selanjutnya Penggugat Lauw Tjeng Hoat mengajukan bukti P3, P4> yaitu surat penjualan dan pembelian antara dari Asmawi bin Adji, Halimah bt Adji dengan Amar Basir, dan akta jual beii antara Amar Basir dengan Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PK m s/d VI), yang menyebutkan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Selatan Pekarangan Moh. Sani;
- Sebelah Thnur Pekarangan Achli waris Adji;
- Sebelah Utara Pekarangan Lauw Tjong Hoat;
- Sebelah Barat Pekarangan Djl. Asian Games.

Dengan demikian dalam perkara Nomor 187/1974.G, obyek tanah yang disengketakan, adalah:

1. Bidang tanah seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) yang terletak di sebelah Selatan bidang tanah milik Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PK HI s/d VI yang diperoleh dari Mohamad Sani bin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muslim);

2. Bidang tanah dari Amar Basir yang terletak di sebelah Selatan dari bidang tanah milik Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PK m s/d VI) seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) yang diperoleh berdasarkan beli dari Asmawi bin Adji;

Bahwa namun demikian berdasarkan penyebutan batas-batas tanah dalam surat bukti P-2 dan bukti P3, P4 perkara Nomor 187/1974.G tersebut yang menyebutkan:

Bukti P-2 : Sebelah Timur Pekarangan pihak pertama;

Bukti P-3,4 : Sebelah Timur Pekarangan Achli waris Adji;

Menunjukkan bahwa Asmawi bin Adji masih memiliki sisa tanah, yang letaknya berada di sebelah Timur dari bidang tanah yang dinyatakan sudah dibeli dari Asmawi bin Adji berdasarkan bukti P-2 dan bukti P3, P4.

Obyek Perkara Nomor 273/PDT.G/2004/PN Jkt.Bar:

Bahwa perkara perdata Nomor 273/Pdt.G/2004 PN Jkt.Bar (Bukti T III-TVI-1), merupakan perkara gugatan dari Pemohon PK sebagai Penggugat terhadap Jahya Komar Hidayat (Termohon PK I) sebagai Tergugat I dan Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PK III s/d VI) sebagai Tergugat II. Dan obyek gugatan perkara Nomor 273/Pdt.G/2004/PN Jkt.Bar, sesuai *Posita* gugatan perkara Nomor 273/Pdt.G/2004/PN Jkt.Bar, butir 9, diuraikan sebagai berikut:

Bahwa sesungguhnya alm. H. Asmawi Adji serta Halimah binti Adji tkiak pernah melakukan jual beli dengan siapapun, apalagi yang namanya Lauw Tjeng Hoat termasuk Jahja Komar Hidayat Tergugat I dan Tergugat II, bahkan alm. H. Asmawi Adji tidak pernah kenal dengan Lauw Tjeng Hoat;

Kemudian sesuai petitum butir 1, Pemohon PK mengajukan tuntutan meminta kepada Pengadilan untuk:

Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum surat jual beli di bawah tangan antara orang tua Penggugat alm. Asmawi dan Halimah binti Adit denaan Lauw TJena Hoat tertanggal 29 April 1962 yang mana surat tersebut tidak pernah diakui kebenarannya karena secara fakta jual beli tersebut memang tidak pernah terjadi dan surat akta pal beli antara Jahja Komar Hidajat (Tergugat I) dengan Lauw Tjeng Hoat (Tergugat II) tanggal 15 Pebruari 1996 di Kantor Notaris R. Sinulingga dan jual beli antara Lauw TJena Hoat dengan Aimir Basir tanggal 15 Pebruari 196/ dikantor Notaris Adlan Yuuzar; Bahwa berdasarkan *petitum* gugatan butir 1 di atas, berarti perkara gugatan register Nomor 273/Pdt.G/2004/PN Jkt.Bar merupakan perkara yang

Halaman 40 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

meminta kepada Pengadilan untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum terhadap:

1. surat jual beli di bawah tangan antara orang tua Penggugat alm. Asmawi dan Halimah binti Adji dengan Lauw Tjeng Hoat tertanggal 29 April 1962;
2. surat jual beli antara Lauw Tjeng Hoat dengan Aimir Basir tanggal 15 Pebruari 1967 di kantor Notaris Adlan Yulizar;

