



PUTUSAN

Nomor 1581 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. DAHLAN BIN DJAPEN, bertempat tinggal di Jalan H. Rausin Nomor 68 RT.002/001, Kelurahan Pal Merah, Jakarta Barat;
2. B. TAMI, mewakili para ahli waris alm. TAMEH Binti DJAPEN, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren Timur RT.004/008 Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
3. RONI SALBINI, mewakili para ahli waris alm. SOPIAH Binti SYAFEI, bertempat tinggal di Jalan Salak Barat V Nomor 6 RT.011/006, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
4. MUSTARI BIN MURTANI BIN DJAPEN, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren Timur Nomor 23 RT 03/05, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
5. JUMENAH BINTI DJAPEN, bertempat tinggal di Tangerang Legoso RT.02/01 Kelurahan Pisangan Kecamatan Ciputat, Tangerang;
6. SAPIAH disebut NONON Binti DJAPEN, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Duren IV Nomor 11 RT.018/005, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada AMIRUDDIN WALLAD, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, bertempat tinggal Ruko Citra Raya Blok E 01 Nomor 2 Citra Raya Cikupa – Tangerang, Banten, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Melawan:

YAYASAN ILMU KOMPUTER (YILKOM), berkedudukan di Jalan Tanjung Duren Barat II RT 001/05, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal

Hal. 1 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



ini memberi kuasa kepada DANI G. DANESWARA, S.H., dan kawan, Para Advokat beralamat di Pondok Indah Office Tower 3 17th Floor, Jalan Sultan Iskandar Muda V, Pondok Indah, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Maret 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa semasa hidupnya Pewaris H. Boetin Bin Liur mempunyai seorang istri yaitu Sima dari hasil perkawinannya dikaruniai seorang anak yang bernama Kitjem Binti Boetin, Kitjen Binti Boetin melangsungkan perkawinan dengan Djapen Bin Said mempunyai keturunan 6 (enam) orang bersaudara yaitu: Syafei Bin Djapen, Murtani Bin Djapen, Dahlan Bin Djapen, Tamer Binti Djapen, Jumenah Binti Djapen dan Sapiah Binti Djapen;
2. Bahwa setelah Pewaris H. Boetin Bin Liur meninggal dunia dan meninggalkan harta berupa atas sebidang tanah selama perkawinannya dengan istrinya dengan Surat Sawah (Potong Padi) Nomor 37 Land Tandjoeng Chineesche Raad (LTCR) pada Tahun 1940 seluas 3 (tiga) petak/kurang lebih 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) Blok/Persil C.7 atas nama Alm H. Boetin yang terletak di Jalan Salak Nomor 2 RT 001/RW 013, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, dengan batas- batas adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tanjung Duren Barat II;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Dahlan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Penduduk/Jalan Salak;Bukti P-1;
3. Bahwa Penggugat/Para Ahli Waris adalah Ahli Waris yang sah dari Almarhum H. Boetin Bin Liur sesuai dengan Berdasarkan Ketetapan Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Raya Putusan Hukum Fatwa Ahli Waris Almarhum H. Boetin Nomor 89/C/1971 tertanggal 24 Februari 1971; Bukti. P- 2;
4. Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak yang sah Atas Sebidang Tanah seivas 3 (tiga) petak/kurang lebih 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Salak Nomor 2 RT 001/RW 013, Kelurahan Tanjung

Hal. 2 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat yang Penggugat peroleh dari Pewaris H. Boetin Bin Liur;

5. Bahwa sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersebut Yayasan Kong Koan De Chineesche Raad membenarkan dalam surat keterangannya pada tahun 1940 bahwa benar H. Boetin adalah sebagai penggarap/tanam padi di atas tanah sawah seluas 3 (tiga) petak/kurang lebih 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) yang terdaftar dalam Buku Register Nomor 37 Blok/Persil C.7 dan juga dibuktikan dengan Surat Keterangan Lurah Tanjung Duren Nomor 384/1.781/88, tertanggal 18 Juni 1988. Bukti. P- 3;
6. Bahwa pada tanggal 18 Juni 1988 Kelurahan Tanjung Duren mengeivarkan Surat Keterangan Nomor 384/1.251.1/88, membenarkan:
 - a. Bahwa Ketetapan Pengadilan Agama Istimewah Jakarta Raya Nomor 89/C/1971 tertanggal 24 Februari 1971; bahwa Dahlan Bin Djapen, Tameh Binti Djapen, Sofiah Binti Syafei yang mewakili dari Para Ahli Waris Almarhum Syafei Bin Djapen, Murtani Bin Djapen, Jumenah Binti Djapen, Sapiah disebut Nonon Binti Djapen adalah kesemuanya Para Ahli Waris Almarhum H. Boetin;
 - b. Bahwa Surat Sawah (Potong Padi) Nomor 37 Land Tandjoeng De Chineesche Raad tahun 1940, membenarkan Almarhum H. Boetin mempunyai 3 (tiga) Petak Sawah seluas kurang lebih 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) Blok/Persil C.7 yang terletak di Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat; Bukti. P- 4.
7. Bahwa sesuai dengan surat keterangan yang dibuat oleh Para Ahli Waris Almarhum H. Boetin Sima yang diketahui oleh Kelurahan Tanjung Duren yaitu Lurah H. Deden Karmudi pada tanggal 10 Juni 1988 yang menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tanah Sawah Nomor 37 Land Tandjoeng Chineesche Raad Blok/Persil C.7 yang terletak di Tanjung Duren adalah milik Almarhum H. Boetin Sima dan sampai saat ini belum pernah diperjual belikan kepada siapapun dan masih dalam penguasaan oleh Para Ahli Waris H. Boetin Sima. Bukti. P- 5;
8. Bahwa bukti lain yang membuktikan bukti kepemilikan oleh Penggugat adalah Perjanjian Perdamaian (*Dading*) yang dibuat di hadapan Marlon Silitonga, S.H., Notaris Jakarta, tertanggal 24 Juli 2008 dan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 487/Pdt. G/2008/PA. JB, tertanggal 29 Juli 2008;
9. Bahwa sekitar pada tahun 1992 Tergugat (YILKOM, Yayasan Ilmu Komputer) menguasai/menempati tanah kepemilikan Penggugat tanpa alas hak yang

