



**PUTUSAN**  
Nomor 1122 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**H. OKING HERMAN**, bertempat tinggal di Kampung Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada Naftaly Joseph, S.H., M.H, dan kawan, para Advokat, berkantor di Menteng Square, Komplek Perkantoran Lt. 3, Tower AO.26, Jalan Matraman Nomor 30E, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2013;

**Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pembanding;**

melawan

- 1 **MUKHLIS bin H. ENTAR**, bertempat tinggal di Kampung Cimpaeun RT 3 RW 04, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok;
- 2 **AWING**, bertempat tinggal di Kampung Baru RT 001 RW 12, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Muliadi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Kelapa Puan Raya Blok FY III Nomor 4, Kelapa Gading Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2013;

**Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/ Terbanding I dan II;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pembanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/ Terbanding I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Depok pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



- 1 Bahwa Penggugat memiliki tanah Darat dengan Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II, Luas 800 m<sup>2</sup>, SPPT Nomor 32.78.007.002.010-0094.0, terletak di Kampung Cimpaeun, Rt.01/Rw.04, Kelurahan Cimpaeuan, Kecamatan Tapos Kota Depok.
- 2 Bahwa, diatas tanah milik Penggugat sebagaimana diuraikan pada point 1 tersebut diatas, Penggugat menanam pohon pisang dan pohon rambutan.
- 3 Bahwa pohon pisang milik Penggugat lebih kurang sebanyak 50 (lima puluh) pohon yang ditanam sejak tahun 1983, sudah beranak dan bercucu, dan tidak ada musimnya dan tidak akan punah. Yang hasilnya (buahnya), biasa dijual ke pasar, untuk biaya hidup keluarga.
- 4 Bahwa dari hasil menjual buah pisang tersebut, Penggugat dapat memenuhi kebutuhan keluarga, disamping usaha Penggugat lainnya.
- 5 Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2012, pukul 01.00 Wib, (pukul 01 malam), tanaman pisang Penggugat lebih kurang 50 pohon pisang, ditambah lebih kurang 6 (enam) pohon rambutan telah dirusak oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara ditebas dengan menggunakan senjata tajam, yang mengakibatkan pohon-pohon pisang, dan pohon-pohon rambutan Penggugat tumbang.
- 6 Bahwa tindakan pengrusakan atas tanaman, dan rambutan milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, adalah dapat dikategorikan sebagai perbuatan Melawan Hukum, yang menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat.
- 7 Bahwa 50 pohon pisang yang di tanam sejak tahun 1983, yang telah, beranak dan bercucu, dan tidak ada musimnya, sehingga telah menjadi lahan bagi keluarga Penggugat, dan sangat membantu mensejahteraan Penggugat, sampai seumur hidup Penggugat, bahkan sampai anak cucu, dan cicit Penggugat;
- 8 Bahwa adapun kerugian Penggugat, adalah sebagai berikut:

**Kerugian Materil:**

- a Kerugian Materil, dengan hancurnya pohon pisang dan pohon rambutan, ditaksir sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- b Keuntungan yang tidak jadi diterima, apabila rata-rata buah pisang Rp100.000,00 per tandan kali 50 pohon dengan panen yang bertahap, dengan penghasilan rata-rata pertahun Rp25.000.000,00 dengan kebijakan Penggugat, terhitung jangka waktu 10 tahun kedepan. Maka total kerugian Penggugat adalah Rp25.000.000,00 x 10 tahun sama dengan



Rp250.000.000,00. Jadi kerugian Materil yang harus di pertanggung jawabkan dan di bayar oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp100.000.000,00 + Rp250.000.000,00 = Rp350.000.000,00;

Kerugian Imateriil:

Kerugian nama baik, dan terganggunya konsentrasi kerja Penggugat yang sulit dinilai dengan uang, namun bila diperiksakan, nilainya tidak kurang dari Rp100.000.000,00. Jadi total kerugian Penggugat yang harus dipertanggung jawabkan dan dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya adalah sebesar Rp350.000.000,00 + Rp100.000.000,00 = Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

- 9 Bahwa berhubung, dengan adanya kekhawatiran, kemungkinan Tergugat I dan Tergugat II, berusaha melepaskan diri dari tanggung jawabnya, maka sebagai jaminan bagi penyelesaian perkara ini, Kami mohon agar, Pengadilan Negeri Depok cq Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas kekayaan Tergugat I dan II, yakni berupa:
- 10 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II wajib dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 per hari apabila lalai untuk mentaati Putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

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

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II;
- 3 Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat untuk membayar ganti kerugian, sebagai berikut:
  - a Kerugian Materil sebesar Rp350.000.000,00;
  - b Kerugian Imateril sebesar Rp100.000.000,00;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 per hari, apabila Tergugat I dan Tergugat II, lalai mentaati Putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Hal. 3 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida:

*Ex Aequo Et Bono*, mohon Putusan seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

Adapun Eksepsi Para Tergugat terhadap Gugatan Penggugat tersebut sebagai berikut:

- Tentang Gugatan Salah Alamat (*Error In Persona*) Dan Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak jelas menerangkan asal-usul bukti kepemilikan Penggugat atas tanah *a quo*;

Bahwa adapun kepemilikan Tergugat I, atas tanah *a quo* adalah berdasarkan hasil jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Haji Rahiman pada tanggal 23 Oktober 2012, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 dihadapan Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, SH, berupa 1 (satu) bidang tanah dengan alas hak Girik/ Letter C Nomor 1420/Cimpaeun, atas nama Samsu Bin Sateng (pemilik awal sebelum terjadinya peralihan hak kepada H.Rahiman) dengan luas 808 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Raya Tapos, RT.001, RW.005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok, Jawa Barat;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti kepemilikan Tergugat I atas tanah dengan luas 808 m<sup>2</sup>, atas hak Girik/Letter C Nomor 1420/Cimpaeun, atas nama Samsu Bin Sateng (pemilik awal sebelum terjadinya peralihan hak kepada H.Rahiman) diperoleh dari Instansi yang berwenang dan/atau Instansi yang berkompeten dalam hal peralihan tanah *a quo* kepada Tergugat I, sehingga tidaklah masuk akal perbuatan Penggugat dengan serta merta melakukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap benda yang berada diatas tanah *a quo* berupa tanaman yang saat ini sudah ditebang adalah bukan diatas tanah milik Penggugat melainkan milik Tergugat I yang diperoleh melalui prosedur peraturan perundang-undangan yang sah;