Atau jual beli antara Termohon PK I/Jahja Komar Hidajat dengan Lauw Tjeng Hoat terhadap obyek perkara sesuai surat beli tanggal 15 Pebruari 1996 dan Notaris R. Sinulingga;

Bahwa jadi, perkara Nomor 273/Pdt.G/2004 PN Jkt.Bar dan obyek perkara Nomor : 187/1974.G, memiliki obyek perkara yang sama sama, yaitu:

- Bidang tanah seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) yang diperoleh Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKHI s/d VI) dari alm. Asmawi dan Halimah binti Adji sesuai surat jual beli tanggal 29 April 1962;
- Bidang tanah milik Asmawi bin Adi yang diperoleh dari Amar Basir;

Obyek Perkara Nomor 511/PDT.G/2011/PN Jkt.Bar:

Bahwa dalam uraian *Posita* Butir 14 surat gugatan perkara Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar., Pemohon PK/Penggugat asal menyatakan sebagai berikut:

Bahwa terlepas dari benar dan tidaknya jual beli tanggal 29 April 1962 seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) antara Lauw Tjeng Hoat dengan Asmawi tin Adji, mengingat sudah adanya Putusan Nomor 187/1974 G. tanggal 12 Januari 1976 Yang sudah berkekuatan hukum namun faktanya bahwa alm. Asmawi bin Adji masih mempunyai bagian bidang tanah yang belum pernah dijual.

Bahwa berdasarkan uraian *Posita* gugatan perkara Nomor 511/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Bar. Tersebut di atas dihubungkan dengan obyek perkara Nomor 187/1974.G, (Bukti TIII-TVI-1) yang merupakan perkara gugatan dari Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKIII s/d VI) terhadap orang tua Pemohon PK (Asmawi Bin Adji dan Halimah Bind Adji) dan obyek perkara Nomor 273/Pdt.G/2004/PN Jkt Yang merupakan gugatan Pemohon PK terhadap Lauw Tjeng Hoat/Hardy Laoh dan Jahya Komar Hidayat, maka yang menjadi obyek perkara Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar. tidak sama/berbeda dengan obyek perkara Nomor 187/1974.G. ataupun dengan obyek perkara Nomor 273/PdtG/2004 PN Jkt.Bar. karena yang menjadi obyek perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar. adalah sisa tanah yang dalam perkara Nomor 187/1974.G disebutkan letaknya berada di:

- Sebelah Timur dari bidang tanah milik Tjeng Hoat (orang tua Termohon PK JUs/d VI) sesuai bukti P2;
- Sebelah Timur dari bidang tanah milik Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKIIs/d VI) sesuai bukti P3, P4;

9. Bahwa dengan demikian, karena obyek perkara Nomor 511/PdtG/2011/PN Jkt.Bar adalah sisa tanah atas nama Adji, maka ketentuan mengenai *Nebis in idem* berdasarkan alasan adanya perkara Nomor 187/1974.G. dan perkara Nomor 273/PdtG/2004/PN Jkt.Bar tidak tepat untuk diterapkan;

10. Bahwa berkaitan dengan adanya kesamaan dalam penyebutan letak obyek perkara, yaitu tanah kaveling 108, Jalan Let Jend S. Parman, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat tidak berarti bahwa obyek perkara Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar sama dengan obyek perkara Nomor 187/1974.G. dan obyek perkara Nomor 273/Pdt.G/2004/PN Jkt.Bar;

Bahwa obyek perkara Nomor 187/1974.G., sesuai Bukti P-I perkara *a quo*, menyebutkan bahwa batas dari tanah milik Lauw Tjeng Hoat yang dibeli dari Mohamad sani bin Muslim adalah sebagai berikut:

Sebelah Selatan 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi) Pekarangan Adji;

Sebelah Timur 19 m² (sembilan belas meter persegi) Djl. Besar Kampung;

Sebelah Utara 140 m² (seratus empat puluh meter persegi) Pekarangan Masri;

Sebelah Barat 19 m² (sembilan belas meter persegi) Djl. Asian Games;