Hal. 3 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Salak Nomor 2 RT 001/RW 013, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petambura Jakarta Barat;

10. Bahwa semasa hidupnya Pewaris H. Boetin Bin Liur dan juga Para Ahli Warisnya (Penggugat) bertempat tinggal dan hidup di atas tanah tersebut dan bahkan Pewaris H. Boetin Bin Liur meninggal bahwa Ahli Warisnya tetap tinggal ditanah tersebut Jalan Salak Nomor 2 RT 001/RW 013, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat dan juga sampai sekarang yang tanah depan Jalan Tanjung Duren Raya Nomor 76, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat adalah dikuasai/ditempati oleh Penggugat karena tanah yang di depan dan tanah yang di belakang yaitu tanah yang bersengketa sekarang ini adalah Hak Milik H. Boetin Bin Liur;
11. Bahwa dasar Tergugat menguasai tanah terperkara adalah berdasarkan Jual Beli pada hal Penggugat atau siapapun dari Para Ahli Waris H. Boetin Bin Liur tidak pernah memperjual belikan atau mengadakan Pengikatan Jual Beli kepada siapapun juga;
12. Bahwa apabila Tergugat mempunyai bukti kepemilikan seperti Akte Jual Beli, Sertipikat dan lain sebagainya di atas tanah kepemilikan Penggugat maka bukti kepemilikan tersebut adalah tidak sah menurut hukum dan batal dengan sendirinya dikarenakan bukti kepemilikan Tergugat tidak beralasan atau asal usulnya tidak tau;
13. Bahwa dengan penguasaan Tergugat atas tanah terperkara dengan cara penguasaan yang sewenang-wenang maka patutlah Tergugat dikatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak di atas tanah terperkara dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, bila perlu dengan bantuan ke Polisian dan Pejabat Negara;
14. Bahwa oleh sebab Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap objek terperkara Hak Milik Penggugat maka berdasarkan hal itu Penggugat mempunyai alasan hukum dan mohon menghukum serta memerintahkan Tergugat untuk mentaati dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
15. Bahwa oleh karena Tergugat menguasai tanah terperkara tanpa alas hak yang sah dan tanpa persetujuan Penggugat (Para Ahli Waris H. Boetin Bin Liur), maka Penggugat mempunyai alasan dan mohon dinyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Hal. 4 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015

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)



16. Bahwa untuk mencegah terlibatnya pihak lain dalam penguasaan atas tanah terperkara kepemilikan Penggugat tanpa hak sebagai akibat peralihan yang setiap saat dapat dilakukan oleh Tergugat, dan juga ada kekawatiran dari Penggugat, bahwa secara tanpa hak Tergugat akan memindah tangankan, memperjual belikan objek tana terperkara yang terletak di Jalan Salak Nomor 2 RT 001/RW. 013, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat kepada pihak lain serta agar tanah terperkara tidak berubah bentuk fungsi dan lain sebagainya, maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan terlebih dulu meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah terperkara tersebut Jalan Salak Nomor 2 RT 001/RW 013, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tanjung Duren Barat II;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Dahlan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Penduduk/Jalan Salak;

17. Bahwa sebab akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, dimana Penggugat telah mengalami kerugian berupa:

Kerugian Materil: Bahwa oleh karena Tergugat telah menguasai tanah Penggugat sejak tahun 1992 sampai sekarang Penggugat beralasan menuntut ganti rugi materil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Kerugian Immateril: Bahwa Penggugat mengalami stress berat karena selama ini Penggugat melakukan perjuangan yang sangat panjang agar hak-haknya dapat kembali dan apabila dinilai dengan uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

18. Bahwa dalil-dalil hukum *posita* gugatan yang diajukan dalam perkara ini adalah mempunyai kekuatan bukti yang autentik sehingga berdasarkan hal itu Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan memutus perkara ini dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dulu meskipun adanya bentahan, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 180 (1) HIR;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan bahwa Penggugat pemegang hak yang sah atas tanah objek sengketa berupa atas sebidang tanah seluas 3 (tiga) petak/kurang lebih 6300

