



**PUTUSAN**  
**Nomor 2496 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **Drs. H. M. Djoko Sumono**, bertempat tinggal di Jalan Abadi Nomor 22 RT. 013/006, Kel. Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
2. **Hj. Isye Nyi Mas Surini**, bertempat tinggal di Cipinang Besar RT. 010/006; Kelurahan Cipinang Besar, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
3. **Hj. Nyi Mas Susilawati**, bertempat tinggal di Jalan Kolonel Masturi Nomor 241C RT. 004/014, Kelurahan Cipageran, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;
4. **Ir. H.M. Djoko Ramadhan**, bertempat tinggal di Jalan Saleh Abut Nomor 4 RT. 013/008, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
5. **Hj. Nyi Mas Imly Afasia**, bertempat tinggal di Jalan Logam Nomor 21 RT. 004/005, Kelurahan Cijawuda, Kecamatan Buah Batu, Bandung;
6. **H.M. Djoko Karyanto, SE**, bertempat tinggal di Cipinang Besar RT. 010/006, Kelurahan Cipinang Besar, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
7. **M. Djoko Sudarso, SE**, bertempat tinggal di RT. 010/00,6, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
8. **Hj. Nyi Mas Fitri Mulyanti**, bertempat tinggal di Kampung Jembatan RT.010/006, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
9. **Hj. Nyi Mas Ani Banyu Agung Raspati**, bertempat tinggal di Kampung Jembatan RT. 010/006, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
10. **Nyi Mas Ine Anggraini Suharti**, bertempat tinggal di Kampung Jembatan RT. 010/006, Kelurahan Cipinang Besar Selatan, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. **Fajar Agussetya Prasaja**, bertempat tinggal di Jalan Perdana I Nomor 10 RT. 02/010, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;
12. **Achmad Siswahadi**, bertempat tinggal di Jalan Perdana I Nomor 10 RT.02/010, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;
13. **Iman Suseandri**, bertempat tinggal di Jalan Perdana I Nomor 10 RT. 02/010, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;
14. **Indah Kusumadewi**, bertempat tinggal di Jalan Perdana I Nomor 10 RT. 02/010, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;
15. **Ny. Husulistiyowati**, bertempat tinggal di Jalan Perdana I Nomor 10 RT. 02/010, Kelurahan Kedung Badak, Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor, semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada: Abdul Muis, S.H., dan Suparmo, S.H., Para Advokat/Penasehat Hukum, beralamat di Jalan Raya Pasar Minggu Nomor 23, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding;

melawan

1. **Mamad bin Djiding**, bertempat tinggal di Pangkalan Jati RT. 003/010, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur;
2. **Max Henrik**, bertempat tinggal di Jalan Lebak Éulus RT. 001/01, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
3. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulogebang, Jakarta Timur;
4. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta**, berkedudukan di Jalan Taman Jatibaru Nomor 1, Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding;

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Pengugat 1 s/d 10 adalah anak keturunan (ahli waris) dari almarhum H.M. Achmad Tjakrawadhana dan almarhumah Nyi M.H.S. Nursiah, sedangkan Penggugat 11 s/d 15 adalah pewaris pengganti dari salah satu ahli waris almarhum H.M. Achmad Tjakrawadhana dan Nyi M.H.S. Nursiah yang bernama Djoko Soelahari yang telah meninggal dunia (bukti P-1 dan P-1a);
2. Bahwa almarhumah Nyi M.H.S. Nursiah meninggalkan harta waris berupa bidang tanah hak milik adat terletak di Jl. Harapan Jaya IV RT. 003/012, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, seluas  $\pm$  2.330 m<sup>2</sup> yang semula termasuk wilayah Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kab. Bekasi, sehubungan dengan masuknya wilayah tersebut kedalam Wilayah Propinsi DKI Jakarta (bukti P-2);
3. Bahwa bidang tanah milik adat tersebut tercatat dalam girik C No. 792 persil 46 blok S.II, sekarang dikenal terletak di Jalan Harapan Jaya IV, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara dengan Jalan Harapan Jaya IV, dahulu tanah H. Amid;
  - Sebelah Selatan dengan tanah Tumin, Gereja, Zulkifli, dahulu tanah Madjir;
  - Sebelah Timur dengan Gang/Kebon;
  - Sebelah Barat dengan tanah Suryono, dahulu tanah Madjir;
4. Bahwa oleh karena Para Penggugat tersebut adalah anak keturunan (ahli waris) dari almarhumah Ny. M. H. S. Nursiah, maka secara hukum berhak dan menjadi pewaris terhadap boedel waris almarhumah Ny. M.H.S. Nursiah atas bidang tanah milik adat Girik C Nomor 792 persil 46 Blok S.II tersebut di atas, yang selanjutnya disebut sebagai pemilik atas bidang tanah tersebut;
5. Bahwa sebagai pemilik tanah Para Penggugat telah memenuhi kewajiban membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) atas tanah tersebut secara-berturut a.n. orang tua Para Penggugat, yaitu Ny. M. H. S. Noersiah (bukti P-3);
6. Bahwa Tergugat I dengan mendasarkan Girik C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I Kelurahan Cipinang Melayu telah melakukan jual beli kepada Tergugat II dengan akta PPAT Camat Makasar Nomor 328/Makasar/1993 tertanggal 24 Mei 1993;