Sehingga Gugatan Penggugat kepada Para Tergugat, adalah salah alamat, karena jelas antara Penggugat dan Para Tergugat, tidak pernah mempunyai hubungan hukum dan/atau merupakan hubungan hukum yang kabur dan atau tidak jelas (*obscur libel*);

Dengan demikian, mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Depok, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk dalil-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

Dalam uraian Rekonvensi di bawah ini, mohon penyebutan Tergugat I Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi II, dan untuk keseluruhan menjadi Para Penggugat Rekonvensi sedangkan untuk Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi;

Adapun alasan-alasan gugatan rekonvensi ini berdasarkan atas uraian sebagai berikut:

- 1 Bahwa seluruh dalil-dalil dalam jawaban dalam konvensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil gugatan Para Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi ini;
- 2 Bahwa berdasarkan uraian dalam bagian Konvensi tersebut diatas, maka terbukti secara fakta bahwa Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk apapun juga yang mendatangkan kerugian terhadap Tergugat Rekonvensi ;
- 3 Bahwa perlu Penggugat Rekonvensi I, kemukakan untuk kepemilikan Penggugat Rekonvensi I, atas tanah *a quo* berdasarkan hasil Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi I dengan Haji Rahiman selaku Pemilik pada tanggal 23 Oktober 2012, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang ditandatangani di hadapan Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H., berupa 1 (satu) bidang tanah dengan alas hak Girik/ Letter C Nomor 1420/Cimpaeun, atas nama Samsu Bin Sateng (pemilik awal sebelum teriadinya peralihan hak kepada H. Rahiman) dengan luas 808 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Raya Tapos, RT. 001/ RW.005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok Jawa Barat yang dibeli Penggugat Rekonvensi I;
- 4 Bahwa Penggugat Rekonvensi I memperoleh tanah dari Haji Rahiman selaku pemilik sehingga merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi Undang-Undang (Vide: Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 242 K/ SIP/1958 dan merupakan asas yang dijunjung tinggi di dalam hukum adat dan telah dilakukan dengan dasar-dasar prosedur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, antara lain:
  - Berdasarkan catatan yang tercantum didalam buku C Kelurahan Cimpaeun tanah yang dijual oleh H.Rahiman, masih tercatat atas nama Samsu Bin Sateng;

Hal. 5 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014





- Didasarkan dengan Surat Girik C Nomor 1420/Cimpaeun seluas  $\pm 808 \text{ m}^2$  atas nama yang berhak yaitu Samsu Bin Sateng yang dijual kepada H. Rahiman berdasarkan surat pernyataan jual beli yang dituangkan diatas kertas segel dan ditandatangani dihadapan para saksi-saksi termasuk kepala desa kemudian dijual kepada Penggugat Rekonvensi I selaku pembeli yang sah;
  - Kemudian pada tanggal 23 Oktober 2012 dijual tanah tersebut dari Haji Rahiman kepada Penggugat Rekonvensi I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H;
  - Bahwa dengan uraian tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Depok yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Penggugat Rekonvensi I sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
- 5 Bahwa berdasarkan uraian baik dalam bagian Konvensi maupun bagian Rekonvensi tersebut diatas, maka terbukti secara fakta bahwa Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam bentuk apapun juga yang mendatangkan kerugian terhadap Tergugat Rekonvensi;
- 6 Bahwa dengan adanya gugatan ini, Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan oleh sikap dan tindakan Tergugat Rekonvensi yang sangat tidak berdasar hukum sama sekali dan/atau tanpa adanya kualifikasi perbuatan apa yang telah dilakukan Penggugat Rekonvensi, sehingga dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat Rekonvensi atas kepemilikan maupun penebangan tanaman diatas tanah Tergugat Rekonvensi -*quod non*-, sehingga jelas membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah yang dimiliki sah oleh Penggugat Rekonvensi yang diperoleh dari pembelian yang sah;
- 7 Bahwa Penggugat Rekonvensi I, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H., mempunyai hak yang sah atas berupa 1 (satu) bidang tanah dengan alas hak Girik Letter C Nomor 1420/Cimpaeun, atas nama Samsu Bin Sateng (pemilik awal sebelum terjadinya peralihan hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada H. Rahiman) dengan luas 808 m<sup>2</sup>, yang terletak Jalan Raya Tapos, RT. 001/RW.005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok Jawa Barat, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012, sebagai suatu akta otentik, hal ini sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan Penjabat Umum yang berkuasa untuk itu ditempat akta dibuat;

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 memenuhi setiap unsur dari pengertian/ ketentuan tersebut, yaitu:

- a Dibuat menurut undang-undang (Vide : Pasal 37; Pasal 38; dan Pasal 39 VR);
- b Dibuat oleh di hadapan Penjabat umum (Vide : Pasal 18 dan Pasal 35 VR) dan;
- c Dalam wilayah kewenangan Penjabat Umum yang bersangkutan;

Sedangkan Pasal 1870 KUH Perdata, memberikan rumusan suatu Akta Otentik memberikan diantara para pihak beserta para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya”;

8 Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah beritikad baik dan/atau melakukan pembayaran uang sewa atas tanah objek perkara milik Penggugat Rekonvensi I tanpa ijin dan persetujuan dari Penggugat Rekonvensi I maka tindakan Tergugat Rekonvensi sangat merugikan baik secara Materiil maupun immateriil sehingga telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa terbukti Tergugat Rekonvensi mempunyai itikad tidak baik dengan Penggugat Rekonvensi I antara lain:

- a Bahwa kalaupun Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa tanah *a quo* sebagaimana yang dalilkan dalam gugatan konvensi diatas, *quad non* Penggugat Rekonvensi I dapat memberikan bukti bahwa tanah seluas ± 808 m<sup>2</sup>, merupakan milik Penggugat Rekonvensi I berdasarkan pembelian dari Haji Rahiman;
- b Bahwa selama ini Penggugat Rekonvensi I tidak pernah mempertanyakan uang sewa untuk penanaman pohon pisang dan pohon rambutan;
- c Bahwa selama yang terjadi atas penebangan pohon pisang dan pohon rambutan karena pohon-pohon tersebut berada di area tanah milik Penggugat Rekonvensi I;

Hal. 7 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 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)



- 9 Bahwa berdasarkan atas uraian-uraian dan dalil-dalil yang telah Para Penggugat Rekonvensi kemukakan tersebut di atas, baik di dalam Eksepsi, Dalam Pokok Perkara maupun dalam Rekonvensi, maka adalah merupakan suatu hal yang sangat wajar apabila kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi dengan adanya perkara *a quo* baik secara material maupun secara moril diperkirakan dan diperhitungkan sebagai berikut:

Secara materiil:

- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya-biaya yang dipergunakan untuk membela hak dan kepentingannya serta mengemukakan kenyataan dan fakta-fakta yang sebenarnya di muka Pengadilan, yaitu dengan membayar biaya untuk jasa hukum yang mewakili Para Penggugat Rekonvensi, serta biaya-biaya lainnya yang menurut perhitungan Para Penggugat Rekonvensi, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Kerugian atas pemanfaatan tanah *aquo* dengan ditanami pepohonan oleh Tergugat Rekonvensi sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi - *Quod Non-* dan seharusnya Penggugat Rekonvensi I mendapatkan paling tidak 30 % dari total hasil penjualan pisang dan rambutan milik Tergugat Rekonvensi -*quod non-* yaitu sebesar  $30 \% \times \text{Rp}350.000.000,00 = \text{Rp}105.000.000,00$  (seratus lima juta rupiah);
- Kehilangan kesempatan untuk mendapatkan peluang keuntungan (*profit opportunity lost*), oleh karena tersitanya waktu, tenaga dan pikiran atas tanah *a quo* dengan adanya perkara *a quo* yang menurut perhitungan Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Sehingga, total kerugian Penggugat Rekonvensi secara materiil adalah sebesar Rp755.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh lima juta rupiah);

Secara immaterial:

- Adanya kecenderungan dari para pihak-pihak yang ingin menyewa dan/atau membeli menarik kembali niat dan/atau keinginannya terhadap tanah *a quo*;
- Rusaknya reputasi, citra dan nama baik Para Penggugat Rekonvensi pada umumnya;
- Kerugian-kerugian lainnya yang sulit untuk diukur dengan nilai kebendaan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka adalah hal yang sangat pantas dan wajar namun dianggap memadai apabila kerugian immateriil Para Penggugat Rekonvensi dinilai sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Total dari kerugian Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil adalah sebesar Rp1.055.000.000,00 (satu miliar lima puluh lima juta rupiah);

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

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi adalah beralasan hukum dan sah serta berharga;
- 3 Menyatakan sah secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 di hadapan Kantor Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H.
- 4 Menyatakan Penggugat Rekonvensi I selaku pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang, berdasarkan pembelian yang termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 di hadapan kantor Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H.
- 5 Menyatakan sah secara hukum kepemilikan Penggugat Rekonvensi I atas I (satu) bidang tanah yang didasari atas: Girik/ Letter C Nomor 1420/Cimpaeun dengan luas 808 m<sup>2</sup>, yang terletak Jalan Raya Tapos, RT. 001/RW.005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok Jawa Barat;
- 6 Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
- 7 Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah merugikan Para Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immaterial;
- 8 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kerugian secara materiil dan immateriil sebesar Rp1.055.000.000,00 (satu miliar lima puluh lima juta rupiah);
- 9 Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain; mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 140/PDT.G/2012/PN.Dpk tanggal 6 Mei 2013 dengan amar sebagai berikut:

A Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi :

Hal. 9 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

B Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi adalah beralasan hukum;
- 3 Menyatakan sah menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H. ;
- 4 Menyatakan Penggugat Rekonvensi I sebagai pembeli yang beritikad baik;
- 5 Menyatakan Penggugat Rekonvensi I sebagai pemilik sah atas 1 (satu) bidang tanah yang didasari atas Girik/Letter C Nomor: 1420/Cimpaeun dengan luas 808 m<sup>2</sup>, yang terletak Jalan Raya Tapos, RT. 001 / RW. 005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok Jawa Barat;
- 6 Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
- 7 Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya;

C Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.141.000,00 (satu juta seratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Konvensi/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 310/Pdt/2013/PT.BDG tanggal 4 September 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 31 Oktober 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 November 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 November 2013 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 310/PDT/2013/PT.BDG Jo. Nomor 140/PDT.G/2012/PN.Dpk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 November 2013;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/ Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat Konvensi I dan II/Penggugat Rekonvensi I dan II/Terbanding I dan II pada tanggal 2 Desember 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I dan II/Tergugat Konvensi I dan II/ Penggugat Rekonvensi I dan II/ Terbanding I dan II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 13 Desember 2013;

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

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

Mohon Perhatian Khusus (Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi):