Hal. 5 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Salak Nomor 2 RT 001/RW. 013, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tanjung Duren Barat II;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Dahlan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Penduduk/Jalan Salak;

3. Menyatakan bukti kepemilikan Tergugat tidak sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak di atas tanah perkara dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan balk, bila perlu dengan bantuan ke Polisian dan Pejabat Negara;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menguasai objek perkara secara tanpa hak;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah perkara seluas 3 (tiga) petak/kurang lebih 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) Jalan Salak Nomor 2 RT 001/RW 013, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tanjung Duren Barat II;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Dahlan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Salak;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Penduduk/Jalan Salak;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi, dimana Penggugat mengalami kerugian berupa: Kerugian Materil dan Immateril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat maupun pihak lain yang memperoleh hak kepemilikan terhadap objek perkara untuk mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dulu meskipun ada bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau, mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan Eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Hal. 6 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

Eksepsi Tentang Kompetensi Relatif:

2. Bahwa gugatan Penggugat *a quo* sebagaimana disebut dalam judul gugatan dan tercermin dalam *posita* serta petitum gugatan adalah gugatan perbuatan melawan hukum dan bukanlah perkara sengketa mengenai kepemilikan tanah;
3. Bahwa Tergugat adalah Yayasan Ilmu Komputer (YILKOM), yang memiliki domisili hukum di Jalan B.R.I. RT.014 RW.03, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dan memiliki dan mengelola beberapa kampus di Jakarta, yang satu diantaranya adalah Kampus STMIK Jakarta STI&K (Sekolah Tinggi Manajemen Ilmu Komputer dan Sekolah Tinggi Ilmu Komputer), yang selain terletak atau bertempat tinggal yang sama dengan Kantor Yayasan Ilmu Komputer (YILKOM) di Jalan B.R.I. RT.014 RW.03, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, juga terdapat Kampus yang terletak di R. Tanjung Duren Barat RT.01 RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 HIR dan Pasal 89 Rv yang merujuk pada asas hukum *actor sequitur forum rei (forum domicile)*, telah ditentukan yang berwenang mengadili sengketa adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat Tergugat bertempat tinggal;
5. Bahwa domisili hukum Tergugat secara resmi berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tidak berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
6. Bahwa, dengan demikian gugatan *a quo* yang merupakan gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Yayasan Ilmu Komputer (YILKOM) seharusnya ditujukan melalui Pengadilan Negeri tempat domisili hukum Tergugat, yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tidak menjadi wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
7. Bahwa, oleh karenanya gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya tidaknya harus dinyatakan dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi Tentang Gugatan *Ne Bis In Idem*.

8. Bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan serupa yang menyangkut objek yang sama pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 327/Pdt.G/2006/PN.JKT.BAR, dan telah diputus pada tanggal 9 Januari 2007, putusan mana telah berkekuatan hukum tetap; pernah juga diajukan pada

Hal. 7 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 111/G/2006/PTUN-JKT dan telah diputus pada tanggal 4 Januari 2007, juga telah berkekuatan hukum tetap setelah sampai tingkat peninjauan kembali; dan juga pernah diajukan pada Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 823/Pdt.G/2008/PA.JB, dan telah diputus pada tanggal 5 Januari 2009;

9. Bahwa suatu kasus yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali. Suatu perkara yang pernah diajukan ke pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali;
10. Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* yang termasuk dalam pengertian *ne bis in idem* harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan Permohonan *a quo* tidak dapat diterima;

Eksepsi *Dominii (Peremptoir)*.

11. Bahwa Penggugat dalam gugatan *a quo* mendalilkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menduduki tanah milik Penggugat seluas 6.300 m² yang terletak di Jalan Salak 2 RT.001 RW.013 Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, sedangkan Tergugat menduduki secara sah menurut hukum tanah miliknya sendiri berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2953/Tanjung Duren yang telah diperpanjang menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 35%/Tanjung Duren seluas 2.555 m² yang terletak di Jalan Tanjung Duren Barat II, RT.01 RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dan bukan seluas 6.300 m² sebagaimana tuduhan Penggugat. Dengan demikian tanah yang diakui Penggugat sebagai miliknya berbeda (letak dan luasnya) dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat;
12. Bahwa oleh karenanya Penggugat seharusnya terlebih dahulu membuktikan keabsahan kepemilikannya atas tanah seluas 6.300 m² sebelum mengajukan tuntutan ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum dan membuktikan bahwa tanah dan bangunan milik Tergugat adalah sama dengan tanah yang diakui sebagai milik Penggugat;
13. Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tentang Penggugat tidak memiliki hak dan kepentingan *Lisqualificatoire exceptie*).

