



PUTUSAN
Nomor 3800 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT BUMI INDIRA WISESA, berkedudukan hukum di Menara Rajawali Lt. 7 Jalan Mega Kuningan Lt. # S1 Kawasan Mega Kuningan Kota Jakarta Selatan, diwakili oleh Ir. Henky Soesanto, Direktur, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Delyon S. Napitupulu, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Delyon S. Napitupulu & Rekan (DSN & Rekan), berkantor di Gedung East Park, Lantai 17 A, Unit BA-06, Jalan K.R.T. Radjiman Widjoningrat, Jatinegara, Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

L a w a n

B. ARITONANG, bertempat tinggal di Perumahan Walikota Jalan Berlian Nomor 2 RT 004/RW 006 Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Firm "Dr. M. Sianturi, S.H., M.H., M.M. & Associates, berkantor di Jalan Inspeksi Kalimalang Nomor 12 B, Jakasampurna, Bekasi Barat, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n:

- 1. PT ASMAWI AGUNG CORPORATION**, berkedudukan hukum di Jalan Pulo Gebang Permai Blok F/1, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dalam hal ini karena pailit diwakili oleh Kuratornya H. Hendra Roza Putera, S.H., beralamat di Golden Plaza Blok E Nomor 19-20, Jalan RS. Fatmawati Nomor 15 Jakarta Selatan;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL**



**KANTOR WILAYAH DKI JAKARTA cq. BADAN
PERTANAHAN NASIONAL KOTA JAKARTA TIMUR**,
berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno Pulo Gebang Kota
Jakarta Timur;

3. **SITI PERTIWI HENNY SINGGIH, S.H.**, Notaris/PPAT di
Jakarta, berkedudukan di Jalan Rajasa III Nomor 17,
Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
4. **H. KATUL Bin MUNIN**, telah meninggal dunia pada
tanggal 5 Mei 2011, lalu diganti oleh Ahli Waris
Anaknya masing-masing bernama: Surih, Turiyah, Sarni
Surya Sari, Suharyadi Yusuf, B. Mungin, Muhatih, Fajar,
semua bertempat tinggal di Ujung Kerawang RT
001/RW 05 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan
Cakung, Kota Jakarta Timur;
5. **P. SIPAYUNG**, dahulu bertempat tinggal di Jalan H.
Juanda RT. 004/RW. 003 Kecamatan Bekasi Timur,
Kota Bekasi, sekarang bertempat tinggal di Jalan
Wijaya Baru Blok 20 Nomor 16 RT. 007/RW. 004,
Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat
Kota Bekasi;
6. **KEPALA SATUAN POLISI PAMONG PRAJA
(SATPOL PP) JAKARTA TIMUR**, berkantor di Jalan
Raya Pulo Gebang, Jakarta Timur;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III,
Turut Tergugat I-IV/Terbanding II, III, Turut Terbanding
I-IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah beberapa bidang tanah yaitu:

- 1.1. Bahwa tanah seluas 3.200 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17
S.I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984 tanggal 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1984 antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sebagai ahli waris dari Munin Bin Sinan yang dibuat di hadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung sebagai PPAT, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas:

Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
Timur : Kali Sentra Primer;
Barat : Tanah Munin Bin Sinan;

- 1.2. Bahwa tanah seluas 627 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 29 Mei 2003 antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sebagai ahli waris dari Munin Bin Sinan yang dibuat di hadapan Soekardiman, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas:

Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
Timur : Kali Sentra Primer;
Barat : Tanah Munin Bin Sinan;

- 1.3 Bahwa tanah seluas 600 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tertanggal 25 Mei 2009 antara Penggugat dengan Turut Tergugat II sebagai ahli waris dari Munin Bin Sinan yang dibuat di hadapan Zainal Almanar, S.H., Notaris di Jakarta, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas:

Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
Timur : Kali Sentra Primer;
Barat : Tanah Munin Bin Sinan;

- 1.4. Bahwa tanah seluas 4.000 m² Milik Adat Girik C Nomor 1462 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1982 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Turut Tergugat III sebagai penjual yang dibuat di hadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung sebagai PPAT, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005, Kelurahan Pulo Gebang,

Halaman 3 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur dengan batas-batas:

Utara : Tanah Bolot;
Selatan : Tanah Ganggang Bin Udin;
Timur : Tanah H. Minin;
Barat : Tanah Sidin;

2. Bahwa pada waktu Penggugat membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat II tidak dalam keadaan sengketa sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat oleh Turut Tergugat II pada tanggal 3 Juni 1998 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur;
3. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat III tahun 1982 dan dari Turut Tergugat II tahun 1984, secara fisik hingga sekarang ini tanah-tanah tersebut masih dalam penguasaan Penggugat dan di atas tanah-tanah tersebut telah didirikan lebih dari 50 bangunan sejak tahun 1984 yang membangun di atas tanah tersebut adalah Penggugat sebagai tempat usaha, sejak tahun 1982 hingga tanggal 26 Juni 2011 tanpa ada gangguan atau keberatan dari pihak manapun, jadi Penggugat sudah menguasai secara fisik maupun secara yuridis selama 32 tahun lamanya dan tidak ada gangguan juga dari Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III termasuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV atau siapa saja, tidak ada yang mengganggu;
4. Bahwa berdasarkan jual beli antara Penggugat, dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, dimana Penggugat mengurus balik nama Pajak Bumi dan Bangunan, dan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan telah menerbitkan SPPT atas nama Penggugat, karena berdasarkan Peta SIG tanah milik Penggugat yang menjadi objek sengketa sekarang ini, sesuai dengan letaknya sekarang (*vide* Surat Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Cakung Dua Nomor S.2484/WPJ.20/KP.05/2012 tanggal 20 Maret 2012);
5. Bahwa pada tahun 2005, Penggugat telah mengajukan permohonan pengukuran guna penerbitan sertifikat kepada Tergugat III, akan tetapi Tergugat III tidak memberikan tanggapan, kemudian pada tanggal 23 Agustus 2011 Penggugat kembali mengajukan permohonan pengukuran, akan tetapi oleh Tergugat III dengan suratnya tertanggal 9 September 2011 Nomor 866/3-31.75/IX/2011 memberikan jawaban yang pada intinya menyatakan setelah hasil pengukuran dipetakan tanah milik Penggugat berada didalam Hak Guna Bangunan Nomor 4061/Pulo Gebang yang tercatat atas nama Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa), karena Penggugat

Halaman 4 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak merasa puas dengan jawaban Tergugat III, Penggugat kembali mengajukan permohonan pada tanggal 21 Mei 2012, tetapi Tergugat III memberikan jawaban permohonan Penggugat tidak dapat dipenuhi karena tanah yang dimiliki oleh Penggugat adalah sebagian dari tanah Sertifikat HGB Nomor 1888/Pulo Gebang yang merupakan pemisahan dari Hak Guna Bangunan Nomor 1845/Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, kemudian berubah menjadi Sertifikat HGB Nomor 04061 atas nama Tergugat I adalah tidak benar dan cacat hukum serta rancu dengan surat keterangan dari Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan Pratama Cakung Dua Jakarta Timur dan rancu pula dengan Surat Pernyataan dari H. Asmawi (Tergugat II) dan di atas tanah tersebut telah dibangun lebih dari 50 bangunan yang dibangun oleh Penggugat;

6. Bahwa apabila dicermati secara seksama Sertifikat HGB Nomor 1888/Pulo Gebang atas nama Tergugat II yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4061 seluas 125.487 m² Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, atas dasar Akta Jual Beli tanggal 20-12-1997 antara Tergugat I sebagai Pembeli dan Tergugat II sebagai Penjual yang dilakukan didepan Turut Tergugat I, dipastikan objek jual beli atas tanah tersebut tidak ada hubungannya dengan tanah-tanah milik Penggugat, sebab Penggugat membeli dan menguasai secara fisik dan secara yuridis atas tanah tersebut sejak tahun 1982-1984, sedangkan terbitnya Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulo Gebang baru pada tahun 2005, sehingga sangat tidak mungkin tanah milik Penggugat termasuk bagian dari Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulogebang karena Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II maupun kepada Tergugat I atau kepada siapa tanpa melibatkan atau sepengetahuan dan tanpa seizin Pemilik tanah Penggugat seluas 8.427 m². Dimasukkan secara melawan hukum didalam Akta Jual Beli tersebut. Oleh karena itu menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 960/Cakung/1997 antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah/cacat hukum dan batal demi hukum. Maka Turut Tergugat I harus mentaati dan tunduk dengan isi Putusan Pengadilan. Maka menurut hukum Sertifikat HGB Nomor 04061, tanah seluas 125.487 m², yang diterbitkan pada tahun 2005 oleh Tergugat III dengan Surat Ukur Nomor 105/2005 Pulo Gebang Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, tanpa melibatkan Pemilik tanah seluas 8.247 m² dan pemilik bangunan adalah Penggugat. Maka proses pengukuran atas tanah seluas 125.487 m² yang dilakukan oleh Tergugat III adalah Perbuatan melawan hukum dan prosesnya cacat hukum,

Halaman 5 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



karena itu, Sertifikat HGB Nomor 04061 yang diterbitkan oleh Tergugat III pada tahun 2005 atas nama Tergugat I adalah tidak sah atau cacat hukum dan karena itu pengukuran atas tanah seluas 125.487 m² yang dilakukan oleh Tergugat III pada tahun 2005 tidak sah dan harus dibatalkan;

7. Bahwa berdasarkan surat Tergugat III tertanggal 19 Juni 2012 Nomor 572/600.30.75A/II/2012 pada point (1) dengan jelas menyatakan bahwa tanah Girik C Nomor 1462 Persil 17.S.1 seluas 4.000 m² atas nama P. Sipayung (Turut Tergugat III) dan Girik C Nomor 1186 Persil 17.S.1 atas nama Munin Bin Sinan yang telah dijual kepada Penggugat tidak termasuk dalam dasar penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1845/Pulo Gebang atas nama Tergugat II (PT Asmawi Agung Corporation) yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat HGB Nomor 1888/Pulo Gebang kemudian menjadi Sertifikat HGB Nomor 04061 pada tahun 2005/Pulo Gebang atas nama Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa). Maka jual Beli atas tanah seluas 4.000 m² antara Penggugat dengan Turut Tergugat III adalah sah dan sesuai prosedur hukum, maka Penggugat sebagai Pembeli yang iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

Demikian juga berdasarkan surat dari Tergugat III tanggal 14 Mei 2012 Nomor 434/7.31.75/V/2012 menerangkan dasar penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1845/Pulo Gebang atas nama Tergugat II (PT Asmawi Agung Corporation) sebagai Tergugat II, yang menjadi dasar diterbitkan Sertifikat HGB Nomor 1888/Pulo Gebang kemudian menjadi dasar terbitnya Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulo Gebang, Kecamatan Cakung adalah cacat hukum atau tidak sah karena memasukkan tanah milik Penggugat seluas total 8.427 m²;

Kemudian menurut pernyataan dari Tergugat II bahwa tanah milik Penggugat asal dari Girik C Nomor 1462 Persil 17 S.I seluas 4.000 m² atas nama P. Sipayung (Turut Tergugat III) dan Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I atas nama Munin Bin Sinan tidak termasuk dalam dasar penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1845/Pulo Gebang yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1888/Pulo Gebang yang kemudian menjadi Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, atas nama Tergugat I; Berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh H. Asmawi sebagai Pemilik PT Asmawi Agung Corporation (Tergugat II) sebagaimana tersebut di atas yang dibuat pada tanggal 24 Agustus 2011 dengan jelas menyatakan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari P. Sipayung (Turut Tergugat III) Girik C Nomor 1462 Persil 17. S.I seluas 4.000 m² dan dari Turut Tergugat II Girik C



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1186 Persil 17. S.I atas nama Munin Bin Sinan adalah diluar tanah yang pernah dibebaskan sehingga tidak termasuk tanah dalam Sertifikat HGB Nomor 1845/Pulo Gebang yang menjadi dasar terbitnya Sertifikat HGB Nomor 1888/Pulo Gebang, kemudian berubah menjadi Sertifikat HGB Nomor 4061/Pulo Gebang. Maka menurut hukum tanah-tanah milik Penggugat tersebut didasarkan atas jual-beli sesuai prosedur hukum dan karena itu jual-beli tanah-tanah dengan Tergugat sebagai pembeli adalah sah menurut hukum;

8. Bahwa Tergugat I telah mengklaim tanah milik Penggugat dengan dasar Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulo Gebang, Kecamatan Cakung dan telah melaporkan Penggugat ke Polres Jakarta Timur dengan dugaan telah melakukan pemalsuan dan menempati tanah milik Tergugat I adalah tidak benar. Justru Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum (proses pensertifikatan tanah tersebut. Pada terbitnya Sertifikat HGB Nomor 04061 Tahun 2005/Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jkt. Tim. Namun demikian sampai saat ini laporan tersebut mestinya tidak berlanjut dan harus menunggu selesainya proses hukum Perdata di PN. Jkt. Tim atas dasar Azas Hukum;

"Prae Judicial Geschil"

Artinya: Jika masih terdapat perselisihan hukum mengenai sesuatu hak. Maka masalah tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu dan proses pidana dihentikan;

Oleh karena itu berdasarkan asas hukum tersebut, wajib hukumnya kepolisian Polresta Metro Jakarta Timur, harus menghentikan/ menanggguhkan dahulu pemeriksaan perkara pidana untuk Tersangka B. Aritonang sekarang sebagai Penggugat dalam perkara perdata ini. Menunggu hingga ada keputusan perkara perdata ini mempunyai kekuatan hukum tetap; Maka, menurut hukum perkara pidana atas Laporan Polisi di Polresta Metro Jakarta Timur Nomor LP. 1051/K/VI/2011/Res.Jt tanggal 27 Juni 2011 sebagai Pelapor adalah Tergugat I dan sebagai Terlapor/Tsk adalah Penggugat, berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 1956 seharusnya Laporan Polisi tersebut harus dihentikan dulu, sehingga ada suatu keputusan Perkara Perdata yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh sebab itu Majelis Hakim PN Jkt.Tim. yang memeriksa dan memutus perkara perdata ini, menyatakan terlebih dahulu dalam tuntutan profesi sebelum memeriksa pokok perkara dalam perkara perdata ini;

9. Bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan di depan

Halaman 7 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat I dengan iktikad tidak baik, sebab jual beli dilakukan hanya berdasarkan surat, secara fisik Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menguasai tanah, yang dipersalkan dalam perkara ini. Sebagai objek hukum adalah tanah *a quo* yang dimiliki oleh Penggugat secara fisik dan secara yuridis telah dikuasai dan didirikan bangunan oleh Penggugat sejak tahun 1982 dan 1984 sebagian tanah tersebut sebagian telah dibayar PBB oleh Penggugat, selain itu Tergugat I sebagai pembeli tanah yang dipersalkan dalam perkara ini, kenyataannya tanah tersebut bukan milik Tergugat II, tetapi tanah tersebut milik Penggugat dan karena itu seharusnya Tergugat I harus melihat lokasi tanah yang dibeli tersebut, di situ Tergugat I akan melihat sudah banyak bangunan yang didirikan oleh Penggugat, apabila Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III beriktikad baik, seharusnya sebelum membeli tanah dan sebelum mengukur tanah tersebut kepada Tergugat II/Penjual, menanyakan dulu di atas tanah tersebut banyak bangunan milik siapa ? Tapi hal itu tidak dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III ketika mengukur atas tanah tersebut sudah banyak bangunan, tetapi Tergugat III tidak mempersoalkan bangunan-bangunan tersebut dan terkesan tutup mata, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga menurut hukum Sertifikat HGB Nomor 04061 tahun 2005 terletak di Pulogebang/Cakung Jkt.Tim. atas nama Tergugat I adalah cacat hukum atau tidak sah;

10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I melaporkan Penggugat kepada Polresta Metro Jakarta Timur dan melakukan pengakuan tanah milik Penggugat seluas 8.427 m² yang terletak di Pulogebang/Cakung, Jakarta Timur, tanah milik Tergugat I dan Tergugat II secara melawan hukum, oleh karena itu Penggugat telah mengalami kerugian materiil, dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 *juncto* Pasal 1366 KUHPerdara yang menyatakan: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" dan Pasal 1366 KUHPerdara: "Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya"; Bahwa oleh karena itu, tindakan Tergugat I yang mengklaim tanah Penggugat milik Tergugat I dan melaporkan Penggugat kepada Polres Metro Jakarta Timur, jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum,

Halaman 8 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 *juncto* Pasal 1366 KUHPerdara, oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng wajib membayar uang ganti rugi kepada Penggugat;

Adapun kerugian materiil Penggugat adalah: telah berkali-kali dipanggil ke Polresta Metro Jakarta Timur dan Kesatuan Polisi Pamong Praja, PEMDA Jakarta Timur. Selain itu Penggugat juga harus ke BPN maupun Instansi lain hingga mengajukan perkara perdata ini di Pengadilan, Pengadilan Tinggi, hingga Mahkamah Agung, yang sudah tentu mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit jumlahnya, sampai saat ini ditaksir kurang lebih Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

11. Bahwa Penggugat sangat khawatir selama proses perkara ini berjalan Tergugat I akan mengalihkan, menjual tanah milik Penggugat kepada Pihak lain dengan dasar Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulo Gebang Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, maka untuk menjamin agar Tergugat I tidak melakukan perbuatan tersebut, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur menetapkan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa tersebut. Demikian juga terhadap Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulo Gebang dinyatakan cacat hukum atau tidak Sah oleh karena itu Tergugat III dan Sertifikat HGB Nomor 04061/ yang terbit tahun 2005 atas nama Tergugat I, terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur cacat hukum atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Selain itu Akta Jual Beli Nomor 960/Cakung 1997 tanggal 10-12-1997 atas tanah yang dibuat di depan Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;

12. Bahwa Penggugat sangat khawatir selama proses perkara ini berjalan, Tergugat I dan Tergugat II maupun orang-orang yang mendapat hak dari padanya atau Aparat Pemerintah/Kepala Satuan Pamong Praja (Satpol PP) Jak.Tim (sebagai Turut Tergugat IV) dan atau Satpol PP Provinsi DKI Jakarta atau siapa saja dari Pejabat Pemerintah akan melakukan pemagaran, pembongkaran atau tindakan hukum lain terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat, oleh karena itu Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan menetapkan dalam Provisi:

- Melarang Tergugat I dan atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya atau Aparat Pemerintah dalam hal ini Turut Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat Kuasa dari Tergugat I tidak melakukan pemagaran, pembongkaran bangunan atau perbuatan lain terhadap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang dimiliki oleh Penggugat atau objek sengketa yang terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur;

- Dan menyatakan menangguhkan dahulu proses pemeriksaan perkara pidana sehubungan laporan Polisi oleh Tergugat I dan sebagai Terlapor/Tsk adalah Penggugat. Laporan Polisi Tsb Nomor LP.1051/K/VI/2011 /Res.Jt. tanggal 27 Juni 2011 di Polresta Metro Jakarta Timur harus ditangguhkan dulu hingga ada Putusan perkara perdata ini di Pengadilan, mempunyai kekuatan hukum tetap.

13. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Para Tergugat ataupun Para Turut Tergugat, oleh karena itu putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Turut Tergugat menyatakan banding, kasasi atau melakukan perlawanan hukum lainnya;

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

Dalam Provisi:

1. Melarang Tergugat I dan atau orang-orang yang mendapat hak dari padanya maupun Aparat Pemerintah dalam hal ini Turut Tergugat IV untuk tidak melakukan pemagaran, pembongkaran tanah dan bangunan atau perbuatan lain terhadap tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Penggugat atau objek sengketa yang terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
2. Dan menyatakan menangguhkan dahulu proses pemeriksaan perkara pidana sehubungan laporan Polisi oleh Tergugat 1 dan sebagai Terlapor/Tsk adalah Penggugat. Laporan Polisi Tsb Nomor LP.1051/K/VI/2011/Res.Jt. tanggal 27 Juni 2011 di Polresta Metro Jakarta Timur harus ditangguhkan dulu hingga ada Putusan perkara perdata ini di Pengadilan, mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Menghukum Tergugat I membayar uang ganti rugi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan Provisi ini;
4. Dalam Pokok Perkara
 1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan Tergugat I, II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Halaman 10 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas:

- a. Tanah seluas 3.200 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984 tanggal 31 Desember 1984 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai ahli waris dari Munin Sinan yang dibuat di hadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan ng sebagai PPAT, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dengan batas-batas:
Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
Timur : Kali Sentra Primer;
Barat : Tanah Munin Bin Sinan;
- b. Tanah seluas 627 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli 38 tanggal 29 Mei 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai ahli waris dari Munin Bin Sinan yang dibuat di hadapan Soekardiman, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dengan batas-batas:
Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
Timur : Kali Sentra Primer;
Barat : Tanah Munin Bin Sinan;
- c. Tanah seluas 600 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 .I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tertanggal 25 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai ahli waris dari Munin Bin Sinan yang dibuat di hadapan Zainal Almanar, S.H., Notaris di Jakarta. Tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur. Dengan batas-batas:
Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
Timur : Kali Sentra Primer;
Barat : Tanah Munin Bin Sinan;
- d. Tanah seluas 4.000 m² Milik Adat Girik C Nomor 1462 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Juai Beli Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1982 antara Penggugat dengan Tergugat IV yang dibuat di hadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung sebagai PPAT, tanah tersebut terletak di Kapung Sawah Rt 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dengan batas-batas:

Utara : Tanah Bolot;
Selatan : Tanah Ganggang Bin Udin;
Timur : Tanah H. Minin;
Barat : Tanah Sidin;

4. Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah sah menurut hukum;
 - a. Akta yang dibuat di hadapan PPAT Camat Cakung 1428/12/1984 tanggal 31 Desember 1984 seluas 3.200 m² dari Girik C 1186 Persil 17 atas nama Munin Bin Sinan;
 - b. Akta yang dibuat di hadapan Notaris Soekardiman, SH berdasarkan pengikatan Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 29 Mei 2003 seluas 627 m² dari Girik C. 1186 Persil 17 atas nama Munin Bin Sinan;
 - c. Akta yang dibuat di hadapan Notaris Zainal Almanar, S.H., berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tanggal 25 Mei 2009 seluas 600 m² dari Girik CI 186 Persil 17 atas nama Munin bin Sinan;
5. Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat III yang dibuat di hadapan PPAT Camat Cakung Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1982 seluas 4.000 m² dari Girik C Nomor 1462 Persii 17.S.I atas nama P. Sipayung adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan Penggugat adalah pembeli atas tanah-tanah perkara *a quo* seluas 8.427 m² yang terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur dengan beriktikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
7. Menyatakan tanah milik Penggugat tersebut di atas seluas 8.427 m² tidak termasuk tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04061/Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
8. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 960/Cakung/1997 tanggal 30-12-1997 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat di depan Notaris PPAT sebagai Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak sah;
9. Menyatakan Sertifikat HGB Nomor 04061 yang terbit pada tahun 2005 seluas 125.487 m² atas nama Tergugat 1 yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 12 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



10. Memerintahkan Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah seluas 8.427 m² atas nama Penggugat yang terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) tanggung renteng secara tunai dengan seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Tergugat I, II, dan III membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan keputusan dalam perkara ini;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah-tanah dalam perkara *a quo* ini yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
14. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan mematuhi terhadap putusan dalam perkara ini;
15. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar semua biaya perkara ini, secara tanggung renteng;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat I, II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I s.d. Turut Tergugat IV menyatakan banding, kasasi atau perlawanan hukum lainnya;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Rekonsensi:

1. Bahwa Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonsensi, akan mengajukan gugatan Rekonsensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonsensi;
2. Bahwa pada prinsipnya Penggugat Rekonsensi menolak seluruh dalil- dalil yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonsensi sebagaimana sesuai dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui keberadaannya oleh Penggugat Rekonsensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa seluruh dalil Penggugat Rekonvensi yang terdapat dalam Pokok Perkara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi di atas mohon dipakai sebagai pertimbangan dan satu kesatuan dalam gugatan Rekonvensi ini;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah yang sah secara hukum sebagaimana berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") yang telah tercatat secara sah atas nama PT BIW, pada kantor Badan Pertanahan Nasional RI. Adapun SHGB milik Penggugat Rekonvensi yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 1) SHGB Nomor 1429/Pulogebang, seluas 24.275 m², yang diterbitkan pada tanggal 28 Desember 1985 dan berakhir pada tanggal 3 September 2005 kemudian berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Oktober 2005, Nomor 033/29.550.2-09.04-2005 telah diperpanjang pada tanggal 12 Oktober 2005 dan berakhir tanggal 2 September 2025 atas nama PT BIW (berasal dari Pemecahan SHGB Nomor 1085/Pulogebang);
- 2) SHGB Nomor 04061/Pulogebang, seluas 125.487 m², yang diterbitkan pada tanggal 23 Juni 2005 dan berakhir pada tanggal 23 Juni 2005 kemudian berdasarkan berdasarkan SK. Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 2006 Nomor 021/020-550.2-09.04-2006 telah diperpanjang pada tanggal 20 Juni 2006 dan berakhir tanggal 29 Mei 2026 atas nama PT BIW (SHGB ini berasal dari Pemecahan SHGB Nomor 1888/Pulogebang, yang diterbitkan pada tanggal 30 September 1987, sedangkan SHGB Nomor 1888/Pulogebang adalah merupakan pemecahan dari SHGB Nomor 1845/Pulogebang);

Hal tersebut di atas telah sesuai dengan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yaitu:

- 1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan;
 - 2) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan; dan
 - 3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah;
5. Bahwa dahulu Penggugat Rekonvensi membeli tanah (SHGB Nomor 1429/Pulogebang dan SHGB Nomor 04061/Pulogebang) dari Tergugat II, di hadapan Turut Tergugat I., pada hari Selasa, tanggal 30 Desember 1997, sebagaimana sesuai:
- 1) Akta Jual Beli (AJB) Nomor 959/Cakung/1997, terkait jual beli SHGB

Halaman 14 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1429/Pulogebang seluas 24.275 m². (SHGB Nomor 1429/Pulogebang dipecah dari SHGB 1085/Pulogebang);

- 2) Akta Jual Beli (AJB) Nomor 960/Cakung/1997, terkait jual beli SHGB Nomor 1888/Pulogebang atas tanah seluas 137.297,14 m² (SHGB Nomor 1888/Pulogebang telah dipecah dan diperpanjang menjadi SHGB Nomor 04061/Pulogebang atas tanah seluas 125.487 m²);

Hal ini membuktikan bahwa dasar hukum kepemilikan hak atas tanah yang dipegang oleh Penggugat Rekonvensi telah sah secara hukum dan harus dilindungi hukum berdasarkan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19 butir 1 yaitu: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah";

6. Bahwa sejak diperolehnya SHGB Nomor 1429/Pulogebang dan SHGB Nomor 04061/Pulogebang, Penggugat Rekonvensi tidak pernah menelantarkan tanah tersebut, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya Perjanjian Kerjasama tentang penggunaan lahan PT Bumi Indira Wisesa yang belum dipergunakan di lokasi Pulogebang Jakarta Timur, tertanggal 7 Januari 1999. Perjanjian tersebut dilakukan demi mematuhi Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 184 tahun 1998, tentang pemanfaatan lahan milik dikuasai swasta (lahan tidur) untuk bercocok tanam di daerah khusus ibukota Jakarta;

Bahwa didalam surat perjanjian dan pernyataan tersebut, pada intinya pengguna lahan berkewajiban untuk:

- Menyerahkan daftar nama dan data luas lahan yang digarap masing-masing pengguna lahan kepada Tergugat I Konvensi selambat-lambatnya 1 minggu sejak perjanjian berlaku;
- Mematuhi seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk tidak akan mengalihkan dan atau memindahtangankan lahan Tergugat I Konvensi kepada pihak lain;
- Bersedia untuk tidak mendirikan dan atau membangun sesuatu bangunan baik permanen maupun bangunan sementara di atas lahan Tergugat I Konvensi;
- Bersedia menyerahkan lahan tanpa syarat dan tanpa minta ganti rugi kepada Tergugat I Konvensi apabila lahan sewaktu-waktu akan dipergunakan oleh Tergugat I Konvensi;
- Bersedia untuk tidak menjaminkan lahan yang digarap terhadap seluruh