- 1 Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* Tergugat I & II Asli/Terbanding I & II Asli/ Penggugat Rekonvensi I & II diwakili oleh Kuasa Hukum dari Law Firm Muliadi Ong & Partners yang beralamat di Jalan Kopyor Barat VII Blok CL II Nomor 19, Kelapa Gading, Jakarta Utara berdasarkan Surat Kuasa Nomor 0162/S.Kuasa/Pdt/MP/X/2012 dan Nomor 0163/S.Kuasa/Pdt/MP/X/2012 tanggal 22 Oktober 2012 pada tingkat pertama (Pengadilan Negeri) yang didaftarkan pada tanggal 31 Oktober 2012 dan pada Tingkat Banding juga menggunakan Surat Kuasa pada tingkat pertama yaitu Surat Kuasa Nomor 0163/S.Kuasa/Pdt/MP/X/2012 tanggal 22 Oktober 2012;
- 2 Bahwa baik di dalam Surat Kuasa Nomor 0162/S.Kuasa/Pdt/MP/X/2012 maupun Surat Kuasa Nomor 0163/S.Kuasa/Pdt/MP/X/2012 tanggal 22 Oktober 2012, kuasa hukum tidak diberi hak kuasa untuk mengajukan gugatan rekonvensi, sehingga pemeriksaan gugatan rekonvensi dari kuasa hukum Penggugat Rekonvensi I & II adalah tidak sah secara hukum. Hal ini sesuai dengan Putusan MA-RI Nomor 551.K/ Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975, yang menyatakan bahwa : “Karena Surat Kuasa Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak dipenuhi, dengan sendirinya gugatan rekonvensi dari Tergugat untuk seluruhnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 11 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



- 3 Bahwa pada intinya, Pemohon Kasasi mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Kasasi I & II yang melakukan penebangan dan pengerusakan pada tanggal 28 Agustus 2012 pada malam hari atas pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi yang telah ditanami, dikuasai serta dinikmati oleh Pemohon Kasasi bersama keluarganya sebagai sumber penghasilan selama 30 tahun yaitu sejak 30 Agustus 1983 sampai sekarang yaitu di atas sebidang tanah atas dasar dan bukti sebagaimana tercatat dalam surat Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II seluas 800 m<sup>2</sup> yang tercatat atas nama H. Oking Herman (Pemohon Kasasi) yang dibeli dari Yaya bin Yaman pada tahun 1983, yang terletak di Kampung Cimpaeun Rt/Rw: 01/04, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos Kota Depok;
- 4 Bahwa dalil Pemohon Kasasi tentang kepemilikan atas tanah yang telah dikuasai dan dimilikinya selama 30 tahun tersebut dibantah dan dinyatakan sebagai milik Termohon Kasasi I atas dasar Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012, atas Girik/Leter C Nomor 1420 yang tercatat atas nama Samsu bin Sateng seluas 808 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Tapos, Rt/Rw: 001/005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok;
- 5 Bahwa dari kedua bukti formil tersebut terdapat 4 (empat) perbedaan penting yang telah menjadi fakta-fakta persidangan namun diabaikan begitu saja oleh *Judex Facti* dalam pertimbangannya, yaitu:
  - a Antara Nomor Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II dengan luas 800m<sup>2</sup>, sedangkan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I yang belum menjadi miliknya karena masih berupa Akte Pengikatan Jual Beli atas girik yang berbeda yaitu Girik/Leter C Nomor 1420 dengan luas 808m<sup>2</sup>;
  - b Antara nama pemiliknya lain yaitu Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S telah tercatat atas nama Pemohon Kasasi, sedangkan Girik/Leter C Nomor 1420 tercatat atas nama Samsu bin Sateng;
  - c Antara letak/lokasi dari Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II, milik Pemohon Kasasi terletak di Kampung Cimpaeun Rt/Rw: 01/04, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos Kota Depok, sedangkan Girik/Leter C Nomor 1420 terletak di Jalan Raya Tapos, Rt/Rw: 001/005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok;
  - d Antara luas tanah, yaitu Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II seluas 800m<sup>2</sup> sedangkan Girik/Leter C Nomor 1420 luasnya 808 m<sup>2</sup>;



- 6 Bahwa Termohon Kasasi mendalilkan alas kepemilikan atas sebidang tanah berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli yang dibenarkan Pengadilan Negeri Depok dan Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali merupakan kesalahan penerapan hukum dan sebuah kekeliruan hukum yang dapat menjadi preseden penyesatan hukum, karena dalam Akte Pengikatan belum terjadi peralihan hak bahkan jual beli belumlah terjadi secara hukum, karena jangankan Akte Pengikatan Jual Beli, sekalipun Akte Jual Beli bukanlah bukti hak;
- 7 Bahwa *Judex Facti* sangat tidak cermat dan mengabaikan suatu fakta hukum yang sangat janggal dan sangat aneh, dimana dari keseluruhan keterangan saksi-saksi, dalil Pemohon Kasasi, H. Rahiman dan Termohon Kasasi I & II yang hidup dan bertempat tinggal dalam satu daerah satu kelurahan yang RT dan RW nya pun berdekatan selama 30 tahun Pemohon Kasasi menguasai dan mengusahakan tanahnya yang selama itu pula diketahui dan saksikan langsung oleh H. Rahiman dan Termohon Kasasi I, namun tidak pernah menegur atau melarang semua kegiatan Pemohon Kasasi di atas tanah dimaksud;
- 8 Bahwa selain hal-hal tersebut di atas sangat patut dicurigai terdapat faktor non-yuridis yang mengintervensi perkara *a quo* karena pemeriksaan yang terlalu sangat cepat daripada yang lazim, yaitu hanya dalam tempo 70 hari sudah diputus (kira-kira 2 bulan saja) terhitung sejak pendaftaran dan pengajuan memori banding tanggal 26 Juni 2013 dan Pengadilan Tinggi Bandung sudah menjatuhkan putusan pada tanggal 4 September 2013;

A Dalam Konvensi

I Dalam Eksepsi

Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* yang menolak keseluruhan eksepsi Termohon Kasasi I & II/ Terbanding I & II/Tergugat I & II/ Penggugat Rekonvensi sudah tepat dan benar, karena gugatan Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sangat jelas yaitu mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I & II/Terbanding I & II/Tergugat I & II/ Penggugat Rekonvensi yang telah menebang pohon pisang milik Pemohon Kasasi tanpa izin sehingga terjadi pengrusakan yang menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi yang dilakukan secara melawan hukum, bukan gugatan mengenai kepemilikan atas tanah;

