



P U T U S A N

No. 758 PK/PDT/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

NICO PENTURY, bertempat tinggal di Komplek Pertamina Walang, Jalan Sakura No. 14 Plumpang, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sumirta, SH, dan kawan, Para Advokat, berkantor pada RTL Law Office Advocates & Legal Consultants berkantor di Graha Samali Lt. 2, 2004 Jalan Raya Samali No. 31 b, Kalibata Tengah, Jakarta Selatan (12510) ;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat I/ Pembanding I ;

melawan :

1 **DJARMAT SURYANA** ;

2 **HENRY SIAGIAN**, keduanya bertempat tinggal di Parang Tritis II/16 B, RT. 002/011, Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/ Penggugat I dan II/ Terbanding I dan II ;

dan :

1 **MICHAEL PENTURY**, bertempat tinggal di Jalan Kayu Manis VIII, Jakarta Timur ;

2 **RUSLI TARIGAN**, bertempat tinggal di Jalan Pirus Raya No. 110 Sumur Batu, Jakarta Pusat ;

3 **Ny. INGAN MARIA Br. TORONG**, bertempat tinggal di Jalan Veteran RT. 01/01, TL. MULGAP, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Dati II Karo, Sumatera Utara ;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, dan IV/Pembanding II, Turut Terbanding I dan II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I telah

Hal. 1 dari 21 hal. Put. No. 758 PK/PDT/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No. 391 K/Pdt/2003 tanggal 16 November 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Penggugat I dan II/ Terbanding I, II dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat II, III, dan IV/Pembanding II, Turut Terbanding I dan II ;

dengan posita perkara sebagai berikut ;

Bahwa pada awal bulan September 1991 Penggugat bermaksud membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah sederhana yang berdiri di atasnya terletak di wilayah Kelurahan Tugu Utara RT. 001/012 Kecamatan Koja Jakarta Utara, setempat dikenal dengan Jalan Toar No. 7-8 milik Ingan Maria Torong atau Tergugat IV ;

Bahwa status tanah tersebut ternyata adalah tanah garapan atau tanah Negara sebagaimana dijelaskan oleh pihak Kecamatan pada Penggugat I yang dengan sengaja mencari informasi mengenai status tanah dimaksud agar jangan sampai keliru atau tertipu dikemudian hari ;

Bahwa kemudian Penggugat I menghubungi Pemilik yakni Tergugat IV dan minta menunjukkan surat-surat yang menjadi dasar penguasaannya atas bidang tanah tersebut, dimana Tergugat IV menunjukkan :

- Surat Perjanjian Jual Beli bangunan rumah di atas tanah Negara atas Ny. Ingan Maria Br. Torong/Tergugat IV selaku Pembeli dengan Rusli Tarigan/cq Tergugat III selaku Penjual, dengan uraian :

Luas Tanah = 400 meter persegi

Luas bangunan = 300 meter persegi

Terletak di Jalan Toar Kelurahan Tugu No. 7 dan 8 dengan batas-batas :

Sebelah Utara, berbatasan dengan Tanah Pertamina

Sebelah Timur, berbatasan dengan Tanah Rusli Tarigan

Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Harahap

Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Drs. Terang Torong

Surat tersebut dibuat tanggal 21 Februari 1990 disaksikan Ketua Rukun Tetangga sebagai saksi I dan Ketua Rukun Warga sebagai saksi II, kemudian dibukukan pada Kantor Kelurahan tanggal 24 Februari 1990 serta dicatat sebagai Register Kecamatan tanggal 3 Maret 1990 ;

Bahwa mengingat luas tanahnya 400 meter persegi dan Penggugat I terus terang menyatakan tidak punya uang untuk membeli seluruhnya lalu minta kebijaksanaan Tergugat IV bagaimana kalau separuh dari luas tanah tersebut yang dilepaskan pada Penggugat I. Tergugat IV mengatakan bahwa ia mau menjual seluruhnya lagi pula bagaimana bangunannya kalau tanahnya hanya dijual separuh. Lalu timbul kesepakatan Penggugat I akan mencari teman yang mau secara bersama-sama untuk membeli

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)



masing-masing setengah bagian atau 200 meter persegi. Untuk itu Tergugat IV bersedia memberi waktu dan tidak menawarkan kepada pihak yang lain ;

Penggugat I yang telah merasa senang dengan bidang tanah milik Tergugat IV tersebut akhirnya menyampaikan maksud atau keinginan tersebut kepada teman sesama pekerja di perusahaan tempatnya bekerja yaitu Hendri Siagian cq Penggugat II, dan Penggugat II menyatakan bahwa ia sebetulnya sangat tertarik tetapi untuk saat ini tidak punya uang, kalau mau tunggulah beberapa bulan lagi. Akhirnya Penggugat I dan Penggugat II bertemu dengan Tergugat IV dan timbullah kesepakatan, sebagai berikut : Bidang tanah tersebut akan dilepas kepada Penggugat I dan Penggugat II, namun proses pelepasan haknya dibuat secara bertahap, yaitu terlebih dahulu kepada Penggugat I, dan nanti setelah Penggugat II memiliki dana maka baru dibuat Surat Pelepasan kepada Penggugat II, dan dengan demikian Penggugat I dan II masing-masing memperoleh 200 meter persegi, sedangkan bangunan disetujui untuk **dibongkar** karena tanahnya masih harus diurug, agar baik Penggugat I maupun Penggugat II bisa membuat bangunan rumah tinggal yang lebih permanen ;

Bahwa dengan kesempatan dan informasi yang mantap akhirnya dibuat transaksi antara Penggugat I dan Tergugat IV dengan penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan Rumah di atas tanah Negara antara Tergugat IV sebagai penjual dan Penggugat I selaku pembeli atas bangunan berikut pelepasan hak atas tanah seluas 200 meter persegi dengan batas-batas :