14. Bahwa dalam dalil gugatan *a quo* Penggugat mengakui:

"... Bahwa setelah pewaris H. Boetin bin LIUR meninggal dunia dan

Hal. 8 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



meninggalkan harta berupa atas sebidang tanah selama perkawinannya dengan isterinya dengan Surat Sawah (Potong Padi) Nomor 37 Land Tandjoeng Chineesche Raad (LTCR) pada tahun 1940 seluas 3 (tiga) petak/kurang lebih 6.300 m².." (butir 2 gugatan *a quo*);

"... Bahwa benar H. Boetin adalah sebagai penggarap/tanah padi di atas tanah sawah seluas 3 (tiga) petak/kurang lebih 6.300m².." (butir 5 gugatan *a quo*);

15. Bahwa tanah yang diakui sebagai milik Penggugat yang menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum dalam gugatan *a quo* sebagaimana diakui oleh Penggugat tersebut di atas dalam gugatan *a quo* adalah tanah garapan dan H. Boetin adalah sebagai penggarap;
16. Bahwa menurut Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria, tidak ada jenis hak atas tanah yang disebut tanah garapan, sehingga tidaklah mungkin Penggugat akannya dalam gugatan *a quo* berdasarkan perolehan sebagai tanah dari H. Boetin sebagaimana dalil Penggugat;
17. Bahwa dalam peraturan perundang-undangan yang ada, istilah hukum untuk tanah garapan adalah pemakaian tanah tanpa izin pemilik atau kuasanya dan pendudukan tanah tidak sah (*onwettige occupatie*), sedangkan jenis tanah garapan dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu (1) tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara (*vrij landsdomein*), (2) tanah garapan di atas tanah instansi atau badan hukum milik pemerintah, dan (3) tanah garapan di atas tanah perorangan atau badan hukum swasta, sehingga dengan demikian pengakuan Penggugat bahwa tanah yang diperkarakannya adalah tanah garapan, menunjukkan Penggugat bukanlah pihak yang memiliki hak atas tanah yang diperkarakan dalam gugatan *a quo*. (*vide* B.F. Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Penerbit Toko Gunung Agung Tbk., 2004, k 83);
18. Bahwa kapasitas dan kualitas Penggugat sebagai ahli waris H. Boetin tidaklah jelas pembuktian hukumnya karena disandarkan pada Fatwa Ahli Waris Almarhum H. Boetin Nomor 89/C/1971 tertanggal 24 Februari 1971 (*vide* gugatan *a quo* butir 3 dan 6) maupun Perjanjian Perdamaian (*Dading*) yang dibuat dihadapan Notaris Marlon Silitonga, S.H, tertanggal 24 Juli 2008 dan Putusan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 487/Pdt.G/2008/PA.JB. tertanggal 29 Juli 2008 (*vide* gugatan *a quo* butir 8);
19. Bahwa berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor 1000 K/Pdt/1991 tanggal 17 Oktober 1994 dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. Nomor 01/PK/AG/1991 tanggal 22 Januari 1992, dinyatakan:
"Permohonan yang diajukan oleh seseorang (secara *voluntair*) yang mohon

Hal. 9 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



agar pemohon ditetapkan sebagai ahli waris dari almarhum adalah merupakan 'Penetapan Hakim' yang tidak ada dasar hukumnya";

"Menetapkan seseorang sebagai ahli waris dari almarhum dan berhak atas harta warisan, hanya dapat diperiksa oleh Pengadilan dalam perkara gugatan (*contentiosa*) tentang sengketa harta warisan";

(*vide* M. Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Penerbit Suara Justitia, 2005, h.182);

"Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai Hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh 'orang lain'. (asas *legitime personae standi in iudicio*) Gugatan yang sekedar salah diajukan oleh 'orang lain' tersebut, harus dinyatakan 'gugatan tidak dapat diterima';

(*vide* M. Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Penerbit Suara Justitia, 2005, h.27);

21. Bahwa Penggugat hanya mengajukan bukti berupa penetapan ahli waris dan bukannya Putusan Pengadilan tentang hak kepemilikan tanah atau hak atas tanah yang menjadi dasar gugatan perbuatan melawan hukum *a quo*, sehingga karenanya hak Penggugat atas tanah yang diakui sebagai hak miliknya yang menjadi dasar dan alasan gugatan perbuatan melawan hukum *a quo* tidaklah jelas dan tidak memiliki dasar hukum;

22. Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* selayaknya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tentang Gugatan *Obscur Libel* (Kabur dan Tidak Jelas);

23. Bahwa gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas karena menyatakan Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 6.300 m² tetapi juga menyatakan tanah yang dimaksud adalah tanah garapan H. Boetin yang diwariskan kepada Penggugat. Tentunya H. Boetin yang hanya sebagai penggarap dari tanah milik orang lain tidak akan mewariskan hak atas tanah garapan tersebut yang kemudian berubah bentuk menjadi hak milik;

24. Bahwa gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas karena menyatakan Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 6.300 m² dan menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menduduki tanah tersebut sehingga dalam gugatan *a quo* mengajukan tuntutan ganti rugi, tetapi Tergugat hanya menduduki tanah dan bangunan secara sah karena merupakan milik Tergugat sendiri seluas 2.555 m² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2953/Tanjung Duren yang kemudian telah diperpanjang menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3596/Tanjung Duren atas nama Tergugat sendiri;