Hal. 13 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014





## II Dalam Pokok Perkara

1 Bahwa apa yang diuraikan pada bagian “Permohonan Perhatian Khusus” dan Dalam Eksepsi mohon dianggap sebagai satu kesatuan Dalam Pokok Perkara ini;

2 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang menjadi dasar penolakannya atas gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi pada intinya didasarkan pada dalil Termohon Kasasi I & II yaitu hanya dengan mengajukan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H. ;

3 Bahwa namun demikian, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada halaman 29 Putusan, yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, dikutip:

*“Maka dapat disimpulkan bahwa benar Penggugat ada menanam pohon buah-buahan seperti pisang, rambutan dan kelapa, namun tiada satu orang pun saksi-saksi tersebut di atas yang mengetahui peristiwa kerusakan atau pun penebasan pohon buah-buahan milik Penggugat, selain berdasarkan cerita dari Penggugat ataupun melihat lokasi kejadian beberapa waktu kemudian, bahkan saksi-saksi tersebut pun tidak tahu siapa pelakunya”.*

Pertimbangan ini “tidak tepat”, “bertentangan dengan pengakuan Termohon Kasasi I” dan “ketentuan hukum secara umum”, karena:

a Bahwa pertimbangan ini telah tepat sebagai kebenaran hukum sepanjang frase *“Maka dapat disimpulkan bahwa benar Penggugat ada menanam pohon buah-buahan seperti pisang, rambutan dan kelapa,...”*, Hal ini bersesuaian dengan dalil Termohon Kasasi I & II pada butir 5 Jawaban Termohon Kasasi I & II yang menyatakan *“....adapun alasan penolakan adalah bahwa tanaman sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut berada di atas tanah milik kepunyaan Tergugat I...”*;

b Bahwa jawaban Termohon Kasasi I & II pada butir 5 *“....adapun alasan penolakan adalah bahwa tanaman sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tersebut berada di atas tanah milik kepunyaan*





*Tergugat I...* secara implisit sesuai dengan pertimbangan *Judex Facti* merupakan pengakuan bahwa bahwa yang melakukan penebangan pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi dengan alasan bahwa tanah tempat dimana pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi merupakan milik Termohon Kasasi Iberdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli;

c Bahwa bantahan Termohon Kasasi I atas gugatan Pemohon Kasasi/ Penggugat dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H., secara hukum tidak dapat diterima, karena:

- 1 Bahwa selain Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah, Akta dimaksud pun baru dibuat pada tanggal 23 Oktober 2012, sedangkan pengerusakan atas pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi terjadi pada tanggal 28 Agustus 2012, yaitu 2 bulan sebelum Akat tersebut;
- 2 Bahwa oleh karena Akta Jual Beli baru terjadi pada tanggal 23 Oktober 2012 sedangkan pengerusakan atas pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi terjadi pada tanggal 28 Agustus 2012, maka antara Termohon Kasasi I & II/Tergugat I & II dengan tanah dimaksud belum ada hubungan hukumnya;

d Bahwa pengertian dari Akta Pengikatan Jual Beli menurut hukum adalah:

- 1 Bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah, karena akte pengikatan jual beli hanya merupakan suatu kesepakatan awal/ pendahuluan dari para pihak yang membuatnya akan terjadinya transaksi jual beli, jadi jual beli belum terjadi, sehingga hak atas tanah pun belum beralih secara hukum;
- 2 Bahwa akta pengikatan jual beli tersebut secara hukum hanya sebagai bukti bahwa para pihak telah melakukan perjanjian pengikatan untuk melakukan jual beli di kemudian hari dan apa yang tertulis dalam perjanjian pengikatan tersebut sebagai tujuan dan keinginan para pihak;
- 3 Bahwa sehingga Pengikatan Jual Beli merupakan perlindungan bagi para pihak yang membuatnya agar melaksanakan dan

Hal. 15 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



mempertanggungjawabkan komitmen/kesepakatan akan terjadinya jual beli di kemudian hari, jadi tidaklah mengikat pihak ketiga. Sehingga sebelum terjadi jual beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan, yaitu:

- i Objek jual beli (tanah) adalah sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan tanda bukti sah;
- ii Tidak dalam sengketa dengan pihak lain;
- iii Pembayaran secara lunas;
- iv Pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli seperti Pajak Penghasilan (PPh) dan pajak pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga harus telah dilunasi oleh pihak-pihak yang akan melakukan jual beli baru dapat dilakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya;

Dengan demikian secara hukum Termohon Kasasi I yang mendasarkan kepemilikan atas tanah milik Pemohon Kasasi dengan Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang dibenarkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dan Pengadilan Tinggi Bandung merupakan kesalahan dalam penerapan hukum, karena Pengikatan Jual Beli masih harus dilanjutkan dengan Akta Jual Beli, agar secara hukum jual beli tersebut telah terjadi/terlaksana. Bahkan, meskipun telah terjadi Jual Beli, Akte Jual Beli pun bukanlah bukti kepemilikan secara administratif selain berupa sertifikat menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria jo PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- e Bahwa kekeliruan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dan Pengadilan Tinggi Bandung sangat nyata dalam ketidakcermatannya melihat kejanggalan yang ada, yaitu:
  - 1 Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 jelas dibuat pada tanggal 23 Oktober 2012, sedangkan kejadian perusakan pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi terjadi pada tanggal 28 Agustus 2012 yaitu 2 bulan sebelum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012, jadi tidak ada dasar hukum, tidak ada fakta hukum maupun bukti hukum yang membuktikan bahwa Termohon Kasasi sebagai pemilik tanah tempat pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi berada;