Sebelah Utara, berbatasan dengan Tanah Pertamina

Sebelah Timur, berbatasan dengan Tanah Rusli Tarigan

Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Harahap

Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Drs. Terang Torong

Surat Perjanjian tersebut disaksikan Ketua Rukun Tetangga dan Ketua Rukun Warga setempat serta dibukukan pada Kantor Kelurahan Tugu Utara dan dicatat dalam buku Register Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;

Bahwa pada bulan Januari 1992 sesuai dengan kesepakatan pada butir 5 tersebut di atas, akhirnya Penggugat II memenuhi janjinya untuk membeli sisa 200 meter lagi, dan atas dasar pemikiran agar lebih sesuai dengan aturan hukum maka transaksinya dilakukan dihadapan PPAT yaitu Haji Mohamad Diri Harahap, SH. Atas nasihat dari pejabat inilah, bentuk surat yang harus dibuat adalah Pengikatan Untuk Jual Beli, dimana pada waktu Tergugat IV dan selanjutnya akan mengurus sertifikat atas biaya pembeli, setelah Sertifikat selesai maka Akta Jual Beli akan diterbitkan.

Bahwa batas-batas tanah yang menjadi objek pengingat adalah 200 meter dari yang dimaksud dalam Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan di atas tanah Negara tanggal 21 Februari 1990 yang diperoleh dari Rusli Tarigan, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara, berbatasan dengan Tanah Pertamina



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur, berbatasan dengan Tanah Rusli Tarigan
- Sebelah Selatan, berbatasan dengan Tanah Harahap
- Sebelah Barat, berbatasan dengan Tanah Djarmat

Transaksi tersebut dituangkan dalam Akta Peningkat untuk Jual Beli No. 3/Koja/1992 tanggal 13 Januari 1992 dibuat dihadapan PPAT H.M.D Harahap, SH. Akta mana kemudian diberitahukan kepada Ketua Rukun Tetangga dan Ketua Rukun Warga dimana membubuhkan tanda tangannya serta dibukukan di kantor Kelurahan dan Kecamatan ;

Bahwa setelah seluruh bidang tanah seluas 400 meter persegi dilepaskan kepada Penggugat I dan II dan karena akan dibangun rumah tinggal maka bangunan di atasnya dirubuhkan oleh Penggugat I, II serta Tergugat IV secara bersama-sama melakukan pengurugan termasuk bidang tanah di sebelahnya yaitu milik Drs. Terang Torong yang adalah adik Tergugat IV, sampai kemudian dirasakan padat. Lalu untuk pengamanan seperlunya lokasi tanah diberi pagar bambu dan untuk pengawasan sehari-hari Penggugat I dan Penggugat II mempercayakan kepada Ibu Harahap tetangga batas sebelah selatan ;

Bahwa tiga tahun bidang tanah tersebut Penggugat I dan II pelihara dan kuasai melalui pengawasan Ibu Harahap, tiba-tiba pada bulan Mei 1994 Tergugat I dan Tergugat II tanpa tanya apapun membongkar dan merusak pagar bambu yang dibangun Penggugat I dan Penggugat II kemudian secara sepihak langsung membuat pondasi bangunan di atasnya. Tindakan tersebut oleh isteri Penggugat II dilaporkan ke Polsek Koja sebagaimana ternyata dalam surat laporan No. 175/K/VI/1994/SekKoja tanggal 6 Juni 1994 ;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II kemudian melaporkan persoalan tersebut ke Walikota Jakarta Utara dimana kemudian diketahui bahwa bangunan tersebut didasarkan pada izin mendirikan bangunan sehingga Walikota Jakarta Utara menerbitkan surat perintah bongkar No. 12513/SPG/U/1994 tanggal 10 November 1994 setelah lebih dahulu diterbitkan Surat Peringatan ;

Bahwa pada tanggal 26 Oktober 1994 dan 2 November 1994 Penggugat I dan Penggugat II berikut Tergugat I oleh Muspida Jakarta Utara dipanggil ke Walikota cq Bagian Ketertiban, dimana kemudian diputuskan “Untuk sementara waktu sebelum ada penyelesaian secara hukum maka siapapun tidak boleh membangun di atas tanah tersebut”. Pada pertemuan tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II maupun kepada Tergugat I, diminta untuk menunjukkan surat masing-masing ;
Penggugat I dan Penggugat II menunjukkan :

- 1 Surat Jual Beli dari Rusli Tarigan kepada Ny. Ingan Maria Br. Torong ;
- 2 Surat Jual Beli dari Ny. Ingan Maria Br. Torong kepada Djarmat Suryana dan ;

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 Akta Pengikatan Jual Beli dari Ny. Ingan Maria Br. Torong kepada Henry Siagian ;

Yang kesemuanya diketahui oleh Rukun Tetangga dan Rukun Warga sebagai saksi serta dicatatkan dalam buku Kelurahan maupun Kecamatan, sedangkan Tergugat I mendalilkan dasar kepemilikannya pada kuitansi-kuitansi pembelian secara rinci dari Rusli Tarigan, tanpa saksi dan tidak diketahui aparat Kelurahan maupun Kecamatan. Bahwa kuitansi-kuitansi tersebut adalah :

- I Kuitansi tanggal 23 Oktober 1989 tanda terima uang dari Nico Pentury (Tergugat I) ;
- II Kuitansi tanggal 23 Januari 1990 tanda terima uang dari Michael R. Pentury (Tergugat II) ;
- III Kuitansi tanggal 12 Juni 1993 tanda terima uang dari Michael Pentury ;