Halaman 15 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



perbuatan hukum para pengguna lahan;

- f. Berkewajiban memberikan laporan tertulis setiap bulan kepada Tergugat I Konvensi mengenai jumlah dan daftar nama masing-masing pengguna lahan serta jenis tanaman yang ditanam para pengguna lahan;
- g. Bersedia sewaktu-waktu menyerahkan kembali lahan yang digunakan, apabila Tergugat I Konvensi akan menggunakan lahan tersebut untuk keperluan kegiatan perusahaan;
- h. Pelaksanaan butir g di atas, apabila masih ada tanaman yang belum dipanen maka Pihak kedua (pengguna lahan) diberikan tenggat waktu sampai tanaman dipanen, selambat-lambatnya 30 hari sejak adanya pemberitahuan baik secara lisan dan atau tertulis dari Tergugat I Konvensi;
- i. Bertanggung jawab terhadap kerusakan lahan yang timbul akibat penggunaan lahan oleh para pengguna lahan;

Dengan demikian jelas bahwa Tergugat Rekonvensi memperoleh/menguasai lahan milik Penggugat Rekonvensi dengan cara yang tidak sah secara hukum yaitu membebaskan tanah yang bukan merupakan hak dari para warga/penggarap dan/atau menggunakan surat-surat yang perlu dibuktikan kebenaran surat dan lokasinya;

7. Bahwa untuk membereskan tanah milik PT BIW dari perbuatan penjarahan yang dilakukan oleh para penghuni liar maka pada tanggal 05 November 2010 telah dilakukan pengukuran ulang pengembalian batas oleh Kanwil BPN RI atas permohonan Penggugat Rekonvensi. Hasil pengukuran ulang pengembalian batas tersebut tertuang dalam surat BPN RI Kanwil DKI Jakarta, Nol 53/6.31.200/1/2011, tanggal 21 Januari 2011, Perihal: Hasil pengukuran bidang tanah yang terletak di Kelurahan Pulo Gebang Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur atas nama PT Bumi Indira Wisesa;

Dalam surat tersebut jelas terlihat bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai sebagian lahan milik Penggugat Rekonvensi dengan tanpa izin/hak apapun;

8. Bahwa dalam gugatan Tergugat Rekonvensi bagian posita poin 2, jelas diakui bahwa Tergugat Rekonvensi menggunakan Surat Pernyataan tidak sengketa yang dibuat Turut Tergugat II pada tanggal 3 Juni 1998. yang katanya diketahui oleh Kepala Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur. Hal ini membuktikan ketidakjelasan dalam perolehan girik Nomor C.1186 dan Nomor C.1462 pada tahun 1982 & 1984. Bagaimana



mungkin suatu surat keterangan sengketa tahun 1998 yang merupakan syarat jual beli/peralihan hak dapat dipergunakan untuk jual beli pada tahun 1982 & 1984. Dengan demikian mohon Majelis yang mulia menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1428/12/1984, tanggal 31 Desember 1984, AJB Nomor 38, tanggal 29 Mei 2003, AJB Nomor 1135/10/2009, tanggal 25 Mei 2009 dan AJB Nomor 92/12/1982, tanggal 12 Maret 1982 adalah cacat hukum dan harus batal demi hukum;

9. Bahwa dalam dasar Hukum perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana menurut:

Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer):

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”

Serta Pasal 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer):

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”;

Lokasi tanah yang diklaim Tergugat Rekonvensi berdasarkan Girik Nomor 1186 dan Nomor 1462 (Girik adalah bukan bukti kepemilikan yang sah) adalah terletak di Persil 17. Sedangkan tanah milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan SHGB Nomor 04061/Pulogebang dan Nomor 1429/Pulogebang (SHGB adalah bukti kepemilikan yang sah diakui oleh undang-undang) adalah terletak di Persil 10 & 11;

Tergugat Rekonvensi seharusnya secara teliti melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional/Kelurahan setempat mengenai status kepemilikan tanah pada saat hendak membeli tanah dalam perkara *a quo*, namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi. Apabila Tergugat Rekonvensi melakukan pengecekan tanah dalam perkara *a quo* ke Badan Pertanahan Nasional/Kelurahan setempat saat hendak membeli, sudah tentu Badan Pertanahan Nasional/Kelurahan setempat akan memberi tahu bahwa tanah dalam perkara *a quo* adalah termasuk dalam tanah milik Penggugat Rekonvensi dan perkara ini tidak perlu menyita waktu Majelis Hakim yang mulia untuk memeriksa perkara *a quo*;

Tergugat Rekonvensi baru mengajukan permohonan pelaksanaan pengukuran kepada BPN-RI Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur pada tanggal 21 Mei 2012, sebagaimana dalam suratnya Nomor 242/7.31.75A/2012. Dan terhadap permohonan tersebut telah dijawab oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BPN-RI Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dalam suratnya Nomor 572/600-31.75A/II/2012, tanggal 19 Juni 2012, yang dapat dikutip sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang diduduki oleh B. Aritonang sekarang adalah sebagian dari tanah Sertifikat HGB Nomor 1888/Pulogebug, yang merupakan Pemisahan dari HGB Nomor 1845/Pulogebug;
2. Dengan demikian maka permohonan pengukuran yang B. Aritonang minta tidak dapat dipenuhi, kecuali atas permintaan dari pemegang hak yang bersangkutan;

Berdasarkan putusan Hoge Raad pada tahun 1919 dalam perkara Cohen v. Lindenbaum, perbuatan melawan hukum selain diartikan sebagai perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis seperti perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan melanggar hak subjektif orang lain, juga diartikan sebagai perbuatan yang melanggar kaidah tidak tertulis seperti kaidah yang mengatur tata susila, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (PATIHA) yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup di masyarakat;

Dan hal-hal tersebut di atas mengakibatkan Tergugat Rekonvensi adalah tidak dilindungi hukum;

10. Bahwa dalam hukum yang berlaku di Indonesia, pemerintah juga mengatur tentang penguasaan tanah tanpa hak yaitu dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya. Disebutkan dalam Pasal 2 Perpu Nomor 51 Tahun 1960 yang menyatakan larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah; Sehingga dengan demikian sudah jelas dan terang bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menggunakan dan menguasai tanah objek sengketa secara tanpa izin yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan yang melanggar hukum, dan hal tersebut merupakan kesalahan dari Tergugat Rekonvensi karena kurang hati-hatinya dan kelalaiannya sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi karena tidak dapat menikmati dan menggunakan tanah miliknya. Dengan demikian mohon agar majelis hakim menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan tanpa izin menguasai dan menggunakan tanah milik Penggugat Rekonvensi sesuai bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04061/Pulogebug;

Halaman 18 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



11. Bawah atas tindakan Para Tergugat Rekonvensi dengan menguasai lahan milik Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian materiil/imateriil bagi Penggugat Rekonvensi dengan terhalangnya usaha Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan lahannya tersebut. Penggugat Rekonvensi pernah melakukan somasi pada tanggal 16 Februari 2011 dan 28 Februari 2011 akan tetapi tidak ditanggapi, kemudian Penggugat Rekonvensi telah melaporkan Tergugat Rekonvensi ke Kepolisian Resort Jakarta Timur dengan Laporan Polisi Nomor LP/1051/KA/I/2011/RJT, pada tanggal 27 Juni 2011. Adapun kerugiannya adalah:

I. Materiil:

- Tersendatnya pemanfaatan lahan yang perincian kerugiannya adalah sebesar Rp842.700.000,00 (delapan ratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) per bulan sejak dilaporkannya Tergugat Rekonvensi di Polres Jakarta Timur yaitu tanggal 27 Juni 2011, dan
- Pengurusan pengembalian hak akibat klaim tanah dari Tergugat Rekonvensi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

II. Imateriil:

Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian imateriil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi karena nama baik, harkat dan martabat Penggugat Rekonvensi telah dirugikan, selain itu juga tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran Penggugat Rekonvensi. Kerugian imateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Maka oleh sebab itu mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil dan imateriil tersebut secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, yaitu sebesar:

I. Kerugian Materiil

- Rp842.700.000,00 (delapan ratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) per bulan terhitung sejak dibacakannya putusan *a quo*;
- Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) biaya pengurusan pengembalian hak akibat Klaim tanah dari Tergugat Rekonvensi;

II. Kerugian Imateriil

Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

12. Bahwa Penggugat Rekonvensi merasa khawatir Tergugat Rekonvensi akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengulangi perbuatannya yang berusaha mengulur-ulur waktu dan tidak adanya iktikad baik untuk bertanggung jawab, maka dengan menunjuk Pasal 227 HIR, Penggugat mohon sudilah kiranya Ketua Pengadilan/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Yang Mulia untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), atas harta benda Tergugat Rekonvensi baik dalam Provisi maupun Pokok Perkara berupa:

1. Bangunan beserta seluruh fasilitas dan seluruh isinya milik Tergugat Rekonvensi yang keberadaannya, ada di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi;
2. 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Walikota Jalan Berlian Nomor 2 RT 004/RW 006, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara milik Tergugat Rekonvensi;
13. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tidak menjadi sia-sia (*ilusoir*) dan mendapatkan kebenaran gugatan, maka Penggugat Rekonvensi memohon kepada majelis yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* agar berkenan untuk menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, dihitung sejak putusan dan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakannya isi putusan ini;
14. Bahwa dikarenakan gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum oleh Penggugat Rekonvensi, maka sangatlah beralasan apabila Putusan dalam perkara ini khususnya peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan putusannya dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi maupun upaya Peninjauan Kembali;

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

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

1. Menetapkan sah dan berlaku sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:
 - 1) Bangunan beserta seluruh fasilitas dan seluruh isinya milik Tergugat Rekonvensi yang keberadaannya, ada di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi;

Halaman 20 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Walikota Jalan Berlian Nomor 2 RT 004/RW 006, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara milik Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang benar dan harus dilindungi hukum.
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi adalah tidak dilindungi hukum.
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1428/12/1984, tanggal 31 Desember 1984, AJB Nomor 38, tanggal 29 Mei 2003, AJB Nomor 1135/10/2009, tanggal 25 Mei 2009 dan AJB Nomor 92/12/1982, tanggal 12 Maret 1982 adalah cacat hukum dan harus batal demi hukum.
5. Menetapkan dan menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 960/Cakung/1997, di hadapan Notaris dan PPAT Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., pada hari Selasa tanggal 30 Desember 1997 di Jakarta adalah sah secara hukum.
6. Menetapkan dan menyatakan tanah sebagaimana bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04061/Pulogebang adalah sah secara hukum milik Penggugat Rekonvensi.
7. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan tanpa izin menguasai dan menggunakan tanah milik Penggugat Rekonvensi.
8. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan seluruh kegiatan di atas lahan milik Penggugat Rekonvensi dan meninggalkan lahan milik Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan jika masih terdapat bangunan atau barang apapun maka Penggugat Rekonvensi berhak mengosongkannya sendiri.
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi yaitu berupa:
 - I. Kerugian Materiil
Rp842.700.000,00 (delapan ratus empat puluh dua juta tujuh ratus ribu rupiah) per bulan sejak dilaporkannya Tergugat Rekonvensi di Polres Jakarta Timur yaitu tanggal 27 Juni 2011;
Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) biaya pengurusan pengembalian hak akibat klaim tanah dari Tergugat Rekonvensi;
 - II. Kerugian Immateriil

Halaman 21 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

10. Menetapkan sah dan berlaku sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset berupa:

- 1) Bangunan beserta seluruh fasilitas dan seluruh isinya milik Tergugat Rekonvensi yang keberadaannya, ada di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi.
- 2) 1 (satu) unit tanah dan bangunan yang beralamat di Perumahan Walikota Jalan Berlian Nomor 2 RT 004/RW 006, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara milik Tergugat Rekonvensi.

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, dihitung sejak putusan dan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakannya isi putusan ini.

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalani terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi.

Atau:

Jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat cacat *Plurium Litis Consortium dan Error in Persona*.

Bahwa PT Asmawi Agung Corporation (PT ASCO) telah Pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) Nomor 05/Pailit/PN Niaga Jkt Pst tanggal 28 Februari 2000 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 010 K/N/2000 tanggal 10 April 2000 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 018 P K/N/2000 tanggal 1 November 2000;

Bahwa dalam surat gugatannya pada halaman 1 butir 2, Penggugat jelas-jelas mencantumkan sebagai pihak subjek hukum PT Asmawi Agung Corporation (PT ASCO), suatu Perseroan Terbatas yang didirikan dan tunduk kepada hukum yang berlaku di Republik Indonesia, berkedudukan hukum di Jalan Pulo Gebang Permai Blok F/1 Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Bahwa seharusnya yang Penggugat cantumkan sebagai Tergugat II pada surat gugatan adalah Kurator PT Asmawi Agung Corporation (PT ASCO)

Halaman 22 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Golden Plaza Blok E Nomor 19-20 Jalan RS Fatmawati Nomor 15 Jakarta Selatan;

Dengan demikian Gugatan Penggugat telah salah mendudukkan atau menarik Tergugat II. PT ASCO sebagai Tergugat II, seharusnya Penggugat mendudukkan atau menarik sebagai pihak atau tergugat adalah Kurator PT ASCO. Oleh karenanya gugatan Penggugat yang mendudukkan Tergugat II PT ASCO (debitur pailit) sebagai pihak adalah keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan *error in persona*, mengakibatkan *plurium litis consortium* sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 184 K/AG/1996. Mohon Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidak, tidak dapat menerima gugatan Penggugat;

2. Gugatan Penggugat cacat *Ex Juri Terti* dan cacat *Plurium Litis Consortium*.

Bahwa gugatan Penggugat telah kurang pihak, terbukti tidak lengkapnya Surat Gugatan terhadap subjek hukum yang menjadi pihak dalam gugatan *a quo*. Adanya pihak lain yang jauh-jauh hari telah bertindak selaku Kurator PT Asmawi Corporation (dalam pailit) tidak diikutkan dan disebutkan sebagai pihak;

Berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) Nomor 05/Pailit/PN Niaga Jkt Pst tanggal 28 Februari 2000 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 010 K/N/2000 tanggal 10 April 2000 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 018 PK/N/2000 tanggal 1 November 2000, maka PT Asmawi Corporation posisinya dialihkan kepada Kurator yang bertindak sebagai pihak. Dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak cacat *Ex Juri Terti*, adanya pihak lain yang semestinya dilibatkan atau ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini, sehingga gugatan menjadi *illusoire*/mubajir/sia-sia dan tidak dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. dan karena itu mohon Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidak, tidak dapat menerima gugatan Penggugat.