- 2 Bahwa seandainya pun tanah dimana pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi berada bukan merupakan milik Pemohon Kasasi, *quod non!*, tetap saja pohon-pohon pisang tersebut bukanlah milik dari Termohon Kasasi I, apalagi Termohon Kasasi I sampai dengan saat ini bukanlah atau setidaknya-tidaknya belum sebagai pemilik tanah secara hukum, karena Termohon Kasasi I hanya sebagai calon pembeli sesuai dengan Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012;
- 3 Bahwa dari keseluruhan keterangan saksi-saksi telah terbukti bahwa Pemohon Kasasi telah menguasai secara fisik, mengusahakan secara terbuka serta menikmati hasil dari tanah dan buah-buahan pisang dan tanaman lainnya selama 30 tahun, padahal selama 30 tahun itu pun disaksikan oleh H. Rahiman selaku calon penjual dalam Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 18 dan Termohon Kasasi I, tetapi tidak dipermasalahkan padahal bukan penyewa, maka dengan ukuran rasio dan logika apakah fakta ini dapat difalsifikasi? Padahal Pemohon Kasasi secara sosial dan ekonomi merupakan orang yang sangat lemah di lingkungan tersebut;
- 4 Bahwa sangat jelas alasan hukum Pemohon Kasasi menguasai secara fisik, mengusahakan secara terbuka serta menikmati hasil dari tanah dan buah-buahan pisang dan tanaman lainnya selama 30 tahun, tanpa pernah dipermasalahkan oleh siapapun termasuk oleh H. Rahiman meskipun selama 30 tahun itu pula disaksikannya adalah berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak tanggal 30 Agustus 1983 (Bukti P-3) dan sesuai dengan bukti Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II seluas 800m<sup>2</sup> yang tercatat atas nama H. Oking Herman (Pemohon Kasasi) yang dibeli dari Yaya bin Yaman tahun 1983, yang terletak di Kampung Cimpaeun Rt/Rw: 01/04, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos Kota Depok (Bukti P-2), maka Pemohon Kasasi jelas sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan perolehan secara derivatif. Atau setidaknya-tidaknya Pemohon Kasasi telah menjadi pemilik tanah dan semua tanaman yang ada di atasnya atas jalan daluarsa menurut ketentuan

Hal. 17 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



Pasal 1946 KUHPerdara, yaitu perolehan hak dengan jalan Daluwarsa atau lewat waktu (*acquisitieve verjaring*). Dikutip:

*“Siapa yang dengan itikad baik, berdasarkan suatu alas yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atau ditunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan suatu penguasaan selama duapuluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tigapuluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya”*

5 Bahwa sejalan dengan Pasal 1946 KUHPerdara (*lex generalist*), secara khusus (*lex specialist*) juga sesuai dengan Pasal 27, 34 dan 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menentukan hak-hak atas tanah dapat hapus apabila: (1) *Hapus karena berakhir jangka waktunya*; (2) *Dibatalkan karena sesuatu syarat tidak dipenuhi (nietigheid)*; (3) *Dicabut haknya (onteigening)*; (4) *Dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya*; (5) *Ditелantarkan (rechtsverwerking)*; (6) *Lewat waktu pada umumnya*

4 Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada halaman 30 Paragraf terakhir Putusan, yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, dikutip:

*“Menimbang, bahwa Penggugat juga tidak ada menunjukkan atau pun mengajukan surat bukti mengenai Laporan Polisi atas diri Tergugat I dan Tergugat II yang diduga melakukan perusakan maupun penebasan pohon-pohon buah-buahan milik Penggugat”*. Bahwa pada saat diperiksanya perkara *a quo* sampai diputusnya pada tanggal 6 Mei 2013, Pemohon Kasasi baru membuat Laporan Polisi tanggal 10 Juli 2013 sesuai dengan Laporan Polisi Nomor TBL/2376/VII/ 2013/PMJ/Dit Reskrimum tanggal 10 Juli 2013 dan sampai dengan saat ini masih dilakukan proses penyidikan di Kepolisian Resort Kota Depok;

Dengan demikian, jelaslah *Judex Facti* telah melakukan kesalahan penerapan hukum dalam pertimbangan dan putusannya, karena menganggap bahwa Akte Pengikatan Jual Beli sebagai bukti kepemilikan atas tanah, termasuk dengan jelas



mengabaikan fakta dan bukti adanya perbedaan antara girik yang berbeda nama pemilik beda luas tanah beda dan letak tanah beda;

## B Dalam Rekonvensi

- 1 Bahwa apa yang diuraikan pada bagian Dalam Konvensi mohon dijadikan sebagai satu kesatuan yang integral Dalam Rekonvensi ini;
- 2 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum di dalam pertimbangannya sehingga seharusnya secara hukum Gugatan Rekonvensi dari Termohon Kasasi I & II/Terbanding I & II/ Tergugat I & II Konvensi/Penggugat Rekonvensi I & II, haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan, sebagai berikut:
  - a Bahwa Gugatan Rekonvensi dari Termohon Kasasi I & II /Terbanding I & II/Tergugat I & II/Penggugat Rekonvensi I & II, sangat tidak jelas apakah sebagai gugatan balik tentang “Perbuatan Melawan Hukum” ataukah hanya “Permohonan Pengesahan Akte Pengikatan Jual Beli”, karena baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensinya, Termohon Kasasi I & II/Penggugat Rekonvensi I & II, tidak ada menguraikan apapun tentang perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Pemohon Kasasi yang melawan hukum. Untuk membuktikan dalil ini, Tergugat Rekonvensi/ Pemohon Kasasi, demi keadilan yang berirah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, kami Mohon Dengan Sangat Dan Dengan Hormat Kepada Mahkamah Agung RI, Agar Sudi Kiranya Membaca Gugatan Rekonvensi”;
  - b Bahwa *posita* Gugatan Rekonvensi hanya uraian tentang proses terjadinya dan dasar dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 lalu diasumsikan Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena menanam pohon-pohon pisang 30 tahun yang lalu (tahun 1983), dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli tahun 2012. Sekalipun Akta Pengikatan Jual Beli tahun 2012 sebagai bukti kepemilikan yang sah, *quod non???* bukankah keabsahannya baru terjadi tahun 2012???
  - c Bahwa menurut Subekti, “*Jual beli adalah suatu perjanjian dengan perjanjian itu pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang*