Dari ketiga kuitansi tersebut sama sekali tidak jelas siapa yang menjadi pembeli karena ada 2 (dua) nama, dan tanah kavling mana yang dibeli karena tidak jelas batas-batasnya dan bagaimana mungkin bisa terjadi jual beli dengan cara mencicil tanpa rincian waktu dan jumlah cicilan yang jelas. Jelaslah, bahwa tindakan Tergugat I, II dan Tergugat III adalah jual beli pura-pura merekayasa kuitansi-kuitansi sedemikian rupa dengan tujuan untuk menggugurkan hak-hak Penggugat I dan Penggugat II yang diperoleh secara sah dari Tergugat IV. Oleh karenanya patut dihukum dan dinyatakan Tergugat I, II dan Tergugat III sebagai pihak yang beritikad buruk. Apabila dalam pertemuan tersebut Tergugat I tidak pernah bisa menghadirkan Tergugat III selaku Penjual dan menyatakan bahwa benar tanah tersebut adalah miliknya sebelum dijual kepada Penggugat I dan Penggugat II yang diperoleh dari Tergugat III dan semuanya dilakukan dengan terang dan nyata dihadapan aparat yang berwenang ;

Bahwa kemudian keputusan tersebut diabaikan oleh Tergugat I, II dimana setahun setelah rapat dengan Muspida pada bulan November 1995 Tergugat I, II kembali meneruskan bangunan membuat pagar tembok sehingga pada bulan Desember 1995 kembali Walikotamadya Jakarta Utara melalui Kepala Bagian Ketertiban mengundang para pihak serta unsur aparat terkait mengadakan rapat kembali dimana dalam pembahasan pada rapat tersebut dibuat keputusan antara lain berbunyi sebagai berikut :

- 1 Sesuai dengan surat pengaduan dari Sdr. Djarmat Suryana (surat terlampir) pada tanggal 15 Desember 1995 telah diadakan rapat dengan menghadirkan kedua belah pihak ;
- 2 Dari pihak N. Pentury meminta kejelasan secara tertulis sampai sejauh mana lokasi tersebut tidak dapat dibangun ;
- 3 Tanah tersebut masih disegel oleh instansi terkait sampai ada penyelesaian hukum di Pengadilan ;



- 4 Camat Koja (Sigiro) meminta kepada pihak N. Pentury untuk menghentikan/ membongkar pagar yang sedang dibangun di atas tanah tersebut ;
- 5 Dari bagian penyusunan program (Fandamto) untuk lebih jelasnya kedua belah pihak supaya dapat menghadirkan pihak pertama (penjual) untuk dimintakan keterangan ;
- 6 Hasil penelitian sementara pihak Henry Siagian Sdr. Djarmat Suryana dapat membuktikan surat-surat yang lengkap ;
- 7 Dari P2K sesuai ketentuan Perda setiap ada kegiatan di lapangan yang bersifat membangun harus ada ijin dari P2K ;

Kesimpulan rapat antara lain :

Selama tanah tersebut belum ada penyelesaian secara hukum siapapun tidak diperbolehkan untuk membangun atau mempergunakan tanah tersebut.

Bahwa sampai dengan bulan Agustus 1998 tidak ada tindakan apapun baik dari Penggugat I dan Penggugat II atas bidang tanah tersebut, sampai pada sekitar bulan September 1998 Tergugat I, II secara sepihak dan dengan mengabaikan semua kesepakatan ataupun ketentuan peraturan yang berlaku kembali meneruskan/ menindaklanjuti bangunan hingga saat ini sudah mencapai 80% terhadap perbuatan tersebut, Suku Dinas P2K Jakarta Utara telah mengeluarkan Surat Perintah Bongkar No. 090/SPW/U/98 tanggal 16 Oktober 1998 yang memerintahkan Tergugat I untuk membongkar seluruh bangunan dimaksud, namun Tergugat tetap mengabaikan ;

Bahwa tindakan sepihak yang dilakukan oleh Tergugat I, II yang melakukan pembongkaran pagar yang dibangun Penggugat-Penggugat telah menimbulkan kerugian materil senilai Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) serta dengan menguasai bidang tanah tersebut secara sepihak dan mendirikan bangunan di atasnya telah menghalangi hak Penggugat-Penggugat untuk membangun dan menikmati tanah terperkara sehingga Penggugat telah dirugikan secara imateril yang dinilai sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tindakan-tindakan tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas merugikan Penggugat I dan Penggugat II dan oleh karenanya Tergugat I, II patutlah dihukum untuk membayar kerugian materil dan imateril senilai Rp 25.000.000,00 dan menghentikan serta membongkar bangunan yang telah didirikannya ;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pihak yang berhak atas bidang tanah tersebut berdasarkan perolehan/pengalihan hak yang sah dari Tergugat IV dimana semua prosedur sebagaimana layaknya dalam pengalihan penguasaan atas tanah Negara/ garap sudah dilakukan sebagaimana mestinya. Sedangkan apa yang menjadi dasar penguasaan Tergugat I, II berdasarkan peroleh dari Tergugat III adalah suatu perbuatan pura-pura, terselubung dan sama sekali tidak memenuhi syarat kebiasaan dan kewajaran karena bukan saja yang dilandaskan pada kuitansi yang berjarak tahunan tetapi juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali tidak disaksikan atau diketahui baik oleh RT/RW maupun Instansi Kelurahan maupun Kecamatan ;

Bahwa perbuatan Tergugat I, II yang melakukan tindakan sepihak menguasai dengan merusak pagar yang dibangun Penggugat I dan Penggugat II serta dengan tidak berdasarkan izin melakukan pembangunan di atas tanah tersebut sangatlah merugikan Penggugat I dan Penggugat II dan untuk itu Penggugat I dan Penggugat II memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan untuk mengeluarkan putusan Provisi yang memerintahkan Tergugat I untuk menghentikan proses pembangunan di atas tanah Jalan Toar No. 7-8 RT. 01 RW. 013 Kelurahan Tugu Kecamatan Koja, Jakarta Utara sampai adanya keputusan yang berkekuatan tetap atas perkara ini ;