Penyebutan batas tanah "Sebelah Selatan 130 m² (seratus tiga puluh meter persegi): Pekarangan Adji dalam bukti P-I perkara: Nomor 187/1974. G tersebut, sekaligus mengungkapkan bahwa tanah milik orang tua Pemohon PK, yang terletak di antara Jalan Besar Kampung dengan Jalan Asian Games, ukuran panjangnya kurang lebih 130 m (seratus tiga puluh meter). Atau dengan perkataan lain bahwa rentang jarak antara Jalan Besar Kampung dengan Jalan Asian Games adalah kurang lebih 130 meter (seratus tiga puluh meter);

Bahwa selanjutnya, bukti P-2 perkara Nomor 187/1974. 6 tersebut, yaitu surat bukti pembelian tanah milik Asmawi bin Adji seluas 2.600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) tertanggal 29 April 1962, menyebutkan batas-batas tanah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 57 m² (lima puluh tujuh meter persegi) sebelah Selatan Pekarangan Sdr. Amar Basir;
- 40 m² (empat puluh meter persegi) sebelah Timur Pekarangan pihak pertama;
- 73 m² (tujuh puluh tiga meter persegi) sebelah Utara Pekarangan Lauw Tjeng Hoat;
- 40 m² (empat puluh meter persegi) sebelah Barat Pekarangan Djl. Asian Games

Dan bukti P3, P4, yaitu surat penjualan dan pembelian antara dari Asmawi bin Adji, Halimah bt. Adji dengan Amar Basir, dan akta jual beli antara Amar Basir dengan Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PK III s/d VI), yang menyebutkan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Selatan Pekarangan Moh. Sani;
- Sebelah Timur Pekarangan Achli waris Adji;
- Sebelah Utara Pekarangan Lauw Tjong Hoat;
- Sebelah Barat Pekarangan Djl. Asian Games.

dapat disimpulkan bahwa sisa tanah milik Asmawi Adji berada di sebelah Timur dari bidang-bidang tanah milik Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PK III s/d VI);

11. Bahwa selanjutnya sesuai Bukti T.IX-5 dan 6 yang diajukan oleh Termohon PK VII/Termohon Kasasi VII/Pembanding II/Tergugat IX/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat berupa Buku Tanah dan Sertifikat hak Pakai Nomor 71/Desa Tomang, Gambar Situasi Nomor 83/1721 tanggal 8 September 1970, luas 3.384 m² (tiga ribu tiga ratus delapan puluh empat meter persegi), atas nama Hardy Laoh, menguraikan batas- batas tanahnya sebagai berikut:

- 63,85 m (enam puluh tiga koma delapan puluh lima meter) sebelah Selatan Kav.Nomor 107;
- 53 m (lima puluh tiga meter) sebelah Timur Djalan;
- 63,85 m (enam puluh tiga koma delapan puluh lima meter) sebelah Utara Kav. Nomor 109;
- 53 m (lima puluh tiga meter) sebelah Barat Rencana Djalan/Djl.Let. Djend. S. Parman.

Apabila Bukti T. IX -5 dan 6 dihubungkan dengan Bukti P-I, P-2, P-3 dan P-4 perkara Nomor 187/1974. 6, yang mengungkapkan fakta bahwa tanah pekarangan Adji, yang terletak di antara Jalan Besar Kampung dengan Jalan

Halaman 43 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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)