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa selanjutnya dengan berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 tersebut, Tergugat II telah mengajukan permohonan sertifikat atas tanah tersebut, yang kemudian oleh Tergugat IV diterbitkan SK Pemberian Hak Milik Nomor 1.711.2/2409/09-05/820/M/1994 tertanggal 10 Februari 1994, yang selanjutnya oleh Tergugat III diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu a.n Tergugat II tertanggal 1 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993;
8. Bahwa ternyata objek tanah yang dimaksud dalam Girik C Nomor 329 persil 40 blok Di I a.n Mamad bin Djiding, lokasinya bukan pada bidang tanah yang letak batas-batasnya sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993, sehingga karena itu Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 tersebut salah objek;
9. Bahwa adanya kesalahan objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 dipertegas oleh pengakuan pihak penjualnya yaitu Tergugat I (Mamad bin Djiding) dalam surat pernyataannya yang menyatakan secara tegas bahwa letak tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok d.I itu bukan pada bidang tanah yang letak dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993. (bukti P-4);
10. Bahwa batas-batas tanah yang disebutkan dalam Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 pada Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tanggal 1 Maret 1994 yang diterbitkan Tergugat III dengan Surat Keputusan Tergugat IV, ternyata letak batas-batasnya tidak sesuai dengan batas-batas pada Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 yang dijadikan dasar penerbitannya. Karena itu tindakan Tergugat III dan Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
11. Bahwa ternyata letak dan batas-batas tanah yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu a.n Tergugat II tertanggal 1 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 yang penerbitannya didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 antara Tergugat I dan Tergugat II adalah letak lokasi bidang tanah milik Para Penggugat Girik C Nomor 792 Persil 46 Blok S.II peninggalan almarhumah Ny. M.H.S. Nursiah yang fisiknya dikuasai dan diduduki oleh Para Penggugat;

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa dengan demikian jual beli dengan Akta Jual Beli No. 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 atas bidang tanah yang dimaksud dalam C Nomor 329 persil 40 blok D.I dan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu a.n Tergugat II tertanggal 1 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 tersebut adalah salah objek;
13. Bahwa dengan demikian telah terjadi kekeliruan yang sangat mendasar mengenai objek letak batas-batas tanah yang disebutkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 dan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu a.n Tergugat II tertanggal 1 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993;
14. Bahwa adanya kesalahan objek dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 tersebut telah diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang selanjutnya oleh Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak penjual dan pihak pembeli dalam akta jual beli tersebut pada tanggal 7 Maret 1994 melakukan kesepakatan Pembatalan Jual Beli Akta Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar;
15. Bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pembatalan Jual Beli Akta Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 yang dibuat Tergugat I dan Tergugat II tersebut, selanjutnya oleh Camat Makasar *in casu* yang bertindak selaku PPAT dalam Akta Jual Beli tersebut dilakukan pembatalan Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993, dituangkan dalam Surat Pembatalan Akta Jual Beli tertanggal 7 Maret 1994 (bukti P-5);
16. Bahwa oleh karena pembatalan jual beli itu dilakukan setelah diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu yang terbitnya didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993, maka seharusnya Tergugat I dan II mengajukan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tersebut;
17. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu diterbitkan berdasarkan Jual Beli Akta Nomor 328/Makasar/1993 tertanggal 24 Mei 1993 itu salah objek, juga para pihaknya yaitu Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan kesepakatan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993, maka sikap Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan permohonan pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu ke Kantor Pertanahan setempat itu merupakan tindakan melawan hukum;

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 328/Makassar/1993 tanggal 24 Mei 1993 yang dijadikan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Muara, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 tersebut telah dinyatakan batal oleh para pihaknya, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Muara, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 tersebut menjadi tidak memiliki dasar hukum dan tidak berkekuatan, dan karena itu cukup alasan Para Penggugat mohon agar Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan dan dihapus dari buku tanah;
19. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 tersebut cacat hukum, maka demi untuk mencegah tindakan Tergugat II lebih lanjut terhadap bidang tanah tersebut, maka cukup alasan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tersebut untuk dilakukan pemblokiran dan sitaan terlebih dahulu;
20. Bahwa gugatan ini diajukan dengan alasan hukum yang jelas dan bukti-bukti yang kuat, karena itu cukup alasan Para Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun verzet (*uit voorbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas bidang tanah yang terletak di Cipinang Melayu, Kecamatan Makassar, Jakarta Timur seluas  $\pm 2.330 \text{ m}^2$  yang tersebut dalam Girik C Nomor 792 Persil 46 Blok S.II Cipinang Melayu batas-batas:
  - Sebelah Utara dengan Jalan Harapan Jaya IV, dahulu tanah H. Amid;
  - Sebelah Selatan dengan tanah Tumin, Gereja, Zulkifli, dahulu tanah Madjir;
  - Sebelah Timur dengan Gang/Kebon;
  - Sebelah Barat dengari tanah Suryono, dahulu tanah Madjir;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat III dan Tergugat IV memberikan Hak Milik dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tertanggal