Hal. 10 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



25. Bahwa gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas karena menyatakan Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 6.300 m² yang terletak di Jalan Salak Nomor 2 RT.001 RW.013 Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yang menjadi dasar diajukannya gugatan perbuatan melawan hukum *a quo*, tetapi pada pihak lain menyatakan tanah yang diduduki oleh Tergugat terletak di Jalan Tanjung Duren Barat II, RT.01 RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
26. Bahwa gugatan *a quo* kabur dan tidak jelas karena menyatakan Penggugat memiliki hak atas tanah seluas 6.300 m² dan menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum karena menduduki tanah tersebut sehingga dalam gugatan *a quo* Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi, tetapi Tergugat senyatanya hanya menduduki tanah dan bangunan secara sah karena merupakan tanah dan bangunan milik Tergugat sendiri seluas 2.555 m² berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2953/Tanjung Duren yang kemudian telah diperpanjang menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3596/Tanjung Duren atas nama Tergugat;
27. Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* selayaknya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala hal yang termasuk Dalam Konvensi baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, mohon dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah tanah dan bangunan sekolah yang terletak di Jalan Tanjung Duren Barat II, RT.01 RW.05, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, yaitu tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2953/Tanjung Duren yang telah diperpanjang menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3596/Tanjung Duren atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi membeli tanah dan bangunan sekolah tersebut pada tanggal 18 Juni 1992 dari Yayasan Perguruan Islam Darusaadah dalam keadaan telah berdiri bangunan sekolah/madrasah, sesuai dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Bray Mahyastoeti Notonegoro, S.H, dan kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menggunakan tanah dan bangunan sekolah tersebut sebagai Kampus STMIK Jakarta STI & K Tanjung Duren;

Hal. 11 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 5 September 2009 ketika Kampus STMIK Jakarta STI & K Tanjung Duren sedang libur setelah Idul Fitri sehingga keadaan kampus kosong tidak ada kegiatan belajar mengajar, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Dahlan bin Djapen beserta anaknya yang bernama Halim Bin Dahlan beserta orang-orang yang berada dibawah kendalinya telah menyerobot masuk ke kampus tersebut dan kemudian mendudukinya;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengusir Satpam Kampus serta melarang dan mengancam Mahasiswa, Dosen, dan Pegawai Kampus untuk mejalankan aktivitas belajar mengajar. Penggugat merusak pintu Laboratorium Fisika Dasar, Laboratorium Komputer dan ruangan-ruangan kelas lainnya dan mendudukinya;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyewakan ruangan-ruangan kelas sebagai tempat tinggal kepada pihak ketiga lain dan menyewakan halaman depan kampus kepada pengusaha besi tua dan pedagang makanan tenda (sea food, nasi goreng dll), sehingga keadaan Kampus STMIK Jakarta STI&K Tanjung Duren menjadi seperti perkampungan, tempat berkumpul banyak orang dan pusat jajan serba ada. Itupun dijaga ketat oleh Penggugat Dahlan bin Djapen, Halim bin Dahlan beserta orang-orang yang berada di bawah kendalinya;
7. Bahwa akhirnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terpaksa mematikan aliran listrik dari PLN, karena tagihan listrik begitu tinggi tetapi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak bisa memanfaatkan tanah dan bangunan kampus miliknya;
8. Bahwa ketika staf Kantor Pertanahan Jakarta Barat hendak melakukan pengukuran tanah karena akan dilakukan perpanjangan Sertifikat HGB atas tanah tersebut terjadi insiden yang mengakibatkan adanya pendamping pegawai Kantor Pertanahan yang terkena luka bacokan;
9. Terhadap perusakan dan penyerobotan tanah dan bangunan kampus milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut telah dilakukan laporan polisi pada Polres Metro Jakarta Barat sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan laporan/Pengaduan Nomor 1297/K/X/2009/RES.JAK.BAR, tertanggal 16 Oktober 2009 dan saat ini proses pidana masih berjalan, walaupun sempat terhenti karena menunggu perpanjangan Sertipikat HGB;
10. Bahwa segala perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang mewajibkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti

Hal. 12 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015

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)



rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

11. Bahwa dengan segala upaya yang dilakukan, akhirnya pada tanggal 26 Oktober 2012 Kampus STMIK Jakarta STI & K Tanjung Duren milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dapat dikuasai kembali oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dari penguasaan dan pendudukan tidak sah yang melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selanjutnya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi saat ini sedang membangun ulang Kampus STMIK Jakarta STI&K Tanjung Duren tersebut;
12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
13. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil sebagai berikut:
 - Kerusakan Gedung Kampus STMIK Jakarta STI&K Tanjung Duren milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat dirusak dan diduduki oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak 5 September 2009 sampai 26 Oktober 2012 yang apabila dikompensasikan setara dengan nilai nominal Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Kerusakan Peralatan dan Perlengkapan Laboratorium Fisika Dasar dan Laboratorium Komputer senilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Pembuatan dan Penyediaan Peralatan dan Perlengkapan Laboratorium Fisika Dasar dan Laboratorium Komputer (Baru/Pengganti) senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
 - Biaya pengambil-alihan lahan dan Gedung Kampus STMIK Jakarta STI&K Tanjung Duren milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dari pihak yang menguasainya yang mendapat peralihan penguasaan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang apabila dikompensasikan bernilai nominal Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);
 - Kerugian akibat menurunnya jumlah mahasiswa sebagai akibat dirusak dan diduduki Kampus STMIK Jakarta STI&K Tanjung Duren milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak 5 September 2009 sampai 26 Oktober 2012 (tiga tahun) yang apabila dikompensasikan setara dengan nilai nominal Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
14. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga mengalami kerugian