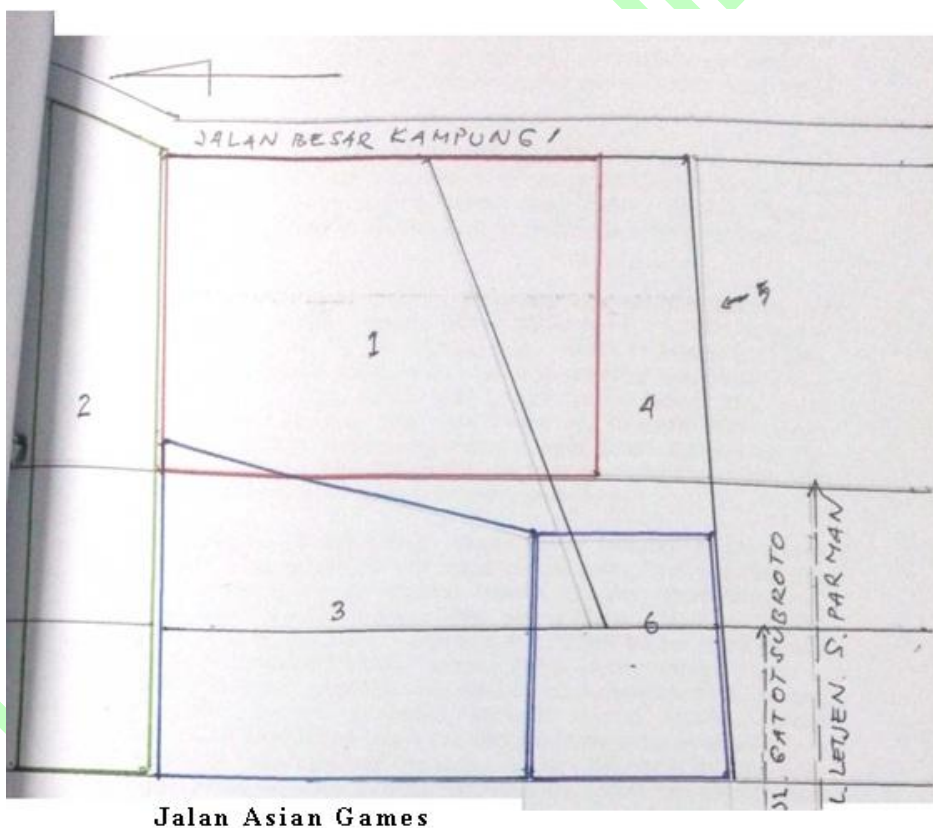
Asian Games (sekarang bernama Jalan Letjen S Parman) panjangnya kurang lebih 130 m (seratus tiga puluh meter), maka berarti bidang Tanah dari Sertifikat hak Pakai Nomor 71/Desa Tomang dengan ukuran panjang tanah 63,85 m (enam puluh tiga koma delapan puluh lima meter) adalah merupakan sisa tanah pekarangan Adji berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut:

- yang menjadi batas tanah sebelah Timur bidang Ex. Tanah Sertifikat hak Pakai Nomor 71/Desa Tomang disebutkan berupa Jalan, sementara sesuai Bukti P-2, P-3 dan P-4, yang menjadi batas sebelah Timur dari bidang tanah milik Lauw Tjeng Hoat bukan berupa Jalan melainkan berupa tanah pekarangan milik Adji, maka batas sebelah Timur berupa jalan tersebut adalah batas dari sisa tanah pekarangan milik Adji;
- Ukuran panjang tanah pekarangan Adji semula sama dengan rentang jarak antara Jalan Besar Kampung dengan Jalan Asian Games, yaitu kurang lebih 130 m (seratus tiga puluh meter), sedangkan bidang tanah yang ditunjuk sebagai bidang tanah Sertifikat hak Pakai Nomor 71/Tomang memiliki ukuran panjang 63,85 m (enam puluh tiga koma delapan puluh lima meter), maka berarti dari tanah pekarangan Adji dengan ukuran panjang 130 meter (seratus tiga puluh meter) yang terkena pelebaran jalan (130 meter - 63,85 meter) atau sepanjang 66,15 meter dimana tanah dengan panjang 66,15 meter tersebut kurang lebih sama dengan panjang bidang tanah seluas 2600 m² (dua ribu enam ratus meter persegi) yang telah dibeli oleh Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PK III s/d VI) sesuai Putusan perkara Nomor 187/1974. G yang disebutkan memiliki ukuran panjang 65 meter dan ukuran lebar 45 meter atau sama dengan ukuran panjang tanah sesuai bukti P-2, yang menyebutkan ukuran panjangnya disebelah Utara + 73 m (tujuh puluh tiga meter) dan ukuran panjang di sebelah Selatan ± 57 (lima puluh tujuh) meter;
- Dalam persidangan terungkap bahwa perubahan name Jalan Asian Games menjadi Jalan Let Jend. S. Parman diikuti dengan beberapa kali pelebaran jalan sehingga sisa tanah peninggalan orang tua Pemohon PK yang semula letaknya di sebelah Timur dari bidang tanah milik Lauw Tjeng Hoat atau tanah Lauw Tjeng Hoat sebagai batas sebelah Barat dari sisa tanah berubah menjadi langsung berbatasan dengan LetJend. S. Parman. Adapun bidang tanah yang sudah dibeli oleh Lauw Tjeng Hoat berdasarkan Bukti P-2, P-3 dan P-4 Nomor 187/1974. G, yang



berada di sebelah Barat dari tanah sisa milik orang tua Pemohon PK sudah HABIS terkena pelebaran jalan;