Hal. 19 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014





*telah diperjanjikan*". Sesuai dengan pendapat ini, ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara, bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual yang berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (*zaak*), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Ketentuan ini berarti terdapat kewajiban dan hak kedua belah pihak yaitu "*Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli*" dan "*Kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada penjual*;

- d Bahwa jual beli menurut sistem KUHPerdara adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya "*Obligatoir*" saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual;
- e Bahwa dengan demikian yang dimaksud dengan menyerahkan barang adalah penjual mengalihkan kepada pembeli hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi, tetapi suatu "*Penyerahan*" atau "*levering*" secara yuridis dengan penyerahan secara nyata sebagai tindak lanjut dan perbuatan hukum jual beli tersebut, jadi bukan penyerahan *feitelijk*. Hal ini dipertegas pada Pasal 1459 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan

3 Bahwa kekeliruan hukum yang sangat fundamental dalam pertimbangan hukum yang terkristalisasi dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok pada butir (3), (4) dan (5) Putusan, yang justru dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, yaitu:

- *Butir 3*, "*Menyatakan sah menurut hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H*";

Sebab sebagai sebuah Akta Pengikatan memang sah, sepanjang mengenai dan oleh karena dibuat di hadapan Notaris/PPAT ini sebagai pihak yang sah membuat suatu akta, akan tetapi objek atau isi dari perikatan tersebut telah terbukti bermasalah secara hukum yaitu dengan adanya perkara *a quo*, sehingga seharusnya atas dasar adanya sengketa mengenai keabsahan dan atau permasalahan hukum atas tanah yang menjadi objek pengikatan tersebut





justru seharusnya *Judex Facti* mempunyai alasan dan ruang untuk menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 23 Oktober 2012 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris dan PPAT Dra. Leny Widjaja Hutapea, S.H tidaklah sah;

- *Butir 4*, “Menyatakan Penggugat Rekonvensi I sebagai pembeli yang beritikad baik”;

Sebab, Penggugat Rekonvensi I secara hukum belumlah sebagai pembeli, tetapi hanya sebagai calon pembeli karena dasarnya hanya sebuah Akta Pengikatan Jual Beli, bukan Akta Jual Beli. Karena secara hukum Pengikatan Jual Beli hanya sebagai tahap pendahuluan untuk melakukan suatu jual beli yang harus diaktekan dengan Akta Jual Beli, sehingga Akte Pengikatan Jual Beli tidak sama dengan Akte Jual Beli;

Dengan menyatakan Penggugat Rekonvensi I sebagai pembeli yang beritikad baik, berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli, salah fatal secara hukum selain itu karena atas tanah dimaksud belum tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi I, sehingga atas dasar apa disebut sebagai pembeli, tetapi bila dinyatakan sebagai calon pembeli yang beritikad baik dapat dibenarkan secara hukum;

Bahwa dengan dasar Akte Pengikatan Jual Beli terhadap sebidang tanah secara hukum jual beli atas tanah belum terjadi sehingga hak atas tanah pun belum lah beralih kepada calon pembeli;

- *Butir 5*, “Menyatakan Penggugat Rekonvensi I sebagai pemilik sah atas 1 (satu) bidang tanah yang didasarkan atas Girik/Letter C Nomor: 1420/ Cimpaeun dengan luas 808 m<sup>2</sup> yang terletak jalan Raya Tapos Rt. 001, Rw.005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok, Jawa Barat”;

*Judex Facti* Melanggar Hukum Yang Berlaku, Karena Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I & II, Tidak Berdasar, yaitu:

- 1 Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi yang tanpa menguraikan tindakan perbuatan melawan hukum, tapi langsung menguraikan kerugiannya pada Butir 9, Gugatan Rekonvensi, ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok (Vide: halaman 43, aliena 4, Putusan), yang dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, namun pada alinea berikutnya disebut:

Hal. 21 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



“Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II lebih baik diukur dengan pemenuhan ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula, yaitu menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong”;

2 Bahwa di dalam amar putusannya butir (6) Pengadilan Negeri Depok berbunyi “Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum” yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi di dalam putusan tersebut tidak terdapat adanya unsur kerugian, baik kerugian materiil maupun immateriil. Dengan demikian, selain gugatan rekonvensi tersebut tidak ada uraian perbuatan melawan hukumnya juga tidak ada pertimbangan hukum dari *Judex Facti* terhadap perbuatan melawan hukum tersebut dan di dalam amar putusannya tidak ada menyatakan atau menghukum Tergugat Rekonvensi membayar suatu kerugian, maka jelas telah tidak menerapkan dalam:

- 1 Ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, yang berbunyi, *“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*. Suatu gugatan perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi semua unsur-unsur yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1365 KUHPdata termasuk unsur kerugian;
- 2 Bertentangan dengan Putusan MA RI, dengan menstir kembali Putusan-Putusan tersebut sebagai suatu dasar yurisprudensi yang dikutip Penggugat Rekonvensi/Termohon Kasasi sendiri (Vide : Butir 7 huruf a, b, c, d, Gugatan Rekonvensi), yaitu Putusan MA RI Nomor 558K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, Putusan MA RI Nomor 19K/Sip/1983 tanggal 31 September 1980, Putusan MA RI Nomor 1954K/Sip/1987;
- 3 Bahwa berdasarkan ketentuan yang berlaku, gugatan rekonvensi harus merumuskan dengan jelas posita atau dalil gugatan rekonvensi, berupa penegasan dasar



hukum (*rechtsgrond*) dan dasar peristiwa (*fijteljkegrond*) yang melandasi gugatan serta menyebut dengan rinci *petitum* gugatan;