Hal. 13 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



immaterial sebagai akibat dirusak dan diduduki Kampus STMIK Jakarta STI&K Tanjung Duren milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak 5 September 2009 sampai 26 Oktober 2012 (tiga tahun) berupa rusaknya nama baik, harkat dan martabat sebagai sebuah Yayasan yang dikenal memiliki Sekolah Tinggi Manajemen Ilmu Komputer dan Sekolah Tinggi Ilmu Komputer yang apabila dikompensasikan setara dengan nilai nominal Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

15. Bahwa dengan demikian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materiil sebesar Rp7.300.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah), sehingga keseluruhan kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Rp57.300.000.000,00 (lima puluh tujuh miliar tiga ratus Juta rupiah);
16. Bahwa oleh karenanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp57.300.000.000,00 (lima puluh tujuh miliar tiga ratus juta rupiah);
17. Bahwa untuk menjamin agar gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia maka mohon agar dilakukan sita jaminan terhadap harta benda tetap milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan kami ajukan dalam permohonan sita Jaminan secara khusus;
18. Bahwa karena gugatan rekonvensi diajukan dengan bukti-bukti otentik, maka mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berupa kerugian materiil sebesar Rp7.300.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah), sehingga keseluruhannya berjumlah Rp57.300.000.000, (lima puluh tujuh

Hal. 14 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar tiga ratus juta rupiah);

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 153/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR, tanggal 10 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

1. DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

2. DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Tanjung Duren Barat 11/1 RT.001 RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Utara, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat yang mempunyai batas-batas:
 - ❖ Sebelah Utara : Jalan Tanjung Duren Barat II;
 - ❖ Sebelah Selatan : Tembok Pagar/Jalan Salak;
 - ❖ Sebelah Timur : Bangunan Rumah Nomor 76;
 - ❖ Sebelah Barat : Bangunan Rumah Nomor 03/Jalan Salak;
- Menyatakan perbuatan Tergugat menguasai objek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.958.000,00 (satu juta sembilanratus limapuluh delapan ribu rupiah);

Hal. 15 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Tergugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 153/Pdt.G/2013/PN.JKT.BRT, tanggal 10 April 2014 tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 583/PDT/2014/PT. DKI, tertanggal 16 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 153/Pdt.G/2013/PN.JKT.BRT, tanggal 10 April 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi.

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan dari Pembanding semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan para Terbanding semula Tergugat Rekonvensi/Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum para Terbanding semula Tergugat Rekonvensi/Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materil dan immateril kepada Terbanding semula Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 20 Februari 2015 kemudian terhadap putusan tersebut, Para Penggugat/Para Terbanding dengan melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Februari 2015 mengajukan

Hal. 16 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015

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)



permohonan kasasi pada tanggal 4 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 153/PDT.G/2013/PN.JKT.BAR, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding pada tanggal 26 Maret 2015;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 7 April 2015;

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

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

Alasan atau Keberatan Pertama:

1. Bahwa keberatan pertama adalah merupakan administrasi namun Pemohon Kasasi berkeberatan atas penulisan yang terdapat pada halaman 6 (enam) kolom 4 (empat) yang menyatakan: bahwa dalam Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2014 Nomor 153/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR, seharusnya dalam Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 April 2014 Nomor 153/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR;
2. Bahwa dalam Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 April 2014 Nomor 153/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR, adalah sudah benar dan sesuai dengan penerapannya bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi adalah pemegang hak yang sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Tanjung Duren Barat II/1 Rt 001. Rw.005, Kelurahan Tanjung Duren Utara Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang pertimbangannya didasarkan pada bukti P-Ia berupa surat sawah Land Tanjoeng De Chineesche Raad tahun 1940, bukti P-Ib berupa peta situasi tanah garapan Pemerintah tanggal 7 November 1982, bukti P-3a berupa surat keterangan dari Yayasan Kong Koan D/h De Chineesche Raad tanggal 24

Hal. 17 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 1992, bukti P- 4 berupa surat keterangan dari Kepala Kelurahan Tanjung Duren tanggal 18 Juni 1988;