12. Bahwa apabila tanah pekarangan milik orang tua Pemohon PK sebagaimana ditunjukkan dokumen buku Sewa Pekarangan Tanah Tandjung Lengkok kepunyaan Pemerintah Bala tentara Dai Nippon boelan f.4,16 tahoen 2603 (tahun Syoowa Jepang) yang diterbitkan oleh Departemen Agraria Kantor Agraria Daerah Djakarta Tengah pada tanggal 10 September 1965 dituangkan dalam sebuah gambar, maka adanya perubahan dan pelebaran Jalan Asian Games menjadi Jalan Let Jend. S. Parman, menjadikan tanah pekarangan milik orang tua Pemohon PK seperti dalam gambar tanah berikut ini:



1. bidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 71/Desa Tomang, Gambar Situasi Nomor 83/1721 tanggal 8 September 1970, seluas 3.384 m² (tiga ribu tiga ratus delapan puluh empat meter persegi);
2. bidang tanah seluas 2.565 m² sesuai surat penjualan dan pembelian antara Mohamad sani bin Muslim dengan Lauw Tjeng Hoat, tanggal 20 Juli 1961;
3. bidang tanah seluas 2.600 PC sesuai surat penjualan dan pembelian dan Asmawi bin Adji dengan Lauw Tjeng Hoat, tanggal 29 April 1962;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. bidang tanah sesuai Surat Ukur tahun 1965 dengan Surat Gambar Situasi Nomor 410/X/65 tanggal 14 Oktober 1965, dengan luas tanah keseluruhan 5.435 m^2 (lima ribu empat ratus tiga puluh lima meter persegi);
5. bidang tanah sesuai Salinan Boekoe Sewa Pekarangan Tanah Tandjung Lengkong kepunyaan Pemerintah Balatentara Dai Nippon, boelan f.4,16 tahoen 2603 (tahun Syoowa Jepang);
bidang tanah sesuai surat penjualan dan pembelian dari Asmawi bin Adji, Halimah bt Adji dengan Amar Basir, tanggal 29 April 1962 dan akta penjualan dan pembelian antara Amar Basir dengan Lauw Tjeng Hoat, yang dibuat di depan Adlan Yulisar tanggal 15 Februari 1967;
13. Bahwa dari gambar tanah tersebut dapat diketahui secara jelas bahwa bidang tanah yang ditunjuk oleh Lauw Tjeng Hoat sebagai bidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 71/Desa Tomang, Gambar Situasi Nomor 83/1721 tanggal 8 September 1970, seluas 3.384 m^2 (tiga ribu tiga ratus delapan puluh empat meter persegi) adalah merupakan sisa tanah pekarangan milik Asmawi Adji;
14. Bahwa oleh karena itulah Pemohon PK menjadi tahu dan faham Sertifikat Hak Pakai Nomor 71/Desa Tomang, Gambar Situasi Nomor 83/1721 tanggal 8 September 1970, luas 3.384 m^2 , atas nama Hardy Laoh, yang terbit pada tanggal 6 Nopember 1971 tersebut tidak diajukan sebagai bukti dalam perkara Nomor 187/1974 G. yang diajukan pada tanggal 18 Jul! tahun 1974, yakni karena Hardy Laoh/Lauw Tjeng Hoat (orang tua Termohon PKIII s/d VI) mengetahui adanya pertentangan antara Gambar Situasi Nomor 83/1721 tanggal 8 September 1970 dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 7q/Tomang dengan Bukti M P-2, P-3, dan bukti P4 yang menjadi dasar gugatan *a quo*;
15. Bahwa dengan demikian jelaslah kiranya bahwa berkaitan dengan adanya kesamaan dalam penyebutan letak obyek perkara, yaitu tanah kaveling 108, Jalan Let Jend S. Parman, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat tidak berarti bahwa obyek perkara Nomor 511/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar sama dengan obyek perkara Nomor 187/1974.G.dan obyek perkara Nomor 273/PdtG/2004/PN. JktBar. karena dalam perkara Nomor 511/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Bar ini, yang dimaksudkan dengan tanah tanah kaveling 108, Jalan Let Jend S. Parman, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat adalah sisa tanahdari bidang tanah sesuai buku Sewa Pekarangan Tanah Tandjung Lengkong kepunyaan Pemerintah Balatentara Dai Nippon boelan f.4,16 tahoen 2603 (tahun Syoowa Jepang) yang diterbitkan oleh Departemen