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libel*).

Bahwa Penggugat telah mendalilkan gugatannya adalah mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan oleh ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, akan tetapi Penggugat juga mendalilkan adanya Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II disertai permintaan dalam petitum cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum atau dengan lain perkataan pembatalan Jual Beli. Padahal Gugatan perbuatan melawan hukum adalah sebagai dasar gugatan untuk menuntut

Halaman 23 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



pembayaran ganti rugi sebagaimana diatur oleh eks Pasal 1365 KUHPerdara bukan untuk dijadikan dasar melakukan tuntutan Pembatalan Jual Beli. Perumusan gugatan yang demikian menunjukkan gugatan Penggugat telah campur aduk dan terdapat ketidaksesuaian antara posita dengan petitum/tuntutan, saling bertentangan, sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan gugatan yang kabur/tidak jelas dan cacat *Plurium Litis Consortium*. Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya tertanggal 8 Desember 1982 Nomor 1075 K/Sip/1982 "Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima";

4. Gugatan Penggugat kabur tentang arti perbuatan melawan hukum sebagaimana rumusan eks Pasal 1365 KUHPerdara.

Bahwa unsur perbuatan melawan hukum yakni:

- adanya perbuatan;
- adanya kesalahan;
- adanya kerugian;
- adanya sebab akibat;

Penggugat dalam rumusan gugatan sama sekali tidak merinci perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh PT ASCO, karena selama ini PT ASCO merasa tidak pernah melakukan perbuatan sebagaimana yang didalilkan Penggugat Bahwa SHGB Nomor 1888 atas sebidang tanah seluas 160.440 m² diperoleh PT ASCO secara sah dan telah menjadi milik PT ASCO. Rincian perbuatan melawan hukum sebagaimana tertera dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang dijadikan dasar Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah mutlak. Dengan demikian karena Penggugat tidak merinci unsur perbuatan melawan hukum maka gugatan menjadi kabur dan tidak jelas;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan Tergugat II Konvensi dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa menunjuk surat dari Tergugat III Konvensi *in casu* Kantor Pertanahan Wilayah Kotamadya Jakarta Timur didalam Suratnya Nomor 535/600/IV/PT/JT/2002, tanggal 14 Juni 2002, sebagaimana telah disebutkan pada butir 3 dan butir 5 dalam Konvensi di atas, maka berdasarkan data yang ada pada Tergugat III Konvensi telah dijelaskan bahwa PT ASCO memiliki antara lain berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur seluas



160.440 m² (seratus enam puluh ribu empat ratus empat puluh meter persegi) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1888/Pulogeang, Gambar Situasi Nomor 1670/1987, tanggal 10-9-1987 (Bukti TII-2);

3. Bahwa dengan berdasarkan pada surat Tergugat III Konvensi Nomor 535/600/IV/PT/JT/2002, tanggal 14 Juni 2002, sebagaimana disebutkan pada butir 3, butir 5 dalam Konvensi dan butir 2 Rekonvensi di atas, maka telah jelas dan nyata bahwa sebidang tanah dengan luas 160.440 m² (seratus enam puluh ribu empat ratus empat puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Pulogeang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur telah didaftar dan disahkan oleh Tergugat III Konvensi sebagai milik PT ASCO dengan telah diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1888/Pulogeang seluas 160.440 m², Gambar Situasi Nomor 1670/1987, tanggal 1987 tersebut di atas sebagai tanda bukti hak atas kepemilikan sebidang tanah dimaksud sehingga dengan demikian telah mendapatkan kepastian hukum;
4. Bahwa oleh karena itu, dalil-dalil gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya yang mengaku telah membeli tanah-tanah berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984, tanggal 31 Desember 1984, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 3.200 m² Milik Adat Girik C Nomor 186 Persil 17 S.I., yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung selaku PPAT, Akta Jual Beli Nomor 38, tanggal 29 Mei 2003, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 627 m² Milik Adat Girik C Nomor 186 Persil 17 S.I. yang dibuat oleh Soekardiman, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tanggal 25 Mei 2009, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 600 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I. yang dibuat oleh Zainal Almanar, S.H., Notaris di Jakarta, dan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1982 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat III Konvensi atas tanah seluas 4000 m² Milik Adat Girik C Nomor 1462 Persil 17 S.I., yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung, yang berada di lokasi tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1888/Pulogeang, seluas 160.440 m² yang telah terdaftar atas nama PT ASCO tersebut di atas jelas tidak mempunyai landasan hukum yang kuat dan pasti sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum karena tidak mendapatkan pengesahan dari Tergugat III Konvensi selaku



instansi yang berwenang untuk itu yang terbukti dengan telah ditolaknya permohonan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi oleh Tergugat III Konvensi untuk melakukan pengukuran guna penerbitan sertifikatnya sebagaimana dinyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya butir 5 halaman 4;

5. Bahwa oleh karena itu, dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana didalilkan pada butir 1.1,1. butir 1.1.2, butir 1.1.3 dan butir 1.1.4 pada halaman 2 dan halaman 3 surat gugatannya adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum, oleh karenanya kepemilikan maupun penguasaan atas tanah sengketa yang didalilkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah "tidak sah";
6. Bahwa dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana uraian pada butir 1.1,1, butir 1.1.4, butir 2 dan butir 3 surat gugatannya yang mana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menguasai secara fisik tanpa dasar bukti kepemilikan yang sah atas tanah sengketa berupa sertifikat berarti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
7. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakibatkan kerugian yang harus Penggugat Konvensi/Tergugat II Konvensi pikul yaitu kerugian materiil dan immateriil yang bilamana dikumulasikan kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mencapai Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah), dan mohon Majelis Hakim menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi tersebut;
8. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ini didasarkan atas bukti-bukti autentik sehingga putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun upaya hukum lainnya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1888/Pulogebang, seluas 160.440 m² (seratus enam puluh ribu empat ratus empat puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 1670/1987, tanggal 1987, terletak di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sah milik PT Asmawi Agung Corporation (PT ASCO);

3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984, tanggal 31 Desember 1984, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 3.200 m² Milik Adat Girik C Nomor 186 Persil 17 S.I. yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung selaku PPAT, Akta Jual Beli Nomor 38, tanggal 29 Mei 2003, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 627 m² Milik Adat Girik C Nomor 186 Persil 17 S.I. yang dibuat oleh Soekardiman, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tanggal 25 Mei 2009, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 600 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 SJ. yang dibuat oleh Zainal Almanar. Notaris di Jakarta, dan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1982 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat III Konvensi atas tanah seluas 4000 m² Milik Adat Girik C Nomor 1462 Persil 17.SJ. yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Membatalkan dan menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984, tanggal 31 Desember 1984, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 3.200 m² Milik Adat Girik C Nomor 186 Persil 17 S.I. yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung selaku PPAT, Akta Jual Beli Nomor 38, tanggal 29 Mei 2003, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 627 m² Milik Adat Girik C Nomor 186 Persil 17 SJ. yang dibuat oleh Soekardiman, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tanggal 25 Mei 2009, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat II Konvensi atas tanah seluas 600 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 SJ. yang dibuat oleh Zainal Almanar, S.H., Notaris di Jakarta, dan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1982 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Turut Tergugat III Konvensi atas tanah seluas 4000 m² Milik Adat Girik C Nomor 1462 Persil 17.S.I., yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar

Halaman 27 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) secara seketika dan sekaligus;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan atau siapa saja yang telah memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding maupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Gugatan Kurang Pihak:

Bahwa Penggugat mendalilkan membeli tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984 tanggal 31 Desember 1984, yang dibuat di hadapan Camat Kecamatan Cakung sebagai PPAT, dan Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 29 Mei 2003, yang dibuat di hadapan Notaris Soekardiman, S.H., akan tetapi dalam gugatannya Penggugat tidak menarik Camat Kecamatan Cakung sebagai PPAT, dan Notaris Soekardiman, S.H., sebagai pihak. Untuk menjelaskan apakah benar telah membuat Akta Jual Beli tersebut. Oleh karena itu dapat dikatakan gugatan Penggugat kurang pihak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 260/PDT.G/2013/PN.JKT.TIM tanggal 30 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

I. Dalam Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I PT Bumi Indira Wisesa

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

Halaman 28 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

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

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Penggugat/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1428/12/1984 tanggal 31 Desember 1984, Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 29 Mei 2003, Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tanggal 25 Mei 2009 dan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1989 adalah cacat hukum dan karenanya batal demi hukum dengan segala akibatnya;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 960/Cakung/1997 yang dibuat oleh PPAT Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., tertanggal 30 Desember 1997 adalah sah;
5. Menyatakan bahwa tanah sengketa:
 - a. Tanah seluas 3.200 m² dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
 - Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
 - Timur : Kali Sentra Primer;
 - Barat : Tanah Munin Bin Sinan;
 - b. Tanah seluas 627 m² dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
 - Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
 - Timur : Kali Sentra Primer;
 - Barat : Tanah Munin Bin Sinan;
 - c. Tanah seluas 600 m² dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
 - Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
 - Timur : Kali Sentra Primer;
 - Barat : Tanah Munin Bin Sinan;
 - d. Tanah seluas 4.000 m² dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Bolot;
 - Selatan : Tanah Ganggang Bin Udin;
 - Timur : Tanah H. Minin;
 - Barat : Tanah Sidin;adalah tanah yang masuk dalam Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulogebug atas nama Penggugat Rekonvensi (PT Bumi Indira Wisesa);
6. Menyatakan tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04061/Pulogebug atas nama Penggugat Rekonvensi (PT Bumi Indira Wisesa) adalah sah menurut hukum;

Halaman 29 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan seluruh kegiatan di atas tanah SHGB atas nama Penggugat Rekonvensi dan meninggalkan lahan/tanah tersengketa tersebut dalam keadaan kosong dan bila masih terdapat bangunan atau barang apapun maka Penggugat Rekonvensi berhak mengosongkan sendiri dengan bantuan aparat penegak hukum sesuai dengan prosedur hukum yang sah;
 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi yang Rp8.427.000.000,00 (delapan miliar empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah) per tahun terhitung sejak perkara ini masuk dan didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 27 Juni 2013 sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi atau dieksekusi;
 9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta yang dikuasai Tergugat Rekonvensi berupa:
 - (1) Bangunan beserta seluruh fasilitas milik Tergugat Rekonvensi yang keberadaannya di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/PT Bumi Indira Wisesa yang telah dilaksanakan sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 260/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim. *juncto* Nomor 03/CB/2014 tanggal 29 Oktober 2014;
 - (2) 1 (satu) unit rumah/bangunan berikut tanahnya milik Tergugat Rekonvensi yang beralamat di Perumahan Walikota, Jalan Berlian Nomor 2 RT. 004/RW. 006, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang telah dilaksanakan sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 02/CB/2014/PN Jkt.Ut. *juncto* Nomor 260/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim. *juncto* Nomor 03/CB/2014 tanggal 30 Oktober 2014;
 10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
- II. Dalam Gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat Rekonvensi (PT Asmawi Agung Corporation)
- III. Menolak gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi (PT Asmawi Agung Corporation);
- Dalam Konvensi Dan Rekonvensi
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi sebesar Rp7.864.000,00 (tujuh juta delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Halaman 30 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 522/PDT/2015/PT.DKI tanggal 15 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 260/PDT.G/2013/PN.JKT.TIM. tanggal 30 Oktober 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas:
 - a. Tanah seluas 3.200 m² milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984 tanggal 31 Desember 1984 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai ahli waris dari Munin Bin Sinan yang dibuat di hadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan sebagai PPAT, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Munin Bin Sinan;
 - Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
 - Timur : Kali Sentra Primer;
 - Barat : Tanah Munin Bin Sinan;
 - b. Tanah seluas 627 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli 38 tanggal 29 Mei 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai ahli waris dari Munin Bin Sinan yang dibuat di hadapan Soekardiman, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Munin Bin Sinan;

Halaman 31 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Tanah Munin Bin Sinan;
Timur : Kali Sentra Primer;
Barat : Tanah Munin Bin Sinan;
- c. Tanah seluas 600 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tertanggal 25 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai ahli waris dari Munin Bin Sinan yang dibuat di hadapan Zainai Almanar, S.H., Notaris di Jakarta. Tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur. Dengan batas-batas:
Utara: Tanah Munin Bin Sinan;
Selatan: Tanah Munin Bin Sinan;
Timur: Kali Sentra Primer;
Barat: Tanah Munin Bin Sinan;
- d. Tanah seluas 4.000 m² Milik Adat Girik C Nomor 1462 Persil 17 S.I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1982 antara Penggugat dengan Tergugat IV yang dibuat di hadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung sebagai PPAT, tanah tersebut terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, dengan batas-batas:
Utara : Tanah Bolot;
Selatan : Tanah Ganggang Bin Udin;
Timur : Tanah H. Minin;
Barat : Tanah Sidin;
4. Menyatakan akta jual beli antara penggugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV adalah sah menurut hukum;
- a. Akta yang dibuat di hadapan PPAT Camat Cakung 1428/12/1984 tanggal 31 Desember 1984 seluas 3.200 m² dari Girik C 1186 Persil 17 atas nama Munin Bin Sinan;
- b. Akta yang dibuat di hadapan Notaris Soekardiman, S.H., berdasarkan pengikatan Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 29 Mei 2003 seluas 627 m² dari Girik C. 1186 Persil 17 atas nama Munin Bin Sinan;
- c. Akta yang dibuat di hadapan Notaris Zainal Almanar, S.H., berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tanggal 25 Mei 2009 seluas 600 m² dari Girik C1186 Persil 17 atas nama Munin bin Sinan;