- 4 Bahwa selain Akta Pengikatan Jual Beli tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan tanah, Akta dimaksud pun baru dibuat pada tanggal 23 Oktober 2012, sedangkan pengerusakan atas pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi terjadi pada tanggal 28 Agustus 2012, yaitu 2 bulan sebelum Akta tersebut;
- 5 Bahwa oleh karena Akta Jual Beli baru terjadi pada tanggal 23 Oktober 2012 sedangkan pengerusakan atas pohon-pohon pisang milik Pemohon Kasasi terjadi pada tanggal 28 Agustus 2012, maka antara Termohon Kasasi I & II/Tergugat I & II dengan tanah dimaksud belum ada hubungan hukumnya;
- 4 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sama sekali tidak mempertimbangkan kebenaran materiil yang didukung oleh bukti-bukti otentik hukum secara formil sehingga menjadikan putusan dan pertimbangannya mengalami kekeliruan, dengan alasan:
  - a Bukti Pemohon Kasasi (P-1) yaitu Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: S.9239/WPJ.04/Kl.3511/1984 tanggal 25 Agustus 1984 menerangkan bahwa Riwayat tanah milik Pemohon Kasasi adalah dari Persil Nomor 858 atas nama Naro Aidan dibeli oleh Samsu Satong sehingga berubah menjadi Persil Nomor 1420, kemudian dijual kepada Yaya H. Yaman sehingga berubah menjadi Persil Nomor 2128 atas nama Yaya H. Yaman dan terakhir pada tanggal 30 Agustus 1983 dijual kepada Oking Herman (Pemohon Kasasi) (Bukti P-3) sehingga berubah menjadi Persil Nomor 2552 atas nama Oking Herman Bukti P-2 dan sejak tahun 1983 sampai dengan 2013 membayar pajak atas tanah dimaksud sesuai dengan Bukti P – 6);
  - b Bahwa faktanya sesuai dengan Bukti P-7 tentang Peta Lokasi, dimana Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi memiliki tanah berdasarkan bukti Surat Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II seluas 800 m<sup>2</sup> yang

Hal. 23 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



- tercatat atas nama H. Oking Herman (Pemohon Kasasi) yang dibeli dari Yaya bin Yaman tahun 1983, yang terletak di Kampung Cimpaeun Rt/Rw: 01/04, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos Kota Depok, sedangkan Penggugat Rekonvensi I menuntut kepemilikan atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Girik/Leter C Nomor 1420 tercatat atas nama Samsu bin Sateng seluas 808m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Tapos, Rt/Rw: 001/005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok yang belum dibeli secara tuntas secara hukum karena hanya mendasarkan pada sebuah Akte Pengikatan Jual Beli, sehingga salah orang dan salah objek (*error in subjekto dan erron in objekto*), sehingga Penggugat Rekonvensi I/Termohon Kasasi I yang menuntut kepemilikan belum mempunyai alas hak (*recht-title*);
- c Bahwa dari kedua bukti yang ber-nomor girik berbeda tersebut, milik Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II, sedangkan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I yang belum menjadi miliknya karena masih berupa Akte Pengikatan itupun dengan Girik/Leter C Nomor 1420 nama pemiliknya lain yaitu girik Pemohon Kasasi tercatat atas nama diri sendiri (Oking H Herman), sedangkan girik yang diajukan Termohon Kasasi I tercatat atas nama Samsu bin Sateng, luas tanahnya pun berbeda yaitu 800 m<sup>2</sup> dan 808 m<sup>2</sup>, letak tanahnya pun lain yaitu milik Pemohon Kasasi terletak di Kampung Cimpaeun Rt/Rw: 01/04, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos Kota Depok sedangkan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I terletak di Jalan Raya Tapos, Rt/Rw: 001/005, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos, Kota Depok termasuk Rt/Rw nya pun beda;
- d Bahwa tidak terdapat satu pun dalil dan tidak ada bukti-bukti surat dari Para Termohon Kasasi dan nihil pertimbangan hukum serta juga tidak terdapat keterangan saksi-saksi yang membuktikan bahwa Kohir/Letter C Nomor 2552, Persil 14 S II seluas 800m<sup>2</sup> yangtercatat atas nama H. Oking Herman (Pemohon Kasasi) yang dibeli dari Yaya bin Yaman tahun 1983, yang terletak di Kampung Cimpaeun Rt/Rw: 01/04, Kelurahan Cimpaeun, Kecamatan Tapos Kota Depok adalah sama dengan atau berupah menjadi Girik/Leter C Nomor 1420 tercatat atas nama Samsu bin Sateng seluas 808 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Tapos, Rt/Rw: 001/005, Kelurahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimpauen, Kecamatan Tapos, Kota Depok, akan tetapi keduanya berbeda nama pemilik, letak/lokasi tanah serta luas tanahnya satu sama lain;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok tidak salah dalam menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan dimana Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa Para Tergugat melakukan pengrusakan pohon pisang dan rambutan tanaman Penggugat, sebaliknya Para Tergugat telah berhasil membuktikan dalil sangkalan/ gugatan baliknya untuk sebagian yaitu bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya membeli dari Rahiman B. Yaman;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 Pemohon Kasasi H. OKING HERMAN tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

Hal. 25 dari 26 hal. Putusan Nomor 1122 K/Pdt/2014



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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. OKING HERMAN** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 20 Oktober 2014 oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D, 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 Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd

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

ttd

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D

Ketua Majelis,

ttd

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Biaya-biaya:

1. Materiail .....	Rp6.000,00
2. Redaksi .....	Rp5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp489.000,00 +
Jumlah .....	Rp500.000,00

Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum

**Untuk Salinan**  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**  
NIP. 19610313 198803 1 003.