



P U T U S A N
Nomor 2825 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SAMUEL SAMMY ABEDNEGO, bertempat tinggal di Gang Sereh Nomor 206/9B, RT.010, RW.002, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Astana Anyar, Bandung – 40241, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Sarmadi, SH.MA, dan kawan-kawan para Advokat, berkantor di Jalan Rajawali Timur Nomor 110, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2009 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pemanding ;

M e l a w a n :

PT. CISADANE PERDANA, berkedudukan di Gedung Jakarta International Trade Centre Lt.7 & 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta ;
Termohon kasasi dahulu Tergugat/Terbanding ;

D a n :

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK, beralamat di Komplek Sub Perkantoran Kota Depok, Jalan Boulevard Kota Kembang, Sektor Anggrek, Kota Depok ;

2. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq WALIKOTA KEPALA DAERAH KOTA DEPOK Cq KEPALA KELURAHAN SAWANGAN, beralamat di Jalan Lapangan Koni Nomor 001, Kelurahan Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok ;

Turut Termohon Kasasi I dan II dahulu Turut Tergugat I dan II/Para Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Tergugat dan Turut Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Turut Tergugat I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Depok pada pokoknya atas dalil-dalil :

Kedudukan Hukum Penggugat :

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan salah satu cucu dari Tjan Eng Moy dan Boen A Njie, dimana Tjan Eng Moy pada tahun 1919 telah menikah dengan Boen A Njie, dan dari perkawinannya memiliki 6 (enam) orang anak yaitu (vide bukti P-1) :
 - 1) Boen A Sem, telah meninggal dunia di Bandung pada tanggal 4 Desember 1939 (Akta Kematian Pegawai Luar Biasa Tjatatan Sipil Bandung tertanggal 23 November 1953 Nomor 384/1939), meninggalkan isteri bernama Tjoa Tjin Jin dan 5 (lima) orang anak yaitu :
 - a. Boen Lin On ;
 - b. Boen Njoek On ;
 - c. Boen Soe On ;
 - d. Boen Emmy ;
 - e. Boen Lie Lie (Lily) ;
 - 2) Boen Tjoen Yin (Abraham Budiman Abednego) ;
 - 3) Boen Kim Nio (Mariana Abednego) ;
 - 4) Boen San Nio (Susanty Abednego) ;
 - 5) Boen Han Nio (Hanna Abednego) ;
 - 6) Boen Hat Nio (Anna Naomi Kosam) ;
2. Bahwa pada tanggal 22 Mei 1974 Emmie Abednego (dahulu bernama Tjan Eng Moy) telah meninggal dunia di Bandung, berdasarkan Akte Kematian dari Kantor Catatan Sipil Kotamadya Bandung (Warga Negara Indonesia) tertanggal 24 Mei 1974 Nomor 177/1974 dengan meninggalkan Ahli Waris 6 (enam) orang anak sebagaimana tersebut dalam butir 1 di atas (vide bukti P-2) ;
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Penolakan Warisan Nomor 7/1975, tertanggal 3 April 1875 yang dibuat di hadapan Panitera Pengadilan Negeri KLI Bandung (vide bukti P-3), Hanna Abednego (Boen Han Nio), Abraham Budiman Abednego (Boen Tjoen Yin), Mariana Abednego (Boen Kim Nio), Anna Naomi (Boen Hat Nio), Tjoa Tjin Jin, selaku janda dari almarhum Boen A Sem, Johnny Abednego (Boen A Lin), Jusuf Bunjamin (Boen A On), Boen Soe On dan Boen Be Bie (Ernie), telah menolak bagian mereka masing-masing dalam harta peninggalan Pewaris (Tjan Eng Moy/Emmie Abednego). Dengan demikian yang berhak atas harta peninggalan Pewaris ialah Susanty Abednego (Boen San Nio) untuk seluruhnya. Terbukti dari Keterangan Hak Waris Nomor 1/11/1979 yang dibuat oleh dan di hadapan Widyanto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pranamihardja, SH., Notaris di Bandung, tertanggal 10 November 1979 (vide bukti P-4) ;

4. Bahwa berdasarkan Surat Wasiat Nomor 33 tertanggal 25 Juli 1987, dibuat oleh dan dihadapan Kikit Wirianti Sugata, SH., pengganti dari Notaris Widyanto Pranamihardja, SH., Notaris di Bandung, Susanty Abednego (Boen San Nio) mengangkat sebagai Ahli Waris satu-satunya, yaitu adiknya yang bernama Abraham Budiman Abednego (ayah dari Penggugat) (vide bukti P-5) ;
5. Bahwa kemudian Susanty Abednego (Boen San Nio) telah meninggal dunia di Bandung, pada tanggal 27 Juli 1987, berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 234/1987, tertanggal 28 Juli 1987, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Bandung (vide bukti P-6) ;
6. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor 01/I/1990, tetanggal 29 Januari 1990, yang dibuat oleh Kikit Wirianti Sugata, SH., Notaris di Bale Bandung, Abraham Budiman Abednego (Ayah Penggugat) ditetapkan sebagai Ahli Waris satu-satunya dari Susanty Abednego (Boen San Nio) (vide bukti P-7) ;
7. Bahwa pada tanggal 10 Juli 1994 Abraham Budiman Abednego (ayah dari Penggugat) telah meninggal dunia di Bandung, sebagaimana ternyata dari Kutipan Akta Kematian dari Kantor Catatan Sipil Kotamadya Bandung, Nomor 317/1994, tertanggal 11 Juli 1994, (vide bukti P-8) dengan meninggalkan ahli waris yaitu :
 - 1) Lindawaty Timothy (dahulu Tan Liem Njoo), isteri dari Abraham Budiman Abedneg, sesuai Akta Perkawinan yang dikeluarkan Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Bandung, tanggal 22 Januari 1962, Nomor 668/1956 ;
 - 2) Jacobus Aan Abednego, lahir di Bandung tanggal 31 Januari 1958, sesuai dengan Akta Kelahiran yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Bandung, tanggal 13 November 1965, Nomor 259/1958 ;
 - 3) Debora Debby Abednego, lahir di Bandung pada tanggal 10 Juli 1961, sesuai dengan Akta Kelahiran yang dikeluarkan Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Bandung, tanggal 22 Januari 1962, Nomor 1399/1961 ;
 - 4) Samuel Sammy Abednego, lahir di Bandung pada tanggal 11 November 1965, sesuai dengan Akta Kelahiran yang dikeluarkan Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Bandung tanggal 13 November 1965 Nomor 2169/1965, untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat. Kedudukan Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Abraham Budiman Abednego, terbukti dari Keterangan Hak Waris Nomor 01/KHW/1996, yang dibuat oleh R.Sabar Partakoesoema, SH., Notaris di Bandung pada tanggal 10 Juni 1996 (vide bukti P-9) ;

Hal. 3 dari 26 hal. Put. No.2825 K/Pdt/2011



Adapun gugatan Penggugat diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik lahan tanah seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), yang diperoleh dari Nenek Penggugat (Tjan Eng Moy), dimana pada tahun 1970 telah membelinya dengan bukti kepemilikan Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy, terdiri dari Persil 15.S.II seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan Persil 18.S.II seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) (vide bukti P-10) ;
2. Bahwa Tanah *aquo* adalah Tanah Warisan dari Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat), yang telah dibelinya dari Tjan Eng Wat pada tahun 1970, dalam bentuk tanah kosong (tanpa bangunan yang berada di atasnya) ;
3. Bahwa Penggugat maupun seluruh kerabat dan Ahli Waris Tjan Eng Moy lainnya belum pernah melakukan transaksi