Halaman 32 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat III yang dibuat di hadapan PPAT Camat Cakung Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1982 seluas 4.000 m² dari Girik C Nomor 1462 Persil 17.S.I atas nama P. Sipayung adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan Penggugat adalah pembeli atas tanah-tanah perkara *a quo* seluas 8.427 m² yang terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur dengan beriktikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
7. Menyatakan tanah milik Penggugat tersebut di atas seluas 8.427 m² tidak termasuk tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 04061/Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
8. Menyatakan sertifikat HGB Nomor 04061 yang terbit pada tahun 2005 seluas 125487 m² atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang menyangkut tanah Penggugat seluas 8.427 m²;
9. Memerintahkan Tergugat III menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah seluas 8.427 m² atas nama Penggugat yang terletak di Kampung Sawah RT 001/RW 005, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung Kota, Jakarta Timur;
10. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan mematuhi terhadap putusan dalam perkara ini;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan terhadap harta yang dikuasai Tergugat Rekonvensi berupa:
 - Bangunan beserta seluruh fasilitas milik Tergugat Rekonvensi yang keberadaannya di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/PT Bumi Indera Wisesa yang telah dilaksanakan sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 260/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim *juncto* Nomor 03/CB/2014 tanggal 29-10-2014;
 - 1 (satu) unit rumah/bangunan berikut tanahnya milik Tergugat Rekonvensi yang beralamat di Perumahan Walikota Jalan Berlian Nomor 2 RT 004/RW 006, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang telah dilaksanakan sesuai Berita Acara Sita

Halaman 33 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Jaminan Nomor 02/CB/2014/PN Jkt.Ut *juncto* Nomor 260/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim *juncto* Nomor 03/CB/2014 tanggal 30-10-2014;

- Memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengangkat Sita Jaminan tersebut;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding I, II dan Terbanding III semula Tergugat I, II dan Tergugat III Konvensi membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 3 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21/Tim/V/2016 Kas *juncto* Nomor 522/PDT/2015/PT DKI *juncto* Nomor 260/PDT.G/2013/PN Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 7 Juni 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 21 Juni 2016;

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 Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Pemohon Kasasi I dapat menerima pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis



Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi ini.

Dalam Pokok Perkara:

A. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) Salah dalam Penerapan Hukum karena hanya menerima Memori Banding yang diajukan Para Termohon Kasasi Tanpa menerima/mempertimbangkan Kontra Memori Banding dari Pemohon Kasasi I dan bukti-bukti yang telah diuji di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, namun *Judex Facti* malah mempertimbangkan hal-hal yang tidak ada korelasi dan tidak berdasar dengan perkara *a quo* sehingga terdapat ketidakadilan dan keteledoran dalam membuat putusan.

1. Pemohon Kasasi I tidak dapat menerima keputusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang tidak adil, dengan tidak menerima/memuat keterangan-keterangan yang sudah disampaikan Pemohon Kasasi I dalam kontra memori banding tanggal 8 April 2015.

Bahwa dalam putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana dimaksud dalam halaman 58 putusan Nomor 522/PDT/2015/PT.DKI., dimuat pertimbangan yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi I tidak mengajukan kontra memori banding. Padahal nyatanya Pemohon Kasasi I mengajukan kontra memori banding pada tanggal 8 April 2015. Jika demikian maka terdapat kejanggalan di Pengadilan Tinggi kenapa berkas kontra memori banding Pemohon Kasasi I tidak diterima? Ada apa dengan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta? Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak adil dalam memberi tanggapan dan alasan hukum yang tidak menerima/memuat kontra memori banding Pemohon Kasasi I pada putusannya. Sedangkan tambahan memori banding dari Termohon Kasasi yang dilakukan pada tanggal 29 September 2015 dapat diterima seluruhnya oleh Hakim Tingkat Banding tersebut'

Perkenankan dalam memori ini Pemohon Kasasi I hendak melampirkan bukti copy Kontra Memori Banding tanggal 8 April 2015. (lampiran 1)

2. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi dengan bulat-bulat tanpa dicerna telah menerima memori banding termohon kasasi yang menyesatkan tanpa mempertimbangkan hal-hal dan bukti-bukti yang telah diuji di Pengadilan Negeri, apalagi pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi hanya "*copy paste*" dari permohonan banding Termohon Kasasi dan tidak terlihat adanya hasil pemikiran pengujian bukti-bukti atau fakta-fakta hukum. Ketidakadilan dan keberpihakan tersebut mengakibatkan Hakim Pengadilan Tinggi ceroboh dalam membuat putusannya karena jelas



terkesan tidak mengerti pokok perkara *a quo* sebagaimana yang ada di dalam beberapa pertimbangan yang tidak dimengerti apa maksudnya sehingga terdapat beberapa kesalahan dalam amar putusan dengan demikian antara satu dengan yang lain didalam amar putusan tersebut menjadi tidak berkaitan dan membingungkan khalayak umum. Adapun kesalahan amar putusan terlihat di Nomor 3 dan 4 dalam pokok perkara halaman 68, 69 dan 70 sehingga berdampak kepada amar putusan di nomor-nomor lainnya yaitu amar pokok perkara dalam konvensi Nomor 5 s.d. 11;

Kesalahan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

- Dalam amar putusan Nomor 3 a, b, c dan d disebutkan sebagai berikut:

“Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas:

- a. Tanah seluas 3.200 m² Milik Adat Girik C, Nomor 1186, Persil 17, S.I. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984, tanggal 31 Desember 1984 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai Ahli waris dari dst;
- b. Tanah seluas 627 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I. berdasarkan Akta Jual Beli 38 tanggal 29 Mei 2003 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai ahli waris daridst;
- c. Tanah seluas 600 m² Milik Adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tertanggal 25 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat III sebagai ahli waris dari... dst;
- d. Tanah seluas 4.000 m² Milik Adat Girik C Nomor 1462 Persil 17 S.I. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982, tanggal 12 Maret 1982 antara Penggugat dengan Tergugat IV yang dibuat di hadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung sebagai PPAT... dst.”;

Keterangan:

Dapat diperhatikan dalam perkara *a quo* yang disebut Tergugat III adalah Badan Pertanahan Nasional RI cq BPN Kanwil DKI Jakarta cq BPN Kota Jakarta Timur. Sedangkan Tergugat IV adalah tidak ada. Dengan demikian bagaimana mungkin Termohon Kasasi dapat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah objek perkara *a quo* yang diperoleh dari BPN;

Dari bukti yang ada pada Termohon Kasasi (walaupun diragukan



kebenarannya) disebutkan bahwa Termohon Kasasi itu bertransaksi dengan Turut Tergugat II & III (Turut Terbanding II & III);

Jika dikatakan ada kesalahan pengetikan sehingga dari Tergugat III menjadi Turut Tergugat III dan Tergugat IV menjadi Turut Tergugat IV, maka kejanggalan semakin terlihat lagi dimana dijelaskan sebagai berikut:

- Dari bukti Termohon Kasasi (walaupun diragukan kebenarannya) bagaimana mungkin kemudian ada terdapat tiga (3) kali transaksi antara Termohon Kasasi dengan Turut Tergugat III padahal dari bukti diterangkan bahwa transaksi antara Termohon Kasasi dengan Turut Tergugat III hanya satu (1) kali;
- Dari bukti Termohon Kasasi (walaupun diragukan kebenarannya) bagaimana mungkin Turut Tergugat IV (SATPOL PP) bisa bertransaksi dengan Termohon Kasasi;
- Dalam amar putusan nomor 3 a, b, c dan d disebutkan sebagai berikut:

“4. Menyatakan akta jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV adalah ... dst.”;

Keterangan:

Dapat diperhatikan dari bukti Termohon Kasasi (walaupun diragukan kebenarannya) bagaimana mungkin Turut Tergugat IV (SATPOL PP) bisa bertransaksi dengan Termohon Kasasi;

B. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) mengabaikan Fakta & Peristiwa Penting Terkait peristiwa bahwa Turut Tergugat III (P. Sipayung) menjelaskan baru mengenal Termohon Kasasi (B. Aritonang) pada tahun 2010 dan mengaku selama hidup tidak pernah memiliki tanah di Pulogebang selain itu *Judex Facti* (Hakim Tinggi DKI) mengabaikan fakta penting yang menerangkan bahwa Turut Tergugat II tidak pernah menjual tanahnya kepada Termohon Kasasi.

1. Majelis Hakim Banding dalam membuat pertimbangannya didasari dari keterangan yang menyesatkan. Seharusnya majelis hakim banding menguji dengan kritis dalil-dalil dan bukti-bukti yang disusuli Termohon Kasasi tersebut;
2. Bahwa Turut Tergugat III telah jelas-jelas telah menolak seluruh gugatan dan dalil Termohon Kasasi sebagaimana dalam jawabannya tanggal 23 Januari 2014. Dengan demikian tidak ada satu alasanpun yang saling bersesuaian antara Termohon Kasasi dengan Turut Tergugat III terkait



transaksi Girik C.1462. Sedangkan Turut Tergugat II juga tidak pernah menjual kepada Termohon Kasasi. Ketidakberesuaian keterangan tersebut terbukti antara keterangan Turut Tergugat III, Saksi Rachmat (mantan Ketua RT.01 dan keluarga Turut Tergugat II), Saksi Tatang Subur (mantan Lurah Pulogebang) dengan bukti P-2, P-4, P-5, P-6;

3. Adanya fakta yang menerangkan bahwa Turut Tergugat III (P. Sipayung) menjelaskan baru mengenal Termohon Kasasi (B. Aritonang) pada tahun 2010 dan mengaku selama hidup tidak pernah memiliki tanah di Pulogebang sudah teruji dan terbukti sah dan meyakinkan sebagaimana didasari bukti T.I-39: Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan Nomor 187/K/II/2014/Res JT tanggal 21 Februari 2014. Dalam bukti ini menerangkan bahwa Turut Tergugat III (P. Sipayung) telah melaporkan Penggugat/Termohon Kasasi dalam dugaan tindak pidana pemalsuan surat, dimana Turut Tergugat III (P. Sipayung) tidak pernah membuat surat keterangan tidak sengketa dan surat jual beli tanah dengan Penggugat/Termohon Kasasi;

C. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi DKI) mengabaikan Fakta & Peristiwa Penting Terkait lokasi tanah versi Termohon Kasasi yang berdasarkan Girik C.1462 dan C.1186 terletak di Persil 17 yang saat ini diidentifikasi berlokasi di Perumahan Pulogebang Permai.

1. Bahwa dalam pengujian perkara *a quo* berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi sudah terbukti bahwa Persil 17 sebagaimana dimaksud dalam Girik C.1462 dan C.1186 letaknya berada di Perumahan Pulogebang Permai. Perumahan Pulogebang Permai terletak jauh di timur lokasi objek perkara melewati batas kali. Keterangan tersebut bersesuaian dengan antara Bukti P-1 dan P-2 serta Bukti TI-18 dan saksi H. Tatang Subur (mantan Lurah Pulogebang) dan Bpk Rachmat;
2. Majelis Hakim Banding lagi-lagi tidak memperhatikan dan mengesampingkan suatu putusan *interlocutoir* berupa pemeriksaan setempat, tanggal 6 Juni 2014 dan tanggal 10 Juli 2014 yang pada hakekatnya berfungsi sebagai alat bukti;
Dalam Pemeriksaan setempat tersebut jelas terbukti bahwa tanah yang dikuasai Termohon Kasasi berada di atas SHGB Nomor 04061/ Pulogebang dan SHGB Nomor 1429/Pulogebang. Dengan demikian sangat tidak tepat jika Majelis Hakim Banding berani menyatakan perbuatan Termohon Kasasi yang menguasai sebagian tanah SHGB



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 04061/Pulogebug dengan menggunakan Girik C.1462 dan C.1186 dapat dibenarkan;

D. *Judex Facti* (Pengadilan tingkat banding) Salah Menerapkan Hukum Terkait Bukti Girik C.1186 dan Girik C.1462 yang terbit pada tanggal 23 Mei 1977 selain itu *Judex Facti* (Hakim Tinggi DKI) juga mengabaikan Fakta Penting Penerbitan SHGB Nomor 04061/Pulogebug dan Nomor 1429/Pulogebug yang merupakan bukti kepemilikan tanah sah dan diterbitkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional RI.

1. Bahwa dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1), PP, Nomor 24, Tahun 1997, butir k, dijelaskan: “alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa petok pajak bumi/Landrete, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961.”

Terkait penjelasan PP, Nomor 24, Tahun 1997, butir k tersebut di atas jika dihubungkan dengan bukti girik Para Termohon Kasasi ((Girik C, Nomor 1186, dan Nomor 1462 (didalamnya tertulis tanggal 23 Mei 1977, jauh setelah tahun 1961)), maka jelas telah terbukti secara meyakinkan bahwa Girik C.1186 & C.1462 tanggal 23 Mei 1977 adalah bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah;

2. Bahwa dari keterangan Turut Tergugat III dan keterangan saksi Rachmat yang menolak keterangan Termohon Kasasi dalam mengklaim kepemilikan Girik C.1186 dan C.1462 seharusnya sudah menjadi bukti yang meyakinkan hakim bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam mengklaim dan menguasai fisik objek perkara apalagi menggunakan surat-surat yang tidak benar.

3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak cermat dalam membuat pertimbangan hukumnya sebab penerbitan bukti perikatan yang diajukan Termohon Kasasi telah jelas-jelas melanggar ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Pasal 4 KUHPerdata, yang berbunyi: “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.”

Kemudian dalam Pasal 1335 KUHPerdata, dijelaskan: “suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”;

E. *Judex Facti* (Pengadilan tingkat banding) Salah Menerapkan Hukum Terkait

Halaman 39 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti-bukti yang sudah diuji di pengadilan negeri sebagaimana dimuat dalam pertimbangan-pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri.

1. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi jelas sudah salah dalam membuat pertimbangan dan menerapkan hukum sebab mengacuhkan bukti-bukti yang sudah diuji di Pengadilan Negeri sebagaimana dimuat dalam pertimbangan hakim pengadilan negeri, antara lain sebagai berikut:

- Dari saksi yang diajukan Penggugat, terdapat 3 orang saksi yang memberikan keterangan yang mengada-ada dan kebanyakan tidak tahu apa-apa yaitu keterangan saksi yang bernama:

- (1). Saksi Parasian Siringo Ringo, 62 tahun, Jalan Perintis RT. 003/RW. 024, Kelurahan Kaliabang Tengah, Kecamatan Bekasi Utara;

- (2). Saksi: Ujang, 50 tahun, tempat tinggal Kampung Pisangan RT. 012/RW. 003, Kelurahan Pengggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

- (3). Saksi Abdul Bahri, lahir di Sampang, 49 tahun, alamat Ujung Kerawang RT.001/005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

Sedangkan Saksi Aries Afrian Zain, 36 tahun, Pegawai Kantor BPN Jakarta Timur, tempat tinggal Jalan Arafah Blok HO Nomor 19 Villa Ilham Penunggan Barat, Kecamatan Cibodas, Tangerang, telah jelas menerangkan fakta data dari bukti kepemilikan SHGB Nomor 04061/Pulogebang dan Nomor 1429/Pulogebang yang secara kebenaran materiil menerangkan milik dari PT Bumi Indra Wisesa/ Pemohon Kasasi;

- Keterangan Saksi: T. Subur, 66 tahun, tempat tinggal Ujung Kerawang RT. 003/RW.005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, Pesiuhan Lurah Pulo Gebang, sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengenal Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, dan yang saksi ketahui adalah Penggugat memperkarakan tanah yang dikuasainya sekarang, yaitu tanah berlokasi di Kp. Sawah RT. 001/005 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

- Bahwa tanah yang diklaim oleh Penggugat adalah tanah sebagaimana tersebut dalam Girik C 1186 Persil 17 ada 3 bidang dan Girik C 1462 Persil 17 SI;

Halaman 40 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut letaknya bukanlah di atas tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat tetapi terletak di suatu lokasi yang sekarang sudah menjadi Real Estate Pulo Gebang Permai, tanah tersebut berasal dari tanah adat dan masuk dalam wilayah RW. 004 bukan RW. 005;
- Bahwa saksi banyak mengetahui tanah-tanah di wilayah Pulo Gebang karena saksi pernah bekerja di kantor Kelurahan Pulo Gebang sejak Desember 1975 dan menjadi Lurah di kantor tersebut sejak 1995 sampai 2002;
- Bahwa saksi memiliki data-data lengkap atas tanah di wilayah Kelurahan Pulo Gebang dan sampai sekarang datanya tersebut masih saksi simpan dengan baik;
- Bahwa saksi menyimpan data tersebut karena sebagai tanggung jawab moral sebagai mantan Lurah yang mengetahui banyak tentang lokasi, nomor persil, maupun Nomor Letter C atas tanah di wilayah Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur;
- Bahwa tentang Nomor Persil atas suatu tanah/lokasi tidak ada mutasi letak dan nomor dari dahulu sampai sekarang dan sampai kapanpun, sedangkan yang bisa berubah adalah nomor C-nya dan oleh karena itu saksi tegaskan bahwa Persil 17 terletak di Pulogebang Permai, dan tanah tersebut adalah tanah darat bukan tanah sawah atau rawa dan tanah tersebut adalah tanah hak milik adat dan terletak di sebelah timur sampai lokasi masuk dalam wilayah sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah dengan Persil 17 sekarang sudah menjadi bangunan rumah semua yaitu Perumahan Pulo Gebang Permai;
- Bahwa lokasi Perum Pulo Gebang Permai dahulu dibebaskan oleh PT ASCO sekitar 300 ha yang lokasinya adalah Perum Pulo Gebang sekarang sampai ke pinggir kampung RW. 004;
- Bahwa lokasi tanah sengketa sekarang yaitu tanah di sebelah barat sungai adalah tanah Negara di wilayah DKI Jakarta dan telah menjadi HGB atas permohonan PT ASCO dan sementara belum digunakan, diberikan kekuasaan kepada warga setempat untuk bertani;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Kampung di tahun 1976 sampai tahun 1986 tidak ada jual beli atas tanah tersebut dengan

Halaman 41 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



masyarakat urban dan di tahun 1975 hanya ada PT ASCO yang menguasai tanah tersebut atas dasar Permohonan Pembebasan yang selanjutnya PT ASCO oleh Pemerintah Provinsi DKI diberikan Hak Guna Bangunan seluas 300 ha yang wilayahnya meliputi sebelah Barat sungai/pinggir sungai sampai di pinggir jalan baru sekarang dan telah terbit Sertifikat atas nama PT ASCO yang diterbitkan oleh BPN;

- Bahwa tentang Katul Bin Munin sesuai dengan data tanah Kelurahan Pulo Gebang pernah memiliki 2 Persil yaitu yang pertama letaknya di Rawa yaitu sekarang telah dibebaskan oleh PT ASCO di tahun 1976 dan 1 Persil letaknya di kampung yang sekarang sudah terkena proyek jalan tol di tahun 1985 termasuk lokasi rumah milik Katul Bin Munin;
- Bahwa selanjutnya tanah HGB atas nama PT ASCO yang seluas 15 Ha dijual kepada Tergugat I (PT Bumi Indra Wisesa) dan dahulu ada batas jelas tanah yang oleh PT ASCO dijual kepada PT Bumi Indra Wisesa tetapi sekarang batas tersebut penuh dengan bangunan;
- Bahwa dahulu lahan tersebut adalah masih berupa lahan kosong, lalu atas dasar SK Gubernur 1998 Tentang Pemanfaatan Lahan Kosong maka lahan tersebut dipakai oleh warga untuk bercocok tanam, tetapi selanjutnya sampai sekarang semakin banyak orang didirikan bangunan tanpa izin baik bangunan rumah maupun kios-kios;
- Bahwa atas dasar SK Gubernur Tahun 1998 tersebut Tergugat I pernah membuat Perjanjian dengan masyarakat yang intinya masyarakat boleh mengelola tanah untuk bercocok tanam sebelum tanah tersebut digunakan oleh PT Bumi Indra Wisesa (Tergugat I);
- Bahwa saksi baru mengenal Penggugat sekitar tahun 2010 dan masuk di tanah sengketa adalah di sisi tol dibangun kafe dan menguasai tanah tersebut menurutnya membeli tanah milik Katul Bin Munim di lokasi S 17 dengan demikian maka ia memiliki bukti kepemilikan yang juga tidak benar sebab tanah Katul Bin Munim sesuai dengan data tanah di Kelurahan Pulo Gebang berlokasi di luar tanah HGB;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana cara Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh tanah tersebut padahal tanah tersebut adalah tanah milik PT ASCO yang di beli oleh PT Bumi Indira Wisesa di tahun 1997;

- Bahwa di tahun 1980 atau sampai tahun 1985 saksi tidak mengenal warga yang bernama B. Aritonang begitu pula warga yang bernama Sipayung, mereka adalah masyarakat urban dan saksi mengenal Penggugat baru di tahun 2010;
- Keterangan Saksi: Rahmat, 62 tahun, alamat Ujung Kerawang RT. 001/RW. 005 Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, sebagai berikut:
 - Bahwa di tahun 1998 ketika saksi adalah Ketua RT. 01/05 Ujung Kerawang saksi pernah di beri tugas oleh Lurah Pulogebang untuk mengamankan Kampung Pulo wilayah Kelurahan Pulogebang karena di wilayah tersebut banyak terjadi penyerobotan tanah;
 - Bahwa di tahun tersebut di wilayah Pulogebang tidak ada nama Kampung Sawah dan nama Kampung Sawah baru ada di tahun 2000-an yang letaknya adalah bersebelahan dengan Ujung Kerawang;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat di tahun 2013 dan Penggugat cerita kalau dia mempunyai 2 bidang tanah yaitu lokasi pertama dibangun kafe dan yang kedua ada disebelah timur barat sungai dibangun rumah-rumah kontrakan secara liar;
 - Bahwa waktu itu menurut pengakuan Penggugat membeli tanah yang didirikan kafe dibeli dari Katul di tahun 1984 dimana Katul adalah masih keluarga saksi, karena itu saksi kurang yakin bahwa tanah tersebut dibeli dari Katul karena di tahun tersebut rumah Katul adalah masih merupakan rawa yang selanjutnya tanah tersebut diurug oleh PT ASCO setelah membebaskan dari masyarakat secara bertahap;
 - Bahwa saksi tidak sanggup untuk menjalankan tugas pengamanan yang ditugaskan oleh Lurah Pulogebang karena ditahun 1998 tersebut yang mula-mula penggarap masuk tanah tersebut untuk mengerjakan sawah tetapi kemudian setelah kerusuhan di tahun 1998 banyak masyarakat memasuki lahan tersebut untuk mendirikan bangunan secara liar;
 - Bahwa setelah banyak warga masuk di lokasi PT ASCO pihak Kelurahan menertibkan mereka dengan membuatkan KTP dan

Halaman 43 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Kartu Keluarga;

- Bahwa Penggugat Konvensi/Aritonang/Tergugat Rekonvensi pernah memanggil saksi untuk datang ke kafanya, dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi minta saksi supaya saksi mengatakan bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Katul;
- Bahwa Penggugat mengatakan hal tersebut juga di depan Suharyadi anak Pak Katul sehingga anak Pak Katul menyanggahnya dengan mengatakan bahwa tidak pernah bapak (Pak Katul) menjual tanah kepada Penggugat B. Aritonang;
- Bahwa diantara saksi yang diajukan oleh B. Aritonang (Termohon Kasasi) dan PT Bumi Indra Wisesa (Pemohon Kasasi) terlihat jelas yang mempunyai kualitas yang baik untuk diajukan dan memberi keterangan sebagai saksi adalah dari pihak PT Bumi Indra Wisesa (Pemohon Kasasi);
- Bahwa oleh karena Penggugat (Termohon Kasasi) mendalilkan ia telah membeli beberapa bidang tanah sebagaimana dalil gugatannya yang dibeli dari 2 orang yaitu:
 - (1). Dibeli dari ahli waris Munim Bin Sinan (Turut Tergugat II) berupa tanah milik adat Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I;
 - (2). Dibeli dari P. Sipayung (Turut Tergugat III) berupa tanah adat Girik C Nomor 1462 Persil 17 S.I;telah disangkal kebenarannya oleh para Tergugat dan Turut Tergugat maka Penggugat harus membuktikan kebenarannya tentang jual beli tersebut, baik yang menyangkut tentang subjek-subjek maupun objek jual beli yang berupa tanah-tanah sebagaimana tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1865 KUHPerdara tentang tanah yang didalilkan oleh Penggugat yang dibeli dari Munim Bin Sinan yaitu Girik C Nomor 1186, Persil 17 S.I dan dari P. Sipayung yaitu Girik Nomor 1462 Persil 17 S.I;
- Bahwa keterangan saksi Termohon Kasasi (Penggugat) yaitu Parasian Siringo Ringo dan Bakri sama sekali tidak dapat menjelaskan tentang penguasaan tanah tersengketa yang dikuasai oleh Penggugat yang telah dibeli ahliwaris Munim Bin Sinan; sedangkan Saksi Ujang menerangkan bahwa H. Katul telah menjual tanahnya kepada Penggugat tetapi tidak mengetahui nomor-nomor Persil maupun petok atau Girik atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keterangan saksi Aries Afrian Zain pegawai BPN menerangkan dan membenarkan bahwa Penggugat telah mendalilkan memiliki tanah tersengketa yang telah dibelinya dari ahli waris Munim Bin Sinan dan dari P. Sipayung yang berlokasi di Persil Nomor 17 Kampung Sawah, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur dan benar Penggugat telah mengajukan permohonan pendaftaran atas tanahnya tersebut ke BPN Kota Administrasi Jakarta Timur tetapi setelah dilakukan penelitian tanah yang dimaksud oleh Penggugat tersebut semestinya berada di luar lokasi yang dikuasainya sekarang oleh karena itu permohonan pendaftaran ditolak oleh BPN;
- Bahwa nomor Persil atas tanah dari dahulu sampai sekarang tidak pernah mengalami mutasi atau terjadi perubahan, dan bila terjadi pemecahan yang berubah adalah nomor petok atau giriknya saja;
- Bahwa Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa) dan Tergugat II (PT Asmawi Agung Corporation-PT ASCO) dalam Jawabannya menyangkal kebenaran atas kepemilikan tanah tersengketa oleh Penggugat, khususnya yang menyangkut tentang kebenaran lokasi atas tanah yang diklaim Penggugat sebagai tanah miliknya; Dan dalam jawabannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/PT Bumi Indira Wisesa mendalilkan bahwa tanah yang diklaim oleh Penggugat Konvensi adalah tanah yang masuk dalam sertifikat:
 - HGB Nomor 1429/Pulogebang seluas 24.275 m², pecahan SHGB Nomor 1085/Pulogebang atas nama Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa);
 - HGB Nomor 1888/Pulogebang seluas 137.297,14 m² yang telah diperpanjang menjadi SHGB Nomor 04061/Pulogebang atas nama Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa) seluas 125.487 m²;
- Bahwa terhadap Turut Tergugat III (P. Sipayung) dalam jawabannya intinya menolak seluruh dalil gugatan Penggugat (Termohon Kasasi/B. Aritonang);
- Bahwa penolakan oleh Turut Tergugat III (P. Sipayung) tersebut sesuai pula dengan bukti T. I-39 yaitu berupa Surat atau pengaduan dari Parlemen Sipayung kepada Polres Metro Jakarta Timur atas diri Penggugat B. Aritonang Nomor 187/K/II/2014/Res JT tanggal 21 Februari 2014 dalam perkara Pemalsuan yang intinya bahwa pelapor baru mengetahui ketika oleh penyidik ditunjukkan surat autentik-surat

Halaman 45 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



keterangan tidak sengketa-tetapi pelapor tidak ingat, tetapi sempat pelapor diminta tanda tangan pada saat akhir tahun 2010 di kafe Ratu ternyata tanda tangan tersebut digunakan pelaku untuk mengurus girik berikut Akta Jual Beli, padahal pelapor tidak pernah memiliki tanah di daerah tersebut;

- Bahwa sesuai dengan bukti P-16 berupa surat Nomor 4147/27.1-600/X/2011 tertanggal 31 Oktober 2011 Perihal Permasalahan Tanah Girik C Nomor 1186 Persil 17 Blok S.I dan C Nomor 1462 Persil 17 Blok S.I terletak di Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur yang dikeluarkan oleh Deputi bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI pada point 2 huruf g dijelaskan bahwa letak tanah Hak Guna Bangunan Nomor 04061/Pulogebang, sesuai dengan keterangan T. Subur (mantan Lurah Pulogebang) menunjuk pada Persil Nomor 10 sedangkan sesuai dengan bukti kepemilikan tanah B. Aritonang menunjuk pada Persil 17;
- Bahwa keterangan letak tanah Hak Guna Bangunan Nomor 04061/Pulogebang, sesuai dengan keterangan T. Subur (mantan Lurah Pulogebang) menunjuk pada Persil Nomor 10 sedangkan sesuai dengan bukti kepemilikan tanah B. Aritonang menunjuk pada Persil 17 tersebut juga sesuai dengan bukti P-14 berupa surat pernyataan H. Asmawi tertanggal 24 Agustus 2011 jelas menyatakan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 dari atas nama P. Sipayung Girik C 1462 Persil 17 S.I + 4000 m² Kelurahan Pulogebang Kecamatan Cakung dan Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984 atas nama Munim Bin Sinan seluas 5700 m² Girik C 1186 Persil 17 S.I kepada B. Aritonang bahwa dalam jual beli tanah tersebut diluar dari pembebasan pembelian H. Asmawi sama dengan bukti tersebut adalah bukti P-1, P-29;
- Bahwa dari kedua bukti surat-surat Penggugat tersebut di atas jelas didalam perkara ini terdapat perselisihan tentang letak khususnya Persil 17 yang diakui oleh Penggugat sesuai dengan bukti surat-suratnya P-1 s.d.. P-11;
- Bahwa sesuai dengan keterangan saksi Tergugat I yaitu T. Subur mantan Lurah Pulogebang dan juga keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat Aries Afrian Zain, Pegawai Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Timur bahwa tanah yang diklaim oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah tanah yang berada di Persil 17, selanjutnya saksi menerangkan bahwa nomor Persil atas tanah sejak dahulu sampai sekarang dan kapanpun tidak akan mengalami mutasi. Selanjutnya Saksi T. Subur menerangkan bahwa ia mengabdikan diri di kantor Kelurahan Pulogebang sejak tahun 1975 dan menjadi Lurah sejak tahun 1995 sampai tahun 2002, saksi mengetahui dan bahkan masih menyimpan dengan baik data lengkap tanah yang ada di wilayah Kelurahan Pulogebang, dan menerangkan bahwa Persil 17 tersebut lokasinya bukan di lokasi HGB PT ASCO atau PT Bumi Indira Wisesa tetapi disebelah sampai menjadi bekas wilayah HGB PT Bumi Indira Wisesa dan Persil 17 tersebut sekarang sudah menjadi Perumahan Pulogebang Permai dan tanah tersebut adalah tanah darat bukan tanah rawa atau sawah;

- Menimbang, bahwa saksi T. Subur juga menerangkan bahwa lokasi Perum Pulogebang Permai waktu itu, yang membebaskan juga PT ASCO seluas sekitar 300 ha yang lokasinya adalah Perum Pulogebang sekarang sampai ke pinggir kampung RW. 004 dan di tahun 1980 sampai tahun 1985 saksi tidak mengenal warga bernama Aritonang maupun P. Sipayung, mereka adalah masyarakat urban dan baru saksi kenal Aritonang di tahun 2010;
- Bahwa saksi T. Subur menjelaskan bahwa banyaknya masyarakat yang masuk di lokasi HGB PT ASCO maupun PT Bumi Indira Wisesa yang dahulu adalah rawa-rawa; dan berdasarkan SK Gubernur Tahun 1998 Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa) pernah membuat perjanjian dengan masyarakat boleh mengolah tanah untuk bercocok tanam sebelum tanah tersebut digunakan oleh Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa) tetapi sekarang masyarakat telah banyak yang mendirikan bangunan liar di atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa bukti kepemilikan atas tanah sengketa yang dimiliki oleh Penggugat (Termohon Kasasi), antara lain:
 - (1). Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984 tertanggal 31 Desember 1984 antara Penggugat (Termohon Kasasi) dengan Turut Tergugat II (Katul Bin Munim) sebagai ahli waris Munim Bin Sinan yang dibuat di hadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung sebagai PPAT;
 - (2). Akta Jual beli Nomor 93/12/1982 tertanggal 12 Maret 1982

Halaman 47 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Penggugat (Termohon Kasasi) dengan Turut Tergugat III (P. Sipayung) yang dibuat di hadapan Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cakung sebagai PPAT;

Kedua surat tersebut disangkal kebenarannya oleh Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa) di persidangan dengan mengatakan bahwa kedua bukti surat tersebut adalah palsu, yang selanjutnya Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) membuktikan sangkalan atas keabsahan bukti surat tersebut dengan menerangkan bahwa:

1. Kedua bukti surat tersebut baik tanda tangan Camat maupun saksi Lurah dan saksi yang lainnya adalah tidak identik dengan aslinya;
2. Tergugat III (P. Sipayung) tegas menyatakan bahwa ia tidak pernah menjual tanah di lokasi tersengketa tersebut kepada Penggugat;
3. Bahwa Penggugat pernah dilaporkan oleh Tergugat I ke Kepolisian Resort Jakarta Timur atas Pemalsuan Surat-Surat tersebut, tetapi Penggugat tidak menunjukkan aslinya untuk dilakukan penyitaan dan hendak di uji di Laboratorium Kriminologi;
- Bahwa untuk membuktikan sangkalannya tersebut Tergugat I (PT Bumi Indira Wisesa) mengajukan bukti-bukti surat antara lain:
 - Bukti surat-surat sebagai pembanding tanda tangan PPAT baik Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984 maupun Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 antara lain:
 1. Bukti T.I-29A: Akta Jual Beli Nomor 81/12/1982 tanggal 15 Maret 1982 yang dibuat di hadapan Camat Cakung Drs. Muchtar Hamid;
 2. Bukti T.I-29B: Akta Jual Beli Nomor 686/12/1982 tanggal 25 Agustus 1982 yang dibuat di hadapan Camat Cakung Drs. Muchtar Hamid;
 3. Bukti T.I-29C: Akta Jual Beli Nomor 1522/12/1988 tanggal 8 November 1988 yang dibuat di hadapan Camat Cakung Drs. Muchtar Hamid;
 4. Bukti T.I-29D: Akta Jual Beli Nomor 1522/12/1988 tanggal 8 November 1988 yang dibuat di hadapan Camat Cakung Abdurahim Usdja, BA;
 - Bahwa untuk mengetahui apakah suatu tanda tangan seseorang sesuai atau tidak dengan aslinya, haruslah dilakukan uji pada

Halaman 48 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Laboratorium Kriminologi selanjutnya bisa diketahui tanda tangan tersebut identik ataukah tidak dengan aslinya selanjutnya dapat dipertimbangkan sebagai tanda tangan palsu atau surat palsu yang harus dibuktikan menurut hukum pidana, tetapi apabila perbedaan suatu tanda tangan yang bila dibandingkan dengan aslinya dengan beberapa tanda tangan pembanding ternyata secara kasat mata ada beberapa perbedaan yang mencolok, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanda tangan tersebut tidak identik dengan aslinya, sehingga menimbulkan suatu konsekuensi logis bahwa apabila surat autentik dengan tandatangan si pembuat tidak identik dengan aslinya maka surat tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

- Bahwa setelah Majelis Hakim meneliti tanda tangan PPAT dari kedua surat bukti Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) tersebut, maka secara kasat mata masih bisa diketahui bahwa tanda tangan pada kedua PPAT yaitu Drs. Muchtar Hamid dan Abdurahim Usdja, BA. tidak identik dengan tanda tangan pembanding dari akta/bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I (bukti T.I-29 a,b, c, d) oleh karena itu maka kedua surat bukti Penggugat yaitu Akta Jual Beli Nomor 1428/12/1984 tertanggal 31 Desember 1984 yang dibuat oleh PPAT Camat Cakung dan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 tertanggal 12 Maret 1982 yang dibuat di hadapan Camat Cakung (Bukti P-8 dan P-17) tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
- Bahwa dengan perbandingan yang lain terhadap keabsahan bukti (P-8 dan P-17) yang dimiliki oleh Penggugat yaitu sesuai dengan keterangan P. Sipayung yang menerangkan dalam bukti surat T.I-39 yang telah melaporkan Penggugat pada Kepolisian Resort Metro Jakarta Timur dalam perkara Pemalsuan; dan bukti T.I-42 yaitu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 539/Pen.Pid/2013/PN Jkt.Tim. tanggal 24 April 2013 tentang Izin Khusus kepada Penyidik untuk melakukan sita terhadap kedua akta (Bukti P-8 dan P-17) dimana kedua asli surat/akta tersebut tidak diberikan kepada Penyidik sehingga gagal untuk disita, tetapi oleh Penggugat asli kedua akta tersebut dimunculkan dalam sidang perdata dan dijadikan bukti dalam perkara ini;
- Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut Majelis berpendapat bahwa Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) sengaja



menghindari pemeriksaan laboratorium kriminologi yang akan Mahkamah Agung Republik Indonesia menentukan bahwa kedua akta tersebut tanda tangan pembuatnya identik ataukah tidak bila dibandingkan dengan tanda tangan si pembuat akta pada akta yang lain;

- Bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut maka jelas Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) tidak dapat membuktikan kebenaran baik subjek maupun objek perikatan yang dalam hal ini Perjanjian Jual Beli atas tanah tersengketa baik dengan Katul Bin Munim maupun P. Sipayung dengan Penggugat atas tanah-tanah tersengketa;
- Bahwa terhadap keabsahan akta-akta jual beli yang lainnya yaitu:
 1. Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 29 Mei 2003 antara Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) dengan Turut Tergugat II (Katul Bin Munim) tanggal 29 Mei 2003 atas tanah seluas 627 m² Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sukardiman, S.H.;
 2. Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tertanggal 25 Mei 2009 antara Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) dengan Turut Tergugat II (Katul Bin Munim) atas tanah seluas 600 m² Girik C Nomor 1186 Persil 17 S.I. yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Zainal Almanar, S.H.;
- Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli tersebut dilakukan setelah terbitnya Sertifikat HGB Nomor 1888/Pulogebang atas nama Tergugat II, maka segala macam transaksi yang berkenaan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam HGB Nomor 1888/Pulogebang adalah batal demi hukum dan tidak sah untuk dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas tanah tersengketa;
- Bahwa atas dasar pertimbangan-pertimbangan hukum di atas maka semua bukti surat-surat yang berkenaan dengan tanah objek sengketa tidak mempunyai kekuatan pembuktian untuk meneguhkan hak atas tanah tersengketa oleh Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi);
- Bahwa atas dasar bukti-bukti yang telah Majelis pertimbangkan di atas, maka Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) tidak dapat membuktikan kebenaran atas dalil gugatannya terhadap tanah objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka gugatan Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) harus ditolak, demikian pula penolakan pendaftaran, pengukuran dan pensertifikatan tanah sengketa oleh Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional) atas permohonan Penggugat (B. Aritonang/Termohon Kasasi) juga tepat dan beralasan;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa seluruh dalil yang terdapat dalam Pokok Perkara di atas mohon dipakai sebagai pertimbangan dan satu kesatuan dalam Rekonvensi ini;
2. Mohon agar Hakim Mahkamah Agung dapat sependapat dengan pertimbangan dan putusan Hakim Pengadilan Negeri mengenai gugatan dalam Rekonvensi, sehingga dapat mengabulkan gugatan dalam rekonvensi tersebut pada putusannya. Adapun pertimbangan dimaksud adalah sebagai berikut:

- Bahwa maksud gugatan Penggugat Rekonvensi (PT Bumi Indira Wisesa) yang diajukan oleh Tergugat I adalah sebagaimana dimaksud dalam surat gugatannya yang intinya bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik tanah yang sah secara hukum sebagaimana berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang telah tercatat secara sah atas nama PT Bumi Indira Wisesa (Penggugat Rekonvensi) pada kantor Badan Pertanahan Nasional RI, antara lain:

1. SHGB Nomor 1429/Pulogeang, seluas 24.275 m² yang terbit pada tanggal 28 Desember 1985 dan berakhir pada tanggal 3 September 2005, kemudian berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Oktober 2005 Nomor 033/29.550.2.09.04.2005 telah diperpanjang pada tanggal 12 Oktober 2005 dan berakhir tanggal 2 September 2025 atas nama PT Bumi Indira Wisesa (berasal dari pemecahan SHGB Nomor 1085/Pulogeang);
2. SHGB Nomor 04061/Pulogeang seluas 125.487 m² yang diterbitkan pada tanggal 23 Juni 2005 dan berakhir pada tanggal 23 Juni 2005 kemudian berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 2006 Nomor 021/020-550.2.09.04-2006 atas nama PT Bumi Indira Wisesa (SHGB tersebut berasal dari pemecahan SHGB Nomor 1888/Pulogeang yang terbit pada tanggal 30 September 1987, sedangkan SHGB Nomor 1888/Pulogeang tersebut adalah merupakan pemecahan dari SHGB Nomor 1845/Pulogeang);

Halaman 51 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa walaupun kepemilikan objek sengketa tersebut telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam Konvensi di atas, yang intinya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya namun Majelis Hakim harus membuktikan apakah tanah yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik atau hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Majelis mempertimbangkan atau mempertimbangkan tentang kebenaran atas bukti atau yang menjadi dasar hak atas tanah tersengketa tersebut;
- Bahwa untuk membuktikan haknya tersebut Penggugat Rekonvensi (PT Bumi Indira Wisesa) mengajukan bukti surat-surat antara lain:
 - Bukti T.I. 2 yaitu Akta Jual Beli Nomor 959/Cakung/1997 antara PT Asmawi Agung Corporation sebagai penjual dengan PT Bumi Indira Wisesa sebagai pembeli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB Nomor 1429/Pulogebug seluas 24.275 m² yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H.;
 - Bukti T.I-3 yaitu Akta Jual Beli Nomor 960/Cakung/1997 tanggal 30 Desember 1997 antara PT Asmawi Agung Corporation sebagai penjual dengan PT Bumi Indira Wisesa sebagai pembeli atas tanah sebagaimana dimaksud dalam SHGB Nomor 1888/Pulogebug seluas 125.487 m² yang dibuat di hadapan Notaris PPAT Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H.;
- Bahwa kedua bukti surat tersebut adalah merupakan surat autentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya, begitu pula kedua akta tersebut tidak disangkal kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi oleh karena itu sudah tidak dapat diragukan lagi kebenarannya atas kedua bukti surat tersebut baik yang menyangkut tentang subjek-subjek yang membuat Perjanjian maupun objek yang diperjanjikan serta isi, maksud dan tujuannya;
- Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonvensi (PT Bumi Indira Wisesa) mengajukan SHGB atas tanah sengketa yaitu:
 - Bukti T.I-4: berupa SHGB Nomor 1429/Pulogebug atas nama PT Bumi Indira Wisesa seluas 24.275 m² dan dalam bukti surat tersebut dapat diketahui bahwa semula sertifikat tersebut adalah atas nama PT Asmawi Agung Corporation dan telah dimutasi menjadi atas nama PT Bumi Indira Wisesa, atas dasar jual beli tanggal 30-12-1997 di hadapan Notaris Siti Pertiwi Henny Singgih, S.H., dan didalam sertifikat tersebut juga bisa diketahui bahwa SHGB tersebut telah

Halaman 52 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperpanjang sampai tanggal 2-9-2025 atas dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 05-10-2005 Nomor 033/29.5.50.3.09.04.2005;

- Bukti T.I-5: Berupa SHGB Nomor 04061/Pulogebang atas nama PT Bumi Indra Wisesa dari bukti surat tersebut dapat diketahui bahwa semula SHGB tersebut adalah atas nama PT Asmawi Agung Corporation, telah dimutasi menjadi atas nama PT Bumi Indra Wisesa atas dasar Akta Jual Beli tanggal 30-12-1997 seluas 125.487 m² dan merupakan pemecahan/pemisahan dari Sertifikat HGB Nomor 1888/ Pulogebang atas nama PT Asmawi Agung Corporation dan telah diperpanjang sampai 24 Mei 2026;
- Bahwa dari kedua bukti surat tersebut dapat diketahui bahwa kepemilikan atas tanah HGB oleh Penggugat Rekonvensi dengan luas sebagaimana tersebut dalam sertifikat adalah tanah HGB yang telah dibelinya dari PT Asmawi Agung Corporation (Tergugat II Rekonvensi), dan juga atas dasar bukti-bukti yang Majelis Hakim pertimbangkan tersebut maka Penggugat Rekonvensi adalah merupakan orang/badan yang berhak atas tanah sengketa yang sekarang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi (B. Aritonang/Termohon Kasasi);
- Bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat Rekonvensi (B. Aritonang/Termohon Kasasi) tersebut adalah merupakan penguasaan atas tanah yang dilakukan secara melawan hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:
 - Bahwa pelanggaran hak atas tanah telah diatur secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 51 Tahun 1960 didalam Pasal 2 Perpu tersebut terdapat suatu norma yang melarang pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau Kuasanya yang sah;
 - Bahwa Penggugat Rekonvensi (PT Bumi Indra Wisesa) dalam petitumnya selain supaya dinyatakan yang berhak atas tanah sengketa tersebut, juga meminta supaya Tergugat Rekonvensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga menuntut selain Tergugat Rekonvensi harus mengembalikan tanah Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong juga untuk supaya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian baik moril maupun immateriil dan tuntutan Provisi berkenaan dengan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi;

Halaman 53 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi (B. Aritonang/Termohon Kasasi) telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam Konvensi di atas oleh karena itu dengan mengambil alih pertimbangan tersebut, maka jelaslah penguasaan tanah tersengketa tersebut oleh Tergugat Rekonvensi adalah merupakan penguasaan hak atas tanah secara melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Perpu Nomor 51 Tahun 1960;
- Bahwa oleh karena penguasaan tanah sengketa dilakukan secara melawan hukum oleh Tergugat Rekonvensi maka tuntutan Penggugat Rekonvensi supaya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menghentikan seluruh kegiatan di atas tanah Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat Rekonvensi, dan upaya Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah tersengketa dalam keadaan kosong dapat dikabulkan;
- Bahwa apakah tuntutan ganti rugi baik materiil maupun immateriil dan berapa besar tuntutan dapat dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:
- Bahwa Penggugat Rekonvensi menuntut supaya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi materiil yang dihitung sejak Tergugat Rekonvensi dilaporkan oleh Penggugat Rekonvensi ke Polres Metro Jakarta Timur atas tindak pidana yang dilakukannya yang merugikan Penggugat Rekonvensi yaitu sejak 27 Juni 2011;
- Bahwa untuk mendukung dan membuktikan kebenaran tuntutan tersebut Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti-bukti kerugian atas perbuatan Tergugat Rekonvensi antara lain:
 - Bukti T.I-33: Surat penawaran PT Sumber Jaya kepada PT Bumi Indira Wisesa, tertanggal 29 April 2010, untuk membeli sebagian lahan tanah SHGB Nomor 04061/Pulogebug, bahwa penawaran tersebut tidak dapat direspon oleh Penggugat Rekonvensi karena lahan masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi;
 - Bukti T.I-34: Permohonan Sewa Lahan dari perusahaan Tower Bersama Group untuk pemasangan perangkat antena telekomunikasi dengan harga Rp1.000.000,00/m dan tanah yang dibutuhkan adalah 7 x 7 m = 49 m tertanggal 12 Agustus 2012. Penawaran tersebut tidak dapat direspon oleh Penggugat Rekonvensi oleh karena tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi;
 - Bukti T.I-35: Brosur Perkembangan Perumahan di area Sentra Timur.
 - Bukti T.I-36: Informasi resmi tentang harga tanah yang dikeluarkan

Halaman 54 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



oleh Camat Cakung tertanggal 10 Oktober 2012 menunjukkan bahwa kisaran harga tanah di atas tanah sengketa adalah berkisar Rp6.500.000,00 sampai Rp9.500.000,00/m², sehingga berpengaruh pula terhadap harga sewa lahan, maupun jual lahan di atas tanah sengketa;

- Bahwa atas dasar bukti tersebut maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan ganti rugi yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi dapat dikabulkan yang besarnya ditaksir sesuai dengan harga yang wajar apabila tanah tersebut disewakan kepada pihak lain;
- Bahwa sesuai dengan bukti dan fakta yang terungkap dipersidangan didalam perkara ini Tergugat Rekonvensi telah menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi sebanyak 2 (dua) bidang yang bila dijumlahkan luas masing-masing bidang tersebut adalah seluas 8.427 m²; Dan dari kedua bidang tanah tersebut telah penuh dengan bangunan oleh Tergugat Rekonvensi penuh dengan bangunan-bangunan rumah sewa dan kafe (tempat karaoke) secara tanpa hak;
- Bahwa dari luas tersebut maka bila dikalikan dengan harga sewa tanah di lokasi tanah tersengketa adalah 8.427 m² x Rp1.000.000,00 per tahun = Rp8.427.000.000,00 (delapan miliar empat ratus dua puluh juta rupiah) per tahun;
- Bahwa sesuai dengan tuntutan Penggugat Rekonvensi bahwa ganti kerugian yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi dihitung sejak Tergugat Rekonvensi dilaporkan oleh Penggugat Rekonvensi ke Kepolisian atas perbuatan pidana yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu sejak tanggal 27 Juni 2011, tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah adil dan bijaksana apabila ganti kerugian yang dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah dihitung sejak perkara ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur yaitu tanggal 26 Juni 2013;
- Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat Rekonvensi tersebut dapat dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi dan tuntutan tersebut juga beralasan maka Majelis Hakim mengabulkan tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi yaitu menetapkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap:
 1. Bangunan-bangunan atau rumah milik Tergugat Rekonvensi yang berdiri di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi yang berlokasi di Kampung Sawah, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Timur (tanah tersengketa);

2. 1 (satu) unit tanah serta bangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi yang beralamat di Perumahan Walikota, Jalan Berlian Nomor 2 RT. 004/RW. 006 Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara;

- Bahwa oleh karena permohonan sita jaminan tersebut telah dikabulkan oleh Majelis Hakim dan telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri, maka sita jaminan tersebut harus dinyatakan sah dan berharga;
- Bahwa tuntutan Penggugat Rekonvensi supaya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini, oleh karena Penggugat Rekonvensi telah memberikan peringatan-peringatan (somasi) supaya Tergugat Rekonvensi segera menyerahkan tanah tersengketa kepada Penggugat Rekonvensi tetapi Tergugat Rekonvensi tidak mengindahkan somasi-somasi Penggugat Rekonvensi tersebut, maka tuntutan uang paksa yang dituntut oleh Penggugat Rekonvensi tersebut patut dikabulkan;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut maka gugatan Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 - Menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1428/12/1984 tanggal 31 Desember 1984, Akta Jual Beli Nomor 38 tanggal 29 Mei 2003, Akta Jual Beli Nomor 1135/10/2009 tanggal 25 Mei 2009 dan Akta Jual Beli Nomor 92/12/1982 tanggal 12 Maret 1989 adalah cacat hukum dan karenanya batal demi hukum dengan segala akibatnya;
 - Menyatakan bahwa tanah sengketa:
 - (a). Tanah seluas 3.200 m² dengan batas-batas:
 - Utara: Tanah Munin Bin Sinan;
 - Selatan: Tanah Munin Bin Sinan;
 - Timur: Kali Sentra Primer;
 - Barat: Tanah Munin Bin Sinan;
 - (b). Tanah seluas 627 m² dengan batas-batas:
 - Utara: Tanah Munin Bin Sinan;
 - Selatan: Tanah Munin Bin Sinan;
 - Timur: Kali Sentra Primer;

Halaman 56 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Barat: Tanah Munin Bin Sinan;

(c). Tanah seluas 600 m² dengan batas-batas:

Utara: Tanah Munin Bin Sinan;

Selatan: Tanah Munin Bin Sinan;

Timur: Kali Sentra Primer;

Barat: Tanah Munin Bin Sinan;

(d). Tanah seluas 4.000 m² dengan batas-batas:

Utara: Tanah Bolot;

Selatan: Tanah Ganggang Bin Udin;

Timur: Tanah H. Minin;

Barat: Tanah Sidin;

Adalah tanah yang masuk dalam Sertifikat HGB Nomor 04061/Pulogebug atas nama Penggugat Rekonvensi (PT Bumi Indira Wisesa);

- Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan seluruh kegiatan di atas tanah SHGB atas nama Penggugat Rekonvensi dan meninggalkan lahan/tanah tersengketa tersebut dalam keadaan kosong dan bila masih terdapat bangunan atau barang apapun maka Penggugat Rekonvensi berhak mengosongkan sendiri dengan bantuan aparat penegak hukum sesuai dengan prosedur hukum yang sah;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi yang Rp8.427.000,00 (delapan miliar empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah) per tahun dihitung sejak perkara ini masuk dan didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 27 Juni 2013 sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi atau dieksekusi;
- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi berupa:
 1. Bangunan beserta seluruh fasilitas milik Tergugat Rekonvensi yang keberadaannya di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/ PT Bumi Indira Wisesa, yang telah dilaksanakan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 29 Oktober 2014 (sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 260/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim. *juncto* Nomor 03/CB/2014 tanggal 29 Oktober 2014;



2. 1 (satu) unit rumah/bangunan berikut tanahnya milik Tergugat Rekonvensi yang beralamat di Perumahan Walikota, Jalan Berlian Nomor 2 RT. 004/RW. 006, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang telah dilaksanakan oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Oktober 2014 (sesuai Berita Acara Sita Jaminan 02/CB/2014/ PN Jkt.Ut. *juncto* Nomor 260/Pdt.G/2013/PN Jkt.Tim. *juncto* Nomor 03/CB/2014 tanggal 30 Oktober 2014;

- Menimbang, bahwa agar putusan ini mendapat perhatian dari Tergugat Rekonvensi maka perlu ditetapkan supaya Tergugat Rekonvensi di hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat sekarang Termohon Kasasi ternyata terdapat perbedaan antara posita dengan petitum gugatan dimana dalam posita Penggugat mendalilkan berhak atas tanah perkara yang berasal dari membeli pada Turut Tergugat II sedangkan dalam petitumnya tanah perkara dibeli oleh Penggugat dari Tergugat III padahal Tergugat III adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional yang notabene tidak dapat memperjualbelikan tanah dan tanah perkara lainnya dibeli dari Tergugat IV padahal Tergugat IV tidak sebagai pihak dalam jual beli tersebut sehingga surat gugatan dimaksud menjadi kabur/tidak jelas dan patut tidak dapat diterima;

Bahwa substansi perkaranya berkaitan erat antara keduanya sehingga oleh karena substansi gugatan dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka gugatan dalam rekonvensi juga tidak dapat diterima;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta harus dibatalkan dan dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Bumi Indira Wisesa dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

522/PDT/2015/PT.DKI tanggal 15 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 260/PDT.G/2013/PN.JKT.TIM tanggal 30 Oktober 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT BUMI INDIRA WISESA** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 522/PDT/2015/PT.DKI tanggal 15 Desember 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 260/PDT.G/2013/PN.JKT.TIM tanggal 30 Oktober 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 31 Mei 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 59 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn. H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

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

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 60 dari 60 hal. Put. Nomor 3800 K/Pdt/2016