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 a.n Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 328/Makassar/1993 tanggal 24 Mei 1993 adalah salah objek ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tertanggal 1 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 seluas 1918 m<sup>2</sup> a.n Tergugat II adalah salah objek dan cacat hukum;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tertanggal 1 Maret 1994, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 yang diterbitkan Tergugat III maupun Surat Keputusan Tergugat II Nomor 1.711.2/2409/09-05/820/M/1994 tertanggal 10 Februari 1994 tentang pemberian hak milik kepada Tergugat I tersebut tidak mempunyai nilai dan tidak mempunyai kekuatan;
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat III untuk menghapus dari daftar buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu;
9. Meletakkan dan menyatakan sah dan berharga pemblokiran dan sitaan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu, Gambar Situasi Nomor 5009/1993 tanggal 13 Oktober 1993 tersebut;
10. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan banding atau kasasi maupun verzet (*uit voorbaar bij voorrad*);

Dan atau mohon putusan yang seadil-adilnya menurut pertimbangan Hakim (*ex aequo et bono*).

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

**Para Penggugat Tidak Mempunyai Kapasitas *Legal Standing* Dalam Mengajukan Gugatan.**

1. Bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II tidaklah mempunyai pendirian hukum yang kuat berdasarkan hukum dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat II, karena dasar hukum bukti kepemilikan tanah *a quo* yang dimiliki Tergugat II secara sah berdasarkan hukum Pertanahan Nasional di Indonesia dibuat berdasarkan syarat formal dan juridis, sedangkan bukti hak atas tanah Para Penggugat Girik Wilayah Jawa Barat bukan dan tidak terdaftar di Wilayah DKI Jakarta ;
2. Bahwa dikarenakan bukti kepemilikan hak atas tanah Para Penggugat berbeda Wilayah Propinsi, Kabupaten, Kecamatan, Kelurahan, berbeda lokasi tempat tanah, berbeda Nomor Girik dan Persilnya, berbeda luas tanah dan tidak terdaftar di Kelurahan Cipinang Melayu, jelas Para Penggugat tidak

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



mempunyai hak *legal standing* untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat II dan Para Tergugat;

3. Bahwa tanah hak milik Tergugat II yang dibeli dari Tergugat I dengan itikad baik dan telah mempunyai kepastian hukum dan Jaminan Hukum bagi Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat III dan IV pada tanggal 1 Maret 1994, diterbitkan sertifikat berdasarkan syarat formal dan juridis pendaftaran tanah telah sesuai dengan data fisik dan surat-surat tanah maka dengan demikian Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas dalam mengajukan gugatan karena tidak mempunyai alas dasar hukum sebagai pemilik tanah *a quo* yang dituntut kepada Tergugat I dan II, maka gugatan tersebut haruslah ditolak dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;

A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

1. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak, seharusnya Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur cq. Kecamatan Makasar selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah pada waktu itu cq. Kelurahan Cipinang Melayu haruslah ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan ini, karena pada waktu proses awal jual beli tanah, dari pengecekan Surat Girik Tergugat I, pengecekan fisik tanah telah dilakukan bersama-sama oleh pihak Kelurahan Cipinang Melayu, Jakarta Timur, bahwasanya benar letak tanah dan objek tanah serta surat girik tanah atas nama Tergugat I yang dijual kepada Tergugat II sehingga dengan yakin berdasarkan fakta, bukti hukum Tergugat I sebagai Pemilik dan penjual tanah dan Tergugat II sebagai Pembeli tanah yakin dan percaya berdasarkan bukti hukum dan tugas fungsi Kelurahan dan Kecamatan Cipinang Melayu mengetahui dengan persis letak fisik tanah dan pemiliknya maka terjadi dan dilangsungkan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II;
2. Bahwa oleh karena Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. Walikota Jakarta Timur, cq. Kecamatan Cipinang Melayu selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah pada waktu itu cq. Kelurahan Cipinang Melayu yang memeriksa dan mengecek kebenaran surat-surat tanah dan fisik tanah tidak ikut serta sebagai pihak dalam perkara gugatan Para Penggugat ini, maka gugatan Para Penggugat ini tidaklah sempurna atau kurang pihak sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat ini haruslah ditolak dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
3. Bahwa begitu juga terhadap ahli waris Alm. Supomo, seharusnya Para Penggugat harus mengikut sertakan sebagai pihak Tergugat karena perannya sebagai penghubung antara Tergugat II dan Tergugat I untuk melakukan jual beli

Hal. 8 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014





tanah, mengetahui dan tinggal di daerah tersebut sampai sekarang tentang adanya jual beli tanah antara Tergugat II dan Tergugat I atas suruhan atau dikuasakan Tergugat I untuk mencari pembeli tanah Tergugat I yang berada dalam Wilayah Cipinang Melayu, Girik C. 329 Persil 40 Blok D seluas 1.918 m<sup>2</sup> maka dengan demikian ahliwaris Alm. Supomo harus diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini untuk dapat menjelaskan bahwa tanah sengketa benar-benar tanah milik Tergugat I, bukan tanah milik Para Penggugat ;