3. Bahwa pada waktu itu Pemerintah Kolonial Belanda telah memberikan okupasi kepada Yayasan Kong Koan De Chineesche Raad untuk tanah di Tanjung Duren dan Jelambar yang sesuai dengan Eigendom Verponding Nomor: 6389, bahwa sebagian tanah *Eigendom Verponding* 6389 diberikan haknya oleh Yayasan Kong Koan De Chineesche Raad seluas kurang lebih 6300 m² (enam ribu tiga ratus meter persegi) kepada H. Boetin untuk penanaman Padi sehingga terbit Surat Ijin Potong Padi yang dijadikan dasar Hak Kepemilikan H. Boetin (Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Para Pemohon Kasasi, yang terletak dimakam Klumpang atau Tanjung Duren;
4. Bahwa Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon Kasasi, dengan bukti surat TK/PR — 3 dan TK/PR — 4 berupa Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 2953/Tanjung Duren atas nama Perguruan Islam Darussadah diterbitkan tanggal 17 April 1990 berlaku selama 20 tahun dan Sertipikat Hak Guna Usaha Nomor 3596/Tanjung Duren Utara yang diterbitkan tanggal 16 May 2012 yang merupakan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Ilmu Komputer (Yilkom) untuk jangka waktu 20 tahun;
5. Bahwa sertifikat Hak Guna Usaha Nomor 3596/Tanjung Duren Utara yang diterbitkan tanggal 16 Mei 2012 yang merupakan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Ilmu Komputer (Yilkom) bukan berarti dalam penerbitannya tidak terdapat hal hal yang dapat membatalkan Sertipikat Hak dapat diperjual belikan kepada siapapun atau beralih fungsi untuk tujuan komersial ternyata Yayasan Perguruan Islam Darussadah mencari keuntungan dihadapan PPAT Bray Mahastoeti Notonegoro, SH. Sebagai tanah hibah tidak terakhir dijual Ke Yayasan Ilmu Komputer (Yilkom) dengan Akta Jual Beli (AJB) orang ahli waris H. Boetin yaitu Dahlan Bin Djapen dan Tameh Binti Djapen kepada Yayasan Perguruan Islam Darussadah Pimpinan Drs. H.M Hasyim dan yang diterbitkan berasal dari tanah H. Boetin yang dihibahkan oleh 2 (dua) semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon Kasasi Guna Bangunan tersebut yang jelas Sertipikat Hak Guna Bangunan Pembanding pribadi buktinya Yayasan tersebut telah menjualnya kepada Yayasan Ilmu Komputer (Yilkom);

Alasan atau Keberatan Kedua;

1. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya yang

Hal. 18 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



menyatakan tanah dan bangunan yang diperoleh Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon Kasasi dengan cara membeli dari Yayasan Perguruan Islam Darussadah Pada tanggal 18 Juni 1992 dengan Akta Jual Beli di hadapan PPAT Bray Mahastoeti Notonegoro, SH. Dan selama tanah sengketa dikuasai Yayasan Perguruan Islam Darussadah maupun Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon Kasasi sampai tanah tersebut diduduki oleh pihak lain atas suruhan Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi tidak pernah ada mengklaim;

2. Bahwa selama tanah perkara tersebut masih dikuasai oleh pihak Yayasan Perguruan Islam Darussadah jelas bahwa pihak Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi tidak akan keberatan karena tujuannya hanya dipergunakan untuk kepentingan sosial atau untuk kepentingan Agama Islam, akan tetapi setelah Yayasan Perguruan Islam Darussadah memindah tangankan atau menjual kepada pihak Yayasan Ilmu Komputer (Yilkom) dengan tujuan komersial maka pihak Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi langsung keberatan dalam hal itu yang telah dijualnya terhadap Yayasan Ilmu Komputer (Yilkom) bahkan sangat berusaha dengan cara mendudukinya agar tanah perkara tersebut dikembalikan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi, ini adalah bukti adanya mengklaim dari pihak ahli waris H. Boetin;
3. Bahwa sudah sangat jelas Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon Kasasi memperoleh tanah dan bangunan tersebut dengan cara membeli dari Yayasan Perguruan Islam Darussadah dalam keadaan tanah sudah bersertifikat Hak Guna Usaha Nomor 2953/Tanjung Duren ini adalah membuktikan tanah perkara berasal dari tanah H. Boetin yang dihibahkan oleh dua orang ahli waris yaitu Dahlan Bin Djapen dan Tameh Binti Djapen (bukan seluruhnya) pada hal ahli waris H. Boetin ada enam orang bersaudara, yang mana sebagai asset hibah tidak boleh diperjual belikan/atau tidak boleh menyimpang dari tujuan hibah semula lagi pula yang menghibahkan hanya dua orang saja ahli waris H. Boetin yaitu Dahlan Bin Djapen dan Tameh Binti Djapen, jadi pembelian tersebut bukanlah pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi karena prosedur peralihan haknya tidak tepat dari hibah untuk kepentingan sosial beralih untuk

Hal. 19 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan komersial;

Alasan atau Keberatan Ketiga;

1. Bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Para Pemohon Kasasi tidak mempunyai hak atas objek sengketa tersebut bahkan sebaliknya Pembanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sekarang Termohon Kasasi yang mempunyai hak atas objek sengketa ini adalah pertimbangan hukum *Judex Facti* adalah keliru;
2. Bahwa sudah sangat jelas asal mulanya tanah sengketa tersebut adalah berawal dari tanah H. Boetin yang dihibahkan oleh dua orang ahli waris dari H. Boetin yin Djapen dan Tameh Binti Djapen pada hal ahli warisnya ada enam orang bersaudara kepada Yayasan Perguruan Islam Darussadah, kemudian oleh H.M Hasyim selaku Ketua Yayasan Perguruan Islam Darussadah telah menjualnya kepada Yayasan Ilmu Komputer (Yilkom) dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Bray Mahastoeti Notonegoro, SH. Pada tanggal 18 Juni 1992, yang mana sebagai asset hibah tidak boleh diperjual belikan/atau tidak boleh menyimpang dari tujuan hibah semula;
3. Bahwa dengan tanah hibah tidak boleh diperjual belikan oleh penerima hibah dan apabila penerima hibah tidak mau lagi menguasai atas tanah hibah tersebut maka akan dikembalikan kepada orang yang menghibahkan bukan untuk dijual apalagi dipergunakan untuk kepentingan komersial, maka *Judex Facti* keliru dalam pertimbangannya tidak mencermati asal mulanya tanah terperkara tersebut, hanya mempertimbangkan jual beli dan Sertipikat Hak Guna Usaha dari mana tanah terperkara tersebut berasal tidak dipertimbangkannya, oleh karena itu yang mempunyai objek sengketa tersebut adalah Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Para Pemohon Kasasi, sebagaimana Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 April 2014 Nomor 153/Pdt. G/2013 yang menyatakan bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi adalah Pemegang Hak yang Sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Tanjung Duren Barat II/1 RT 001 RW 005, Kelurahan Tanjung Duren Utara Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang didasarkan pada bukti P-la berupa Surat Sawah Lnd Tanjoeng De Chineesche Raad tahun 1940, Bukti P -lb berupa Peta Situasi Tanah Garapan Pemerintah tanggal 7 November 1982, Bukti P- 3a berupa Surat Keterangan dari Yayasan Kong Koan d/h De Chineesche Raad tanggal 24 Agustus 1992, Bukti P-4 berupa

Hal. 20 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Tanjung Duren tanggal 18 Juni 1988;

Alasan atau Keberatan Keempat;

1. Bahwa mengenai Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan dari ke Polisian Resort Metro Jakarta Barat tanggal 16 Oktober 2009 dan Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil penyidikan, tentang didudukinya atas objek sengketa;
2. Bahwa walaupun benar dan melanggar hukum (*wederechtelijk*) pendudukan oleh pihak lain yang mengaku ahli waris H. Boetin atas objek sengketa tersebut tanggal 5 September 2009 hingga saat sekarang ini tidak ada proses pidana ke Pengadilan seperti penyerobotan dan pengrusakan yang menyatakan orang yang menduduki adalah bersalah;
3. Bahwa oleh karena tidak ada proses pidana ke Pengadilan yang menyatakan prang yang menduduki atas objek sengketa tersebut adalah bersalah maka tidak patutlah dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa tidak tepat atau tidak berdasar Para Terbanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sekarang Pemohon Kasasi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil dan immateril sebesar 2.000.000.000,00 akibat tidak dapat menempati bangunan sekolah untuk belajar selama tiga tahun, itu adalah bukan karena akibat pengrusakan atau penyerobotan yang mengakibatkan tidak dapat menempati bangunan sekolah untuk belajar;
5. Bahwa berdasarkan hal hal yang telah Pemohon Kasasi uraikan di atas semua keberatan pertama hingga ke empat adalah merupakan keberatan bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum sehingga salah/keliru dalam putusannya;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-5 tersebut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 16 Maret 2015 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 07 April 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan dalam persidangan yang terbukti H. Bioetin almarhum/Pewaris Para Penggugat adalah penggarap bukan pemilik tanah sehingga Para Penggugat/Pemohon Kasasi tidak berhasil membuktikan dalilnya sebagai pihak yang berhak atas tanah objek sengketa, sebaliknya

Hal. 21 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Tergugat/Termohon Kasasi berhasil membuktikan dalil sangkalannya/gugatan baliknya sebagai pembeli beriktikad baik karena membeli tanah objek sengketa yang telah bersertifikat dan dibeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga telah benar sebagai pembeli beriktikad baik, Tergugat/Termohon Kasasi harus mendapatkan perlindungan hukum;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo* sudah benar, sehingga layak untuk dikuatkan;

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 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. Dahlan Bin Djapen dan kawan-kawan tersebut, harus ditolak;

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

Memerhatikan 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:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. DAHLAN BIN DJAPEN, 2. B. TAMI, 3. RONI SALBINI, mewakili para ahli waris alm. SOPIAH Binti SYAFEI, 4. MUSTARI BIN MURTANI BIN DJAPEN, 5.**

Hal. 22 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUMENAH BINTI DJAPEN, 6. SAPIAH disebut NONON Binti DJAPEN
tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Jum'at tanggal 23 Oktober 2015 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn., Hakim-hakim agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., CN., M.Kn.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya - biaya:

1. M a t e r i a iRp 6.000,00;
 2. R e d a k s iRp 5.000,00;
 3. Administrasi Kasasi ..Rp489.000,00;+
- J u m l a h Rp500.000,00;

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 23 dari 23 Hal. Putusan Nomor 1581 K/Pdt/2015

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)