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat I dan Penggugat II mengingat tindakan dari Tergugat I, II dan Tergugat III yang berlaku sewenang-wenang terbukti dengan tindakannya yang merusak pagar Penggugat I dan Penggugat II serta secara semena-mena menguasai bidang tanah tersebut dan mendirikan bangunan yang permanen di atasnya tanpa izin dari instansi yang berwenang maka tindakan mustahil pula selama proses perkara ini berjalan Tergugat I dan Tergugat II secara diam-diam mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain yang berakibat usaha dan upaya Penggugat I dan II untuk memperoleh kepemilikan haknya secara melawan hukum menjadi hampa dan semakin memperbesar kerugian. Untuk itu Penggugat I dan Penggugat II dengan ini memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk meletakkan sita jaminan atas bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

Memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengeluarkan putusan sela/Provisi memerintahkan Tergugat I, II atau siapapun menghentikan kegiatan apapun di atas tanah yang terletak di Jalan Toar No. 7-8 RT. 001 RW. 013 Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara sampai ada keputusan yang berkekuatan tetap atas perkara ini.

Dalam Pokok Perkara

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
- 2 Menyatakan sah dan berharga putusan provisi atas obyek sengketa ;
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah terperkara ;
- 4 Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah Negara yang terletak di Jalan Toar No. 7-8 RT. 001 RW. 013

Hal. 7 dari 21 hal. Put. No. 758 PK/PDT/2008

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 tercantum 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

Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara masing-masing 200 meter persegi berdasarkan perolehan yang sah dari Tergugat III ;

- 5 Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan Rumah di atas tanah Negara tertanggal 30 September 1991 antara Ny. Ingan Maria Br. Torong dengan Djarmat Suryana adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- 6 Menyatakan Akta Pengingat Jual Beli No. 3/Koja/1992 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H.M.D Harahap, SH tertanggal 13 Januari 1992 antara Ny. Janda Ingan Maria Br. Torong dengan Tuan Hendry Siagian adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- 7 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II ;
- 8 Menyatakan segala transaksi, jual beli, perjanjian jual beli atau pengalihan hak dari Tergugat III kepada Tergugat I dan atau Tergugat II adalah tidak sah serta menyatakan segala kuitansi dan surat-surat dalam bentuk apapun tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- 9 Memerintahkan serta menghukum Tergugat I dan atau Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk membongkar serta menyerahkan dan meninggalkan tanah sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong tanpa syarat dan seketika ;
- 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi atas perusakan pagar sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan kerugian imateril senilai Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ;
- 11 Menghukum Tergugat III untuk harus mematuhi diputusan ini ;
- 12 Biaya perkara menurut hukum ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

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

Gugatan Kabur dan Salah Alamat

- 1 Tergugat I adalah pemegang hak atas tanah yang terletak di Jalan Toar No. B 8/35-36 RT. 001 RW. 013, Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara dan membelinya langsung dari pemegang hak semula yakni Tergugat III. Dan Tergugat I tidak pernah memperalihkan haknya kepada siapapun termasuk Para Penggugat, sehingga jika saat ini Para Penggugat menganggap Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat adalah tidak masuk akal dan jelas salah alamat ;
- 2 Tergugat II bukan pihak dalam urusan tanah perkara ini, keberadaannya dalam hal ini hanya sebatas diminta tolong oleh Tergugat I untuk menyampaikan pembayaran kekurangan pembelian tanah kepada Tergugat III, sehingga Tergugat



II tidak pernah melanggar hak siapapun dalam hal ini apalagi melakukan perbuatan melawan hukum, karena jika dengan posisinya Tergugat II dipersalahkan telah melawan hukum, maka seharusnya Para Penggugat juga menggugat tukang batu, tukang kayu dan pemasang patok dan penjaga tanah, dll. Berdasarkan hal tersebut jelas karenanya gugatan Para Penggugat kabur, kurang pihak dan salah alamat.

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

Bahwa segala uraian dalam jawaban Tergugat I dan II dalam Konpensasi tersebut di atas secara mutatis-mutandis adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan ini ;

Bahwa Penggugat Rekonpensasi adalah pemegang hak penguasaan atas tanah seluas 400 m² dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Toar No. B 8/35-36 RT. 001 RW. 013, Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dimana tanah tersebut pada awalnya didapat dengan mengganti/membeli dari pemegang hak sebelumnya yakni Tergugat III dalam Konpensasi pada tanggal 23 Oktober 1989 ;

Bahwa selanjutnya Penggugat Rekonpensasi bersama Tergugat III Konpensasi memasang patok beton tanda batas tanah serta dilanjutkan oleh Penggugat Rekonpensasi menjaga dan mengawasi tanah, membayar pajak dan selanjutnya mendirikan bangunan rumah tinggal ;

Bahwa Para Tergugat Rekonpensasi tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensasi telah memagar tanah yang menjadi hak Penggugat Rekonpensasi dan karenanya Penggugat Rekonpensasi telah membongkarnya namun isteri Tergugat Rekonpensasi I justru melaporkan tindakan pembongkaran tersebut sebagai pengrusakan kepada Kepolisian sektor Koja. Dan sebagai akibat laporan Polisi tersebut Penggugat Rekonpensasi demi hukum terpaksa harus melayaninya dan berakibat Penggugat Rekonpensasi mengalami kerugian materiil berupa ongkos transport, ongkos konsultasi hukum senilai Rp 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dan kerugian immateriil karena stress terganggu privasinya serta rusaknya nama baik karena telah disangka melakukan perbuatan pidana atas perbuatan yang sebenarnya memang menjadi haknya baik dimata tetangga maupun masyarakat sekitarnya yang jika dinilai senilai Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