Halaman 46 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

Agraria Kantor Agraria Daerah Djakarta Tengah tanggal 10 September 1965
(Bukti P-I, P-2);

16. Bahwa sehingga karena obyek perkara Nomor 511/PdtG/2011/PN.Jkt.Bar. berbeda dengan obyek perkara Nomor 187/1974.G. dan obyek perkara Nomor : 273/Pdt.G/2004 PN. Jkt Bar maka perkara gugatan Pemohon PK terhadap Lauw Tjeng Hoat alias Hardy Laoh dan Jahya Komar Hidayat ini tidak tunduk pada ketentuan mengenai *Nebis in idem*;

17. Bahwa Pasal 1917 KUHPdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1226 K/Pdt/2001, yang menjadi dasar bagi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam menentukan keadaan *Nebis in idem*, menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1917 KUHPdata :

Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soalnya putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1226 K/Pdt/2001: Suatu perkara dikatakan terdapat keadaan *Nebis In idem*, yakni kasus perkara yang sama diperkarakan dua kali, apabila dalil gugatan yang diajukan maupun obyek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara terdahulu yang telah mendapatkan putusan yang tetap;

Dengan demikian suatu keadaan *Nebis in idem* itu menghendaki terpenuhinya 3 (tiga) syarat:

- alasan/dalil gugatan sama dengan perkara terdahulu;
- obyek perkara sama dengan perkara terdahulu; dan
- pihak-pihaknya sama dengan perkara terdahulu;

dan perkara terdahulunya itu sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bertitik tolak dari ketentuan tentang *Nebis In idem* dan berdasarkan fakta bahwa obyek perkara Nomor 511/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Bar. berbeda dengan obyek perkara Nomor 187/1974.G. dan obyek perkara Nomor 273/Pdt.G/2004/PN.Jkt.Bar, maka berarti *Judex Juris* telah meyakinkan kekeliruan yang nyata karena menilai *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum sehubungan telah menilai bahwa perkara Nomor 511/PdtG/2011/PN.Jkt.Bar. terdapat keadaan *Nebis In idem*;