**B. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas**

1. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur, Para Penggugat tidak jelas mengurai hubungan hukum Perbuatan Melawan Hukum apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Para Penggugat ? Karena Tergugat II tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Para Penggugat ? Tergugat II tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap tanah Para Penggugat sebagaimana dalil Para Penggugat, karena perbuatan Tergugat II terhadap tanah milik Tergugat II telah sesuai dengan alas hak hukum memperoleh tanah karena beli dari Tergugat I berdasarkan Surat Girik C.329 Persil 40 Blok D seluas 1.918 m<sup>2</sup>, dan telah pula sesuai dengan bukti tanah surat girik terdaftar di Kelurahan Cipinang Melayu dan dikuatkan atas dasar Penunjukan phisik tanah Tergugat I dan Almarhum Supomo serta Aparat Kelurahan Cipinang Melayu membuktikan bahwa surat tanah dan phisik tanah tersebut benar-benar tanah milik Tergugat I yang terdaftar di Kelurahan Cipinang Melayu. Maka palsu dan tidak benar tanah Para Penggugat berada dalam Girik C.329 persil 40 Blok D.I, seluas kurang lebih 1.918 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, atas nama Tergugat I, karena tanah Para Penggugat Girik C.792 terdiri 3 (tiga) persil 45, Persil 45 Blok S.II dan Persil 46 Blok S.II, luasnya kurang lebih 3.500 m<sup>2</sup> berada dan terletak di Kabupaten Bekasi, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Jawa Barat ;
2. Bahwa karena gugatan Para Penggugat ini mengada-ada, tidak benar, tidak jelas serta kabur mengatakan Girik C.329 Persil 40 Blok D I, seluas kurang lebih 1.918 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, atas Mamad Bin Djeding/Tergugat I, sedangkan surat tanah Para Penggugat Girik C.792 terdiri 3 (tiga) persil 45, Persil 45 S.II dan 46 S.II, luasnya kurang lebih 3.500 m<sup>2</sup>, berada dan terletak di Kabupaten Bekasi, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Jawa Barat, atas nama H. M. Nursiah sangat jauh berbeda Girik dan letak Wilayah Propinsi, Kabupaten, Kecamatan, Kelurahan, luas tanahnya, phisik tanahnya tanah

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



sawah, maka gugatan Para Penggugat ini mengada-ada dan kabur, untuk itu oleh dan karenanya haruslah ditolak;

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

Bahwa Tergugat II dulunya adalah sebagai Tergugat II Konvensi sekarang menjadi Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi ini;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi kepada Para Tergugat Rekonvensi oleh karena Para Tergugat Rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi yang mengganggu keamanan dan kenyamanan Penggugat Rekonvensi serta menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi baik kerugian materil maupun immateril;

Bahwa kerugian materil yang ditimbulkan oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebagai akibat ulah dan tindakan Para Tergugat Rekonvensi dengan cara menghasut penduduk sekitar menebar isu bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi bukan tanah miliknya dan dinyatakan Para Penggugat Konvensi tanah miliknya dan berulang-ulang melakukan laporan-laporan Polisi yang tidak jelas kepada Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi harus bolak-balik menjelaskannya kepada aparat penegak hukum tentang tanah milik Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi mengalami kesulitan untuk menjual tanah milik Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi dirugikan secara materil oleh Para Penggugat;

Bahwa Penggugat Rekonvensi dirugikan oleh Para Tergugat Rekonvensi dengan cara melakukan pengrusakan garasi mobil milik Penggugat Rekonvensi yang dibangun di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi tanpa alasan hukum yang jelas, dimana bangunan berupa garasi mobil tersebut dibangun oleh Penggugat Rekonvensi dengan biaya sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dimana perbuatan dan tindakan pengrusakan yang dilakukan oleh H. Mas Djoko Karyanto telah divonis Hakim bersalah dan dijatuhi hukuman 7 bulan penjara dan mengakibatkan kerugian kepada Penggugat untuk itu oleh dan karenanya Para Tergugat Rekonvensi kiranya dihukum untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut secara tanggung renteng;

Bahwa juga Penggugat Rekonvensi telah difitnah dan dizolimi oleh Para Tergugat Rekonvensi dengan menuduh dan menuntut Penggugat Rekonvensi telah memalsukan surat-surat tanah bersama-sama Tergugat I, namun hanya Tergugat II yang diseret dan dibawa sampai ke Pengadilan dan dituntut secara Hukum Pidana,

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



meskipun Penggugat Rekonvensi tidak terbukti secara hukum melakukan pemalsuan surat dan memberikan keterangan palsu dalam akte mengakibatkan Penggugat Rekonvensi harus menderita lahir bathin dan bolak-balik dipanggil Penyidik Polisi, Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan Negeri, yang mengakibatkan kerugian materil kepada Penggugat Rekonvensi berupa ongkos-ongkos dan makan siang sebesar kurang lebih Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Bahwa selain Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian materil, juga mengalami kerugian immateril yang tidak dapat dinilai dengan uang akan tetapi dapat dinilai kurang lebih sebesar Rp2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) agar dihukum untuk dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonvensi agar tidaksemparangan dalam melakukan penuntutan terhadap orang lain tanpa didasari bukti-bukti hukum otentik yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi menderita moril dan lahir bathin;