Bahwa tidak puas dengan laporan Polisi diatas, Para Tergugat Rekonpensasi juga membuat pengaduan-pengaduan kepada instansi Walikotaamadya Jakarta Utara dengan pengaduan yang tidak berdasarkan seolah-olah Penggugat Rekonpensasi telah menyerobot haknya atas tanah sengketa, tuduhan tersebut jelas tidak terbukti namun telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensasi karena terpaksa harus melayaninya

Hal. 9 dari 21 hal. Put. No. 758 PK/PDT/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berkali-kali harus datang ke Kantor Lurah dan Camat serta Walikotamadya Jakarta Utara, kerugian tersebut berupa kerugian transport senilai Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) ;

Bahwa Tergugat Rekonpensi mendasarkan tindakannya di atas dengan dalil seolah telah membeli rumah di atas tanah tersengketa dari Tergugat Konpensi IV, sedangkan Tergugat Konpensi IV membelinya dari Tergugat Konpensi III pada tanggal 21 Februari 1990 ;

Bahwa Tergugat Konpensi III mengaku dan menyatakan tidak pernah secara sadar pada tanggal tersebut menjual tanah tersengketa kepada Tergugat Konpensi IV, karena tanah tersengketa telah dijual kepada Penggugat Rekonpensi pada tanggal 23 Oktober 1989, 4 (empat) bulan lebih awal dari transaksinya yang didalilkan Para Tergugat Rekonpensi, karenanya dokumen-dokumen yang mendasari dalil-dalil kepemilikan Para Tergugat Rekonpensi jelas batal demi hukum ;

Bahwa karenanya tindakan Para Tergugat Rekonpensi yang mengajukan berbagai klaim dan membuat laporan ke berbagai instansi yang berakibat menarik Penggugat Rekonpensi sebagai terlapor ataupun Tergugat adalah melawan hukum dan tidak berdasar yang karenanya mewajibkan kepada keduanya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi ;

Bahwa guna menghindari agar Tergugat Rekonpensi tidak lari dari tanggung jawab sehingga gugatan ini menjadi ilusoir, perlu diletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Para Tergugat Rekonpensi yang terletak di Parang Tritits II/14 B dan Parang Tritis II/16 B RT. 002 RW. 00 Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan ;
- 3 Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum surat perjanjian jual beli bangunan rumah di atas tanah Negara tertanggal 30 September 1990 yang dibuat antara Para Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat IV Konpensi berikut dokumen surat-surat dan akta-akta turutannya yang dibuat berdasarkan surat tersebut ;
- 4 Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonpensi adalah pihak satu-satunya pemilik hak penguasaan atas tanah yang terletak di Jalan Toar B 8/35-36 RT. 001 RW. 013, Kelurahan Tugu, Kecamatan Koja, Jakarta Utara ;
- 5 Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- 6 Menghukum Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi berupa :

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

Kerugian materil Rp 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah)

Kerugian immaterial Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

- 7 Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 299/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut tanggal 9 Juni 1999 adalah sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan provisi tersebut ;

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan II tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
- 2 Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah pihak satu-satunya yang berhak atas tanah Negara yang terletak di Jalan Toar No. 7-8 RT. 001 RW. 013 Kelurahan Tugu Utara Kecamatan Koja Jakarta Utara masing-masing 200 meter persegi berdasarkan perolehan yang sah dari Tergugat III ;
- 3 Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Bangunan Rumah di atas tanah Negara tertanggal 30 September 1991 antara Ny. Ingan Maria Br. Torong dengan Djarmat Suryana adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- 4 Menyatakan Akta Peningkat Jual Beli No. 3/Koja/1992 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H.M.D Harahap, SH tertanggal 13 Januari 1992 antara Ny. Janda Ingan Maria Br. Torong dengan Tuan Hendry Siagian adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- 5 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II ;
- 6 Menyatakan segala transaksi, jual beli, perjanjian jual beli atau pengalihan hak dari Tergugat III kepada Tergugat I dan atau Tergugat II adalah tidak sah serta menyatakan segala kuitansi dan surat-surat dalam bentuk apapun tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- 7 Memerintahkan serta menghukum Tergugat I dan atau Tergugat I atau siapapun yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk membongkar serta menyerahkan dan meninggalkan tanah sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong tanpa syarat dan seketika ;
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi atas kerusakan pagar sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) ;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. No. 758 PK/PDT/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah terperkara ;
- 10 Menghukum Tergugat III untuk harus mematuhi diputusan ini ;
- 11 Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konpensasi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ/REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II Konpensasi/Penggugat I Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 587.500,00 (lima ratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 513/PDT/2000/PT.DKI tanggal 10 Januari 2001 adalah sebagai berikut :

Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I, II semula Tergugat I, II tersebut ;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 9 Juni 1999 No. 299/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut baik dalam Konpensasi maupun Rekonsensi yang dimohonkan banding tersebut ;

Menghukum Pembanding I, II semula Tergugat I, II membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No. 391 K/Pdt/2003 tanggal 16 November 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **NICO PENTURY** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 391 K/Pdt/2003 tanggal 16 November 2006 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 16 November 2007 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 April 2008) diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis pada tanggal 16 April 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan peninjauan kembali No. 299/Pdt/G/1998/PN.Jkt.Ut yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 April 2008 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi/Pengugat I dan II/ Terbanding I dan II yang pada tanggal 25 Juli 2008 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding I tetapi tidak diajukan jawaban memori peninjauan kembali ;