18. Bahwa oleh karena itu Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam mempertimbangkan obyek perkara Nomor 187/1974. G tanggal 12 Januari 1976. dengan menyatakan bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 5 maret 2012 ternyata obyek sengketa tersebut bukanlah di kav. 106 melainkan berada di depan Kav. 108 adalah pertimbangan yang tepat dan benar;
19. Bahwa bidang tanah hak Pemohon PK yang ditunjuk dan diukur sebagai obyek sertifikat Ex. Hak Pakai Nomor 71/Tomang dengan luas 3.384 m² (tiga ribu tiga ratus delapan puluh empat meter persegi) tersebut luasnya telah berkurang, berdasarkan Putusan perkara gugatan Lauw Tjeng Hoat/Hardy Laoh di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 260/Pdt/G/1992/PN Jkt Bar tanggal 16 Maret 1993 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 212/Pdt/1993/PT DKI tanggal 31 Juli 1993 *juncto* Putusan Kasasi MARI Nomor 434/K/Pdt/1994 tanggal 6 Juli 1995 *juncto* Putusan PK MARI Nomor 270 PK/Pdt/1997 tanggal 11 Maret 1998;
20. Bahwa pada saat perkara tanah tersebut dalam pemeriksaan di tingkat peninjauan kembali, obyek tanah dijadikan sebagai obyek transaksi penyerahan dan pemindahan hak (*cessie*) oleh Hardy laoh/Lauw Tjeng Hoat (*aim*) dan Termohon PK HI s/d VI kepada Termohon PK n/Tergugat n dengan Akte Penyerahan dan Pemindahan Hak (*Cessie*) Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, S.H;
21. Bahwa Termohon PK II/Tergugat II/Jahja Komar Hidayat, berdasarkan kuasa dari Hardy Laoh alias Lauw Tjeng Hoat, telah membuat Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 36 tertanggal 29 Januari 2004, seluas 2.265 m² (dua ribu dua ratus enam puluh lima meter persegi) yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/ PPAT H. Uyun Yudibrata, S.H dan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 12 tertanggal 17 Februari 2004 untuk tanah seluas 680 m² (enam ratus delapan puluh meter persegi) yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/ PPAT H. Uyun Yudibrata, S.H. Kepada Termohon PK I/Tergugat I. Dan selain itu Termohon PK I/Tergugat I telah mensertifikatkan tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3801 tanggal 29 Maret 2011 tanggal 2011 seluas 2.954 m² (dua ribu sembilan ratus lima puluh empat meter persegi) a.n. PT. Lembah Gede Pangrango Megah/Termohon PK I;
22. Bahwa oleh karena bidang tanah di kaveling Nomor 108, Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat yang dikuasai oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon PK I/Jahya Komar Hidayat/PT. Lembah Gede Pangrango adalah sisa tanah dan tanah pekarangan atas nama Adji dan merupakan hak Pemohon PK sebagai ahli waris sehingga bidang tanah yang dikuasai oleh Termohon PK II Jahya Komar Hidayat/PT. Lembah Gede Pangrango adalah tanah hak Pemohon PK selaku ahli waris Aswami Adji, maka oleh karenanya segala perbuatan, surat-surat dan akta-akta yang berkaitan dengan obyek perkara sebagaimana dimaksud Akte Penyerahan dan Pemindahan Hak (*Cessie*) Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, S.H. dan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 38 tertanggal 29 Januari 2004, yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H. Uyun Yudibrata, S.H dan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 12 tertanggal 17 Februari 2004 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H. Uyun Yudibrata, S.H., termasuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3801 tanggal 29 Maret 2011 tanggal 2011 seluas 2.954 m² (dua ribu sembilan ratus lima puluh empat meter persegi) a.n. PT. Lembah Gede Pangrango Megah/Termohon PK I, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

23. Bahwa dengan demikian apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri yang menyatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat I dan II, serta siapa saja yang menguasai tanah sisa seluas $\pm 2.945 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Jalan Letjen S Parman Keveling 108 Kelurahan Tomang Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, apabila perlu dengan bantuan aparat keamanan serta menyatakan bahwa Akte Penyerahan dan Pemindahan Hak (*Cessie*) Nomor 238 tanggal 15 Februari 1996 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, S.H., Notaris di Jakarta dan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 38 tertanggal 29 Januari 2004, yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H. Uyun Yudibrata, S.H dan Akta Perjanjian Pelepasan dan Pengoperan Hak Atas Tanah Nomor 12 tertanggal 17 Februari 2004 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Notaris/PPAT H. Uyun Yudibrata, S.H. tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat adalah putusan yang sudah tepat dan benar sehingga Putusan *Judex Juris* yang telah membenarkan pendapat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sebagai suatu kekeliruan dan oleh karenanya Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan

Halaman 49 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

mengadili perkara peninjauan kembali ini patut mengadili kembali perkara dengan membatalkan Kasasi Nomor 277 K/Pdt/2013 tanggal 9 Desember 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 470/Pdt/2012/PT DKI Tanggal 13 Desember 2012 dan mengabulkan permohonan Pemohon PK dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 511/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Bar. Tanggal 13 Maret 2012;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding dan *Judex Juris* telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tidak ada kekhilafan dan kekeliruan hakim dalam memutus perkara *a quo*;

Bahwa perkara *a quo nebis in idem* dengan perkara Nomor 511/Pdt.G/2011/PN Jkt.Bar. dan sudah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali RIDWAN 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 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali RIDWAN tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 April 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung

Halaman 50 dari 51 hal. Put. Nomor 74 PK/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

sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum. dan Sudrajad Dimyati, 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 Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Ttd.

Sudrajad Dimyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai Rp 6.000,00
2. Redaksi Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ... Rp2.489.000,00
Jumlah Rp2.500.000,00

Ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003