Bahwa untuk menjamin gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia dan *ilusioner*, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini meletakkan sita jalinan terhadap rumah, tanah dan bangunan harta milik H. M. Djoko Karyanto, SE., yang terletak dan beralamat di Cipinang Besar RT. 010 RW. 006, Kelurahan Cipinang Besar, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dan rumah, tanah dan bangunan di atasnya Inilik Drs. H.M. Djoko Sumono yang terletak dan beralamat di Jalan Abadi Nomor 22 RT. 013 RW.006, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materil kepada Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) atas pengrusakan garasi yang dilakukan oleh H. M. Djoko Karyanto dan biaya-biaya yang dikeluarkan Penggugat Rekonvensi selama dalam proses perkara pidana dugaan pemalsuan Akta ke Kepolisian Republik Indonesia, Kejaksaan Tinggi dan Pengadilan Negeri sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng atas kerugian imateril dan kerugian moril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi melakukan penuntutan terhadap Penggugat Rekonvensi tanpa didasari bukti-bukti hukum otentik ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Meletakkan sita jaminan terhadap rumah, tanah dan bangunan harta milik H.M. Djoko Karyanto, SE., yang terletak dan beralamat di Cipinang Besar RT. 010/ RW.006, Kelurahan Cipinang Besar, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dan rumah, tanah dan bangunan di atasnya milik Drs. H. M. Djoko Sumono yang terletak dan beralamat di Jalan Abadi Nomor 22 RT. 013 RW. 006, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;

Atau jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri berkehendak lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim. tanggal 14 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini sebesar Rp1.441.000 (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 524/Pdt/2013/PT.DKI. tanggal 6 Maret 2014 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 17 Juni 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 524/PDT/2013/PT.DKI. Jo. Nomor 27/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Juli 2014;

Hal. 12 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 14 Juli 2014 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding, namun tidak diajukan jawaban memori kasasi sebagaimana yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

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

- I. Pertimbangan Hukum Dan Amar Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding Dan Tingkat Pertama Telah Salah Menerapkan Hukum Akibat Salah Analisa Terhadap Duduknya Permasalahan.
  1. Yang menjadi pokok permasalahan gugatan Para Penggugat asal/Para Pembanding/Pemohon Kasasi adalah adanya kesalahan letak objek tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar atas tanah Girik C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I Kelurahan Cipinang Melayu antara Tergugat I asal/Terbanding I/Termohon Kasasi I dengan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, yaitu mengklaim areal fisik tanah milik Para Penggugat asal/Para Pembanding/Pemohon Kasasi terletak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012 Kelurahan Cipinang Melayu berdasarkan alas hak Girik C Nomor 792 Persil 46 Blok S.II a.n Ny. M.H.S Nursiah (orang tua Para Penggugat) dijadikan sebagai objek jual beli *a quo* yang selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu oleh Tergugat III;
  2. Oleh karena itu pokok permasalahan gugatan adalah sengketa mengenal letak tanah, dan bukan sengketa hak atas tanah. Oleh karena itu hal yang sangat mendasar yang harus dipertimbangkan adalah pembuktian tentang kebenaran materiil tentang letak lokasi tanah yang diperselisihkan, yaitu pembuktian atas letak tanah yang dimaksud dalam Girik C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Mamad bin Djiding (Tergugat II asal) yang dijadikan objek Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar dan pembuktian atas letak tanah milik Para Penggugat asal itu;

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014





3. Fakta hukum dari bukti-bukti dan saksi-saksi maupun pengakuan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I bahwa areal tanah milik Para Penggugat/Para Pemandang/Pemohon Kasasi C Nomor 792 Persil Blok S.II a.n Ny. M.H.S Nursiah (orang tua Para Penggugat) terletak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, sedangkan tanah milik Mamad bin Djiding (Tergugat I asal) C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat II itu terletak di RT.003 RW.010 Kelurahan Cipinang Melayu dan masih dikuasai dan didudukinya sebagai tempat tinggal kedudukannya dari dahulu hingga sekarang;

4. Pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding dalam mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama, ternyata tidak mempertimbangkan terhadap hal-hal yang sangat mendasar pada permasalahan gugatan tentang sengketa letak tanah, karena tidak melakukan analisa terhadap letak fisik tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat II asal yang dijadikan objek jual beli maupun terhadap letak tanah Para Penggugat asal berada yang seharusnya dipertimbangkan. Pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding maupun *Judex Facti* tingkat pertama yang demikian adalah pertimbangan yang salah didalam membuat analisa duduknya permasalahan gugatan yang sangat mendasar. Karena itu pertimbangan hukum menjadi salah dalam menerapkan permasalahan mendasar gugatan, yang berakibat pada kesalahan yang mendasar dalam penerapan hukum;

5. Oleh karena itu *Judex Facti* tingkat banding maupun tingkat pertama telah melakukan kesalahan yang sangat mendasar didalam membuat analisa pertimbangan hukum terhadap duduknya masalah yang berakibat salah menerapkan hukum. Karena itu cukup alasan agar pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* tingkat banding maupun *Judex Facti* tingkat pertama untuk dibatalkan.

II. *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Salah Didalam Menerapkan Fakta Hukum Dan Bukti-Bukti Terhadap Permasalahan Gugatan.

1. Oleh karena pokok permasalahan gugatan adalah mengenai sengketa letak tanah, maka hal mendasar yang harus dipertimbangkan adalah pembuktian mengenai letak tanah yang diperselisihkan *in cassu* bidang tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar atas tanah Girik C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cipinang Melayu yang menunjuk pada areal tanah terletak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur diklaim sebagai objek C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat I;

2. Fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah membuktikan bahwa areal letak tanah Tergugat I asal (Mamad bin Djiding) C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I Kelurahan Cipinang Melayu terletak RT.003/010 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, sedangkan tanah milik Para Penggugat asal/Para Pembanding/Pemohon Kasasi tertelak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012 Kelurahan Cipinang Melayu, sebagaimana terlihat sebagai berikut:

- a. Adanya pengakuan yang tegas dalam jawaban Tergugat I asal/ Terbanding I/ Termohon Kasasi I yang nota bene selaku penjual dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar bahwa Girik C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Mamad bin Djiding (Tergugat I asal) yang dijadikan alas hak dalam akta jual beli tersebut itu terletak di Rt.003/10 Kelurahan Cipinang Melayu yang notabene masih diduduki dan dikuasainya dimana datasnya terdapat rumah tinggal millknya yang digunakan sebagai alamat tempat kedudukannya, dan bukan di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur. Pengakuan Tergugat I asal/ Terbanding I/ Termohon Kasasi I tentang letak tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I tersebut merupakan pengakuan bahwa letak batas-batas tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar atas tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I yang dilakukannya tersebut adalah salah objek;
- b. Adanya pengakuan secara tegas dalam jawaban Tergugat I asal/ Terbanding I/ Termohon Kasasi I bahwa bidang tanah yang terletak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur yang diklaim sebagai areal tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 tersebut adalah tanah milik Para Penggugat asal/ Para Pembanding/ Pemohon Kasasi;
- c. Pengakuan dalam jawaban dalam perkara adalah pengakuan yang dilakukan dimuka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna yang tidak memerlukan alat pembuktian lainnya terhadap siapa yang telah

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukannya (Pasal 1925 KUHPerdara dan Pasal 174 HIR). Tergugat I asal selaku pemilik asal atas tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I yang menjadi objek jual beli harus dinilai sebagai pihak yang lebih mengetahui letak tanah miliknya berada dibanding pihak-pihak lain. Kekuatan pembuktian dari pengakuan Tergugat I asal sebagai pemilik asal atas tanah secara hukum telah melemahkan terhadap bukti-bukti lain yang bertentangan dengan pengakuannya. Saksi-saksi yang diajukan Tergugat II asal tentang letak tanah ternyata bertentangan dengan pengakuan Tergugat I asal harus dinilai sebagai saksi yang tidak valit dan tidak memiliki nilai pembuktian;

- d. Pengakuan Tergugat I asal/Terbanding I/Termohon Kasasi I tersebut merupakan bukti sempurna tentang letak tanah dan telah membuktikan secara hukum bahwa areal letak tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar atas C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I yang menunjuk pada areal tanah terletak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur adalah salah objek mengklaim areal tanah milik Para Penggugat asal/Para Pembanding/ Pemohon Kasasi;
  - e. Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar telah dinyatakan batal oleh Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dengan alasan adanya kekeliruan pada letak tanah (bukti P-4,4a). Adanya pembatalan jual beli tersebut yang dilakukan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I tersebut membuktikan adanya kesalahan objek tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I mengklaim bidang tanah milik Para Penggugat asal/Pemohon Kasasi, dan menjadikan tidak validnya Akta Jual Beli tersebut.
  - f. Bukti-bukti yang diajukan Para Penggugat asal/Para Pembanding/ Pemohon Kasasi baik bukti akta maupun keterangan saksi memiliki bobot pembuktian yang membuktikan tentang letak tanah Para Penggugat asal yang diklaim dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/ 1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar;
2. Oleh karena Tergugat I asal/Terbanding I/Termohon Kasasi I adalah pemilik asal tanah girik C No.329 persil 40 blok D.I, maka pengakuan Tergugat I asal/Terbanding tentang letak lokasi tanah tersebut masih dikuasainya yang terdapat rumah tinggal alamat kedudukannya di

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014

#### 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

RT.003/010 Kelurahan Cipinang Melayu, dan bukan terletak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012, itu telah membantah dengan sendirinya terhadap dalil Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II yang menganggap tanah Girik C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I terletak di Jalan Harapan Jaya IV;

3. Pengakuan Tergugat I asal/Terbanding I/Termohon Kasasi I tentang adanya salah objek letak tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I didalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 menjadi bukti kuat tentang adanya salah objek (salah letak tanah) dalam Akta Jual Beli *a quo*, dan menjadi bukti tak terbantahkan bahwa areal tanah yang letaknya sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli tersebut adalah bidang tanah milik Para Penggugat asal/Para Pembanding/Pemohon Kasasi, dan menjadi bukti bahwa areal tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat asal/Pembanding/Pemohon Kasasi. Berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan tersebut telah terbukti menurut hukum bahwa areal letak tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat I yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar adalah salah objek (salah letak);
4. Fakta hukum tentang adanya salah objek dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar mengklaim tanah milik Penggugat asal/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut seharusnya dipertimbangkan, akan tetapi ternyata fakta hukum tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tingkat banding maupun *Judex Facti* tingkat pertama, karena pertimbangan hukum tidak menilai fakta hukum sehingga berakibat salah dalam menerapkan hukum. Karena itu cukup alasan agar pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* tersebut dibatalkan;
5. Sekalipun Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu menunjuk pada bidang tanah di Jalan Harapan Jaya IV RT.003/012 Cipinang Melayu, akan tetapi karena yang dijadikan dasar penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 yang salah objek, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 291/Cipinang Melayu tersebut cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan, dan karena itu cukup alasan untuk dibatalkan;
6. Oleh karena *Judex Facti* tingkat banding maupun *Judex Facti* tingkat pertama tidak mempertimbangkan hal-hal yang semestinya dipertimbang-

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kan, maka cukup alasan untuk membatalkan pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* tersebut;

7. Dari fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang terungkap telah membuktikan bahwa alasan gugatan Penggugat asal telah terbukti kebenarannya, karena itu cukup alasan untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

III. Pertimbangan Hukum Dan Amar Putusan *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum Melanggar Azas-Azas Pembuktian Hukum.

1. Fakta hukum yang terungkap dipersidangan, diakui oleh Tergugat I asal/Terbanding I/Termohon Kasasi I bahwa areal tanah yang terletak di Jalan Harapan Jaya IV RT.003/012 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar antara Tergugat I asal dengan Tergugat II asal adalah areal tanah milik Para Penggugat asal, sedangkan areal tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat I asal yang dijadikan alas hak dalam akta jual beli tersebut masih tetap dikuasai Tergugat I asal sebagai alamat tempat tinggalnya tertelatak di RT.003/010 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, dimana antara areal letak tanah yang diduduki/dikuasai Tergugat I asal dengan areal yang tersebut dalam akta jual beli adalah terpisah pada jarak yang jauh. Bukti-bukti lain yang terungkap dipersidangan juga mempertegas adanya kekeliruan objek dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PRAT Camat Makasar;
2. Pasal 1925 KUHPerdato jo Pasal 174 HIR menegaskan bahwa pengakuan merupakan suatu bukti yang sempurna yang tidak memerlukan alat pembuktian lainnya terhadap siapa yang telah melakukannya. Berdasarkan Pasal 1925 KUHPerdato jo Pasal 174 HIR bahwa pengakuan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I tentang adanya salah objek dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar atas tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I mengklaim tanah milik Para Penggugat asal harus dinilai dan dipertimbangkan sebagai bukti kuat dan sempurna bahwa jual beli atas tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar tersebut adalah salah objek (salah letak) mengklaim tanah milik Pengugat asal/ Pembanding/Pemohon Kasasi;

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014





3. Fakta hukum tersebut menjadi bukti kuat bahwa bidang tanah yang terletak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012 Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur adalah bukan areal tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat I yang dijadikan objek dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tertanggal 24 Mei 1993, dan Akta Jual Beli tersebut salah objek. Fakta hukum pengakuan Tergugat I asal tentang adanya salah objek dalam akta jual beli yang dilakukannya tersebut semestinya dinilai dan dipertimbangkan sebagai bukti sempurna atas adanya salah objek dalam Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud Pasal 1925 KUHPerdato jo Pasal 174 HIR, akan tetapi ternyata pengakuan Tergugat I asal tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*. Oleh karena itu *Judex Facti* tingkat banding maupun tingkat pertama dalam mengambil pertimbangan hukum tidak menerapkan Pasal 1925 KUHPerdato jo Pasal 174 HIR yang merupakan azas hukum pembuktian, karena itu pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tingkat banding maupun *Judex Facti* tingkat pertama telah melanggar azas pembuktian hukum, dan berakibat salah menerapkan hukum.

IV. Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Telah Salah Dalam Mene-Rapkan Fakta Hukum Karena Salah Menilai Terhadap Kualitas Bukti.

1. Pengakuan Tergugat I asal tentang adanya salah objek (salah letak) dalam Akte Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 atas Girik C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat I asal mengklaim bidang tanah milik Para Penggugat asal tersebut adalah fakta hukum adanya salah objek dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tersebut. Fakta hukum tersebut didukung dan dipertegas oleh bukti-bukti lain yang diajukan Tergugat I asal maupun Para Penggugat asal termasuk saksi-saksi yang mengetahui secara historis tentang penguasaan fisik dan letak tanah objek perkara;  
Adanya pajak-pajak tanah (PBB) yang dibayar oleh Para Penggugat secara terus menerus mempertegas atas penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Penggugat asal dan mempertegas kedudukan Para Penggugat asal atas tanah objek perkara, sedangkan sebaliknya Tergugat I dan II asal baru membayar pajak tanah (PBB) pada saat dilakukannya akta jual beli atas tanah objek perkara adalah kotradiksi dengan pengakuannya Tergugat I asal yang mengakui bahwa areal tanah tersebut adalah milik Para Penggugat asal;
2. Kualitas dari bukti-bukti yang Para Penggugat ajukan jika dianalisa secara benar, bukti-bukti tersebut memiliki bobot nilai pembuktian yang kuat



tentang adanya salah objek dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar, dan bukti kuat bahwa bidang tanah yang terletak di Jalan Harapan Jaya IV Rt.003/012, Kelurahan Cipinang Melayu, Jakarta Timur yang letak batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam akta jual beli *a quo* adalah areal tanah milik Para Penggugat asal. Pengakuan Tergugat I asal tentang letak tanah C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I maupun pengakuan atas kepemilikan Para Penggugat asal atas bidang tanah yang letak batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam akta jual beli *a quo* seharusnya dinilai dan dipertimbangkan adanya salah objek dalam Akta Jual Beli yang mengklaim areal tanah milik Para Penggugat asal, akan tetapi hal tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

3. Fakta hukum dan bukti-bukti tersebut seharusnya dinilai dan dipertimbangkan telah terbukti bahwa letak tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 atas Girik C Nomor 329 Persil 40 Blok D.I a.n Tergugat I asal/Terbanding I/Termohon Kasasi I adalah salah objek mengklaim bidang tanah milik Para Penggugat asal, akan tetapi ternyata hal tersebut tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, dan bahkan *Judex Facti* telah membuat pertimbangan hukum yang bertentangan dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan;
4. Fakta-fakta hukum tersebut seharusnya dinilai dan dipertimbangkan sebagai bukti tak terbantahkan bahwa bidang tanah yang letak batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 tanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar antara Tergugat I asal dengan Tergugat II asal adalah areal tanah milik Pengugat asal, akan tetapi ternyata oleh *Judex Factie* tidak dipertimbangkan dan tidak dinilai sebagai bukti atas kedudukan Para Penggugat asal/Para Pembanding atas tanah miliknya (objek perkara) dan bahkan membuat pertimbangan yang sebaliknya, dan bahkan membuat pertimbangan yang sebaliknya. Karena itu pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding maupun tingkat pertama tidak menerapkan fakta hukum sesuai kadar kualitasnya, dan juga sangat bertentangan dengan fakta hukum;
5. Karena itu *Judex Facti* tidak mempertimbangkan secara benar terhadap kualitas bukti-bukti yang terungkap dipersidangan. Pertimbangan hukum yang demikian jelas merupakan kesalahan yang sangat mendasar didalam menerapkan hukum, karena itu cukup alasan agar pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* tersebut dibatalkan.

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Dari hal-hal tersebut di atas terbukti bahwa areal tanah yang diklaim dalam Akta Jual Beli Nomor 328/Makasar/1993 PPAT tertanggal 24 Mei 1993 PPAT Camat Makasar adalah bidang tanah milik Para Penggugat asal/Para Pembanding/Pemohon Kasasi. Karena itu telah terbukti secara hukum atas kebenaran dalil gugatan Para Penggugat asal, dan karena itu cukup alasan untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat asal/Para Pembanding/Pemohon Kasasi.

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

Bahwa Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena setelah diadakan penelitian ternyata benar letak tanah objek sengketa sesuai dengan yang tertera dalam asli girik Nomor C. 329 Persil 40 Blok D. 1 atas nama Mamad Djiding dan berdasarkan bukti surat-surat maupun saksi-saksi diperoleh pula fakta bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat II sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 291 Cipinang Melayu atas nama Max Hendrik yang berasal dari Girik C. 329 Kelurahan Cipinang Melayu atas nama Mamad bin Djiding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : Drs. H.M. DJOKO SUMONO, dkk. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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 kasasi dari Pemohon Kasasi : **1. Drs. H.M. DJOKO SUMONO, 2. Hj. ISYE NYI MAS SURINI, 3. Hj. NYI MAS SUSILAWATI, 4. Ir. H.M. DJOKO RAMADHAN, 5. Hj. NYI MAS IMLY AFASIA, 6. H.M. DJOKO KARYANTO, SE., 7. M. DJOKO SUDARSO, SE, 8. Hj. NYI MAS FITRI MULYANTI, 9. Hj. NYI MAS ANI BANYU AGUNG RASPATI, 10. NYI MAS INE ANGGRAINI SUHARTI, 11. FAJAR AGUSSETYA**

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014

#### 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

**PRASAJA, 12. ACHMAD SISWAHADI, 13. IMAN SUSEANDRI, 14. INDAH KUSUMADEWI, 15. NY. HUSULISTYOWATI** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 11 Maret 2015 oleh **Syamsul Ma'arif, S.H.,LLM.,Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.** dan **Dr. Nurul Elmiyah, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh **Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.

ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H.,LLM.,Ph.D.,

Biaya – biaya :

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

Panitera-Pengganti

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,  
Nip. 19610313 198803 1003

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No.2496 K/Pdt/2014