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

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

- 1 Bahwa kalau kita perhatikan dengan seksama terhadap perkara ini maka kekhilafan atau kekeliruan yang nyata sangat jelas terjadi sejak pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Utara) memeriksa dan mempertimbangkan serta memutus perkara ;
- 2 Kekeliruan yang nyata atau kekhilafan tersebut adalah terkait tentang pertimbangan hakim (dalam putusan pada halaman 25 alinea 5) yang menyatakan dengan serta merta (yang seharusnya tidak demikian) bahwa akta/surat yang dibuat antara Rusli Tarigan dan Ny. Ingan Maria Br. Torong sebagai akta jual beli yang sah karena telah memenuhi syarat terang dan tunai, sehingga bangunan dan tanah sebagaimana dalam surat jual beli tersebut dianggap sah menjadi milik Ny. Ingan Maria Br. Torong ;
- 3 Majelis Hakim kiranya terlalu cepat untuk menyatakan/berkesimpulan demikian padahal semestinya memperhatikan seara detail dengan seksama terlebih dahulu tentang keberadaan akta/surat jual beli tersebut apakah dapat disebut sebagai/dapat dipersamakan dengan akta PPAT tentang transaksi jual beli tanah atau tidak. Kalaupun dianggap sebagai jual beli tanah (quod non) maka perlu juga dicermati apakah tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut sebagai tanah hak yang dapat diperjualbelikan dengan menggunakan transaksi yang disebut dengan terang dan tunai ;
- 4 Bahwa dalam gugatan telah sangat jelas, dalam putusan juga disebut dan pada akta/surat jual beli pun sangat-sangat kasat mata; bahwa yang menjadi obyek gugatan, yang sedang diperkarakan, atau yang terdapat dalam surat jual beli sama sekali tidak berkaitan dengan tanah hak, melainkan berkaitan dengan tanah Negara ;
- 5 Adakah sangat fantastis atau janggal dalam perspektif hukum kiranya kalau jual beli tanah Negara tersebut dinyatakan dapat dilakukan dengan suatu akta (surat jual beli) yang disebut dengan terang dan tunai, yang artinya akta/surat jual beli tersebut dianggap atau dipersamakan sebagaimana akta PPAT untuk jual beli tanah hak. Dan tentu saja sangat tidak bijak/tidak adil kalau Majelis Hakim juga menyatakan bahwa

Hal. 13 dari 21 hal. Put. No. 758 PK/PDT/2008



karenanya bangunan dan tanah menjadi milik Ny. Ingan Maria Br. Torong yang berlaku sebagai pembeli. Peraturan perundangan yang berlaku di negeri ini kiranya tidak pernah mengatur demikian. Oleh karenanya menurut hemat kami pertimbangan Majelis Hakim mengenai hal ini (yang telah menganggap “jual beli” tersebut sama halnya dengan jual beli tanah hak dan hak/miliknya dinyatakan beralih ke pembeli, yakni Ny. Ingan Maria Br. Torong) sangat keliru atau dapat dikatakan sebagai kekhilafan, karena yang diperjualbelikan antara Rusli Tarigan dan Ny. Ingan Maria Br. Torong sama sekali bukan mengenai tanah hak (milik) yang oleh karenanya juga tidak mungkin untuk dinyatakan bahwa dengan jual beli tersebut maka hak/kepemilikan tanah menjadi sah beralih ke Ny. Ingan Maria Br. Torong ;

- 6 Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa pun jelas sebagai tanah Negara, sebagaimana juga diakui Para Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sendiri baik dalam gugatan maupun dalam bukti gugatannya. Dalam bukti surat (bukti P-1), sangat jelas bahwa yang disebut diperjualbelikan adalah bangunan di atas tanah Negara. Kalau dengan demikian halnya, kalau bangunannya memang ada maka obyek bangunan tersebutlah yang menjadi obyek jual beli, sedangkan mengenai tanahnya menurut hukum tetap sebagai tanah Negara. Jadi kalau disimpulkan bahwa bangunan dan tanah adalah milik Ny. Ingan Maria Br. Torong, kesimpulan tersebut kiranya tidak sesuai dengan hukum pertanahan yang berlaku. Demikian juga mengenai “jual beli” yang dilakukan antara Ny. Ingan Maria Br. Torong dengan Penggugat I/Termohon Peninjauan Kembali I dan antara Ny. Ingan Maria Br. Torong dengan Penggugat II/Termohon Peninjauan Kembali II adalah sama halnya, kalau terdapat bangunan maka bangunannyalah yang menjadi obyek jual beli sedangkan tanahnya tetap sebagai tanah Negara. Sehingga kiranya kesimpulan mengenai “hak” Penggugat I dan Penggugat II atas tanah yang dinyatakan sah miliknya juga terdapat kekhilafan atau kekeliruan Majelis Hakim yang sungguh nyata ;
- 7 Bahwa sementara itu dari saksi yang diajukan Penggugat, yakni saksi Nur Siregar tidak terdapat keterangan yang menyatakan bahwa di tanah sengketa yang diklaim oleh Para Penggugat dahulu terdapat bangunan. Sedangkan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat/sekarang Pemohon Peninjauan Kembali, ketiga-tiganya saksi, yakni Fintje Kawilarang, Mar Modroju, dan Parmin keterangannya secara gamblang menyatakan bahwa pada tanah sengketa tidak terdapat bangunan, yang ada hanya kebun kangkung (sebagaimana foto lokasi terlampir pada Lampiran 1 dan Lampiran 2) ;
- 8 Keterangan-keterangan saksi tersebut kiranya diabaikan dan tidak mendapat perhatian Majelis Hakim. Sementara persidangan pun tidak pernah melakukan pemeriksaan setempat guna memperoleh data yang lebih akurat dan lebih komplit/lengkap. Jadi kalau Majelis Hakim secara serta merta menyatakan bangunan dan



tanah obyek sengketa sah sebagai “milik” Ny. Ingan Maria Br. Torong dan “kepemilikan” tersebut sah telah berpindah kepada Penggugat I/Termohon Peninjauan Kembali I dan kepada Penggugat II/Termohon Peninjauan Kembali II jelas merupakan kesimpulan yang tidak bijak dan berada diluar koridor hukum pertanahan. Kurang/tidak bijak karena tidak dipertimbangkan dengan data-data yang lengkap melalui keterangan-keterangan saksi-saksi ataupun data lapangan, yang artinya bahwa kalau dipertimbangkan dengan seksama berdasar data yang lengkap dan kenyataan di lapangan bahwa dahulu tidak terdapat bangunan, maka tentang jual beli bangunan di atas tanah Negara berkaitan dengan tanah yang diklaim Penggugat I dan Penggugat II (Termohon Peninjauan Kembali I dan II) tidak pernah terjadi atau absurd dan jelas sebagai dalil yang tidak benar, karena dahulu pada tanah sengketa memang tidak ada bangunan. Dan disebutkan di luar koridor hukum pertanahan karena memang tidak seharusnya Majelis Hakim menyatakan bahwa bangunan dan tanah obyek sengketa sah sebagai “milik” Ny. Ingan Maria Br. Torong dan “kepemilikan” tersebut sah telah berpindah kepada Penggugat I/Termohon Peninjauan Kembali I dan kepada Penggugat II/Termohon Peninjauan Kembali II, sebab bangunannya memang tidak ada dan tanah obyek sengketa adalah tanah Negara yang tidak seharusnya di-sim salabimkan (disulap) untuk dinyatakan sebagai tanah hak “milik” seseorang. Aturan untuk tanah Negara sudah sangat-sangat jelas tidak demikian ketentuannya ;

9. Apalagi kalau berkaitan “akta” pengikatan jual beli (Bukti P-3) dianggap seolah-oleh sebagai akta PPAT atau akta otentik yang sah secara hukum juga tidak benar/Majelis Hakim kiranya telah keliru atau khilaf ;
10. Dari segi kedudukan PPAT (yang ternyata hanya sebagai PPAT dan tidak sekaligus sebagai Notaris) maka kewenangannya dalam melayani pembuatan akta adalah terbatas pada pembuatan akta yang berkaitan dengan transaksi hak atas tanah. Bukanlah kapasitas seorang PPAT kiranya untuk dapat melayani pembuatan suatu akta di luar transaksi hak atas tanah, termasuk mengenai akta pengikatan jual beli tanah, yang notabene bentuk perjanjian (pengikatan) tersebut menjadi kewenangan seorang notaris. Jadi bukti P-3 tersebut walaupun seolah-olah seperti akta PPAT, karena konon dibuat dihadapan seorang PPAT, akan tetapi jelas bukan merupakan akta pengalihan hak atas tanah yang sesuai dengan hukum. Dalam hal ini kiranya ada pengelabuan yang sangat menyesatkan apabila hanya memandang dari segi formal yang sengaja dibuat sedemikian. “Akta PPAT” tersebut jelas bukan merupakan transaksi pengalihan tanah hak atau lebih tegasnya bukan tentang peralihan hal milik atas tanah. Dan “akta PPAT” tersebut hanya merupakan pengikatan (perjanjian) yang tidak seharusnya dibuat dihadapan seseorang PPAT yang notabene tidak memiliki kapasitas untuk melayani pembuatan sebuah

Hal. 15 dari 21 hal. Put. No. 758 PK/PDT/2008



perjanjian. Oleh karenanya dengan adanya “akta PPAT” yang tidak benar keberadaannya tersebut maka kesimpulan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa bangunan dan tanah seluas 200 m² yang merupakan bagian tanah sengketa sebagai “milik” Penggugat II/Termohon Peninjauan Kembali II kiranya merupakan kekeliruan/kekhilafan yang cukup mendasar juga ;

- 11 Bahwa kalau dilihat dari sisi bukti hak/bukti kepemilikan, maka secara hukum Penggugat I/Termohon Peninjauan Kembali I dan Penggugat II/Termohon Peninjauan Kembali II tidak dapat dibenarkan sebagai pihak yang dianggap sebagai pemilik sah dari tanah sengketa (karena merupakan tanah negara) yang notabene juga dahulu tidak ada bangunannya. Jadi gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali terhadap Pemohon Peninjauan Kembali tersebut kiranya tidak memiliki dasar hukum karena diajukan oleh pihak yang secara hukum bukan sebagai pemilik hak yang sah. Sehingga gugatan tersebut seharusnya ditolak ;
- 12 Bahwa kalau dianggap antara Rusli Tarigan dan Ny. Ingan Maria Br. Torong pernah terjadi semacam jual beli atau semacam pengalihan penguasaan atas bangunan dan tanah, Pemohon Peninjauan Kembali pun pernah melakukan hal yang serupa. Namun demikian menurut Rusli Tarigan dalam surat pernyataannya tertanggal 23 Juli 1994 (T-5), tanah yang diklaim Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II (yang berasal dari Ny. Ingan Maria Br. Torong) dengan tanah yang "dibeli" Pemohon Peninjauan Kembali dari Rusli Tarigan berbeda satu sama lain. Dan menurut Rusli Tarigan selaku "penjual", tanah kapling 7 dan 8 yang seluruhnya seluas 400 m² terletak di Jalan Toar, Kelurahan Tugu Utara, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (yang sudah lama menjadi tempat tinggal Pemohon Peninjauan Kembali) tidak pernah "diperjual-belikan" kepada siapapun kecuali kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;
- 13 Bahwa kalau bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Termohon Peninjauan Kembali dan yang diajukan oleh Tergugat I/Pemohon Peninjauan Kembali dianggap tidak sama kedudukannya karena bukti-bukti dari Para Penggugat dianggap sebagai bukti sah, sedangkan bukti dari Tergugat I/Pemohon Peninjauan Kembali dianggap tidak akurat karena hanya surat di bawah tangan, pertimbangan Majelis Hakim mengenai hal ini pun tentu saja tidak tepat, karena bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Termohon Peninjauan Kembali tersebut walaupun dibuat seolah-olah otentik akan tetapi secara hukum jelas bukan sebagai surat/akta otentik, melainkan sama seperti halnya surat yang dimiliki oleh Pemohon Peninjauan Kembali, haruslah juga dianggap sebagai surat di bawah tangan. Kalau surat tersebut kemudian didaftar di kelurahan dan diketahui Camat setempat, tidaklah berarti bahwa pendaftaran dan sepengetahuan Camat tersebut merubah bentuk di bawah tangan menjadi otentik. Surat/akta itu tidak dilakukan di hadapan



Camat selaku PPAT (karena memang tidak mungkin, mengingat tanahnya tanah negara) dan akta PPAT yang dibuat dalam pengikatan jual beli antara Ny. Ingan Maria Br. Torong dan Henry Siagian juga merupakan akta yang tidak sesuai dengan hukum mengingat kapasitas PPAT tidak termasuk sebagai pembuat akta pengikatan selain dalam transaksi tanah hak yang bersifat terang dan tunai. Akta tersebut dapat dikatakan salah kaprah/tidak sesuai pada tempatnya ;

- 14 Bahwa dengan adanya fakta-fakta surat dan keadaan lapangan sebagaimana diterangkan oleh saksi-saksi, surat yang dibuat antara Rusli Tarigan dan Pemohon Peninjauan Kembali jelas telah dilakukan terlebih dahulu daripada yang dibuat Rusli Tarigan dan Ny. Ingan Maria Br. Torong (vide Bukti T-1, T-2, dan T-3). Dan sesuai surat pernyataan Rusli Tarigan tertanggal 23 Juli 1994 (T-5) sebagaimana tersebut di atas, tanah sengketa tersebut tidak pernah "dijual" kepada siapa pun kecuali kepada Pemohon Peninjauan Kembali. Walaupun bukti T-1, T-2, dan T-3 hanya berupa kuitansi-kuitansi dan bukti T-5 juga merupakan surat di bawah tangan, bukan berarti bukti-bukti surat tersebut dapat diabaikan begitu saja dengan bukti yang diajukan Para Termohon Peninjauan Kembali karena kedudukannya secara hukum sama. Sementara menurut keterangan saksi-saksi jelas bahwa di lokasi dahulu tidak terdapat bangunan. Dengan demikian dalil "jual beli" bangunan di atas tanah negara yang dikemukakan Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat juga patut untuk disangsikan kebenarannya dan kiranya hanya sebagai usaha pengelabuan bahwa seolah-olah memang telah terjadi jual beli bangunan di lokasi sengketa ;
- 15 Fakta lain adalah bahwa yang "menguasai" tanah lokasi sengketa tersebut, sejak setidak-tidaknya tahun 1989, setelah "jual beli" secara cicilan dimulai, adalah Pemohon Peninjauan Kembali. Bahkan kemudian Pemohon Peninjauan Kembali telah mendirikan bangunan di atas tanah lokasi sengketa. Artinya bahwa secara feitelijk Pemohon Peninjauan Kembali telah menguasai tanah lokasi sengketa tersebut cukup lama dan dapat dianggap permanen/terus menerus sampai saat ini, dan lagi pula Pemohon Peninjauan Kembali membayar PBB secara rutin. Kalaupun mengenai soal prioritas hak untuk memperoleh hak atas tanah pada lokasi sengketa tersebut, sebagaimana analog pada ketentuan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979, maka hak utama adalah berada pada Pemohon Peninjauan Kembali. Hal tersebut jelas sebagaimana disebutkan Pasal 5 dari Kepres tersebut. Jadi tidaklah benar kalau pihak lain yang diberikan hak terlebih dahulu atau bahkan pihak lain dianggap sebagai pemilik atas tanah tersebut karena tanah negara tersebut "penguasaannya" telah cukup lama dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali. Adapun kalau yang dipersoalkan masalah adanya surat perintah pembongkaran bangunan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan Kota (P2K), persoalannya sama sekali tidak terkait dengan hak atas tanah atau hak prioritas untuk mengajukan hak

Hal. 17 dari 21 hal. Put. No. 758 PK/PDT/2008



atas tanah. Hal tersebut semata-mata hanya berkaitan dengan ketiadaan ijin untuk membangun. Jadi hak prioritas untuk mengajukan hak atas tanah tetap ada pada Pemohon Peninjauan Kembali. Sedangkan gugatan Para Termohon Peninjauan Kembali, karena secara hukum tidak memiliki dasar hukum (mengingat surat-suratnya tidak memiliki keakuratan sebagai pemilik tanah) maka jelas harus ditolak. Bahwa dengan demikian gugatan Para Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali baik dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 299/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Ut. jo Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 513/Pdt/2000/PT.DKI jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 391 K/Pdt/2003 yang dikabulkan, maka hal tersebut jelas kiranya terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, yang kiranya perlu untuk diperbaiki melalui putusan Peninjauan Kembali.

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali dari Tergugat I tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Juris dan Judex Facti sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa tidak terdapat kekhilafan Hakim dalam putusan Judex Juris dan Judex Facti ;

Bahwa Para Penggugat telah membeli tanah berikut rumah dari Tergugat IV melalui prosedur dan sepengetahuan pejabat setempat serta terdaftar di Kantor Pertanahan ;

Bahwa bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I/Pemohon Peninjauan Kembali hanya berupa surat dibawah tangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: **NICO PENTURY** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **NICO PENTURY** tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **2 Februari 2012** oleh Dr. MOHAMMAD SALEH, S.H., M.H Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, SH., S.IP., M.Hum dan H. SUWARDI, SH., MH Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd

PROF. Dr. H. ABDUL MANAN, SH., S.IP., M.Hum
SH., MH

ttd

H. SUWARDI, SH., MH

Ketua :

ttd

Dr. MOHAMMAD SALEH,

Biaya Peninjauan Kembali :

1. M a t e r a i Rp 6.000,00

. R e d a k s i Rp 5.000,00

. Administrasi peninjauan kembali ...Rp 2.489.000,00

J u m l a h Rp 2.500.000,00

Panitera Pengganti :

ttd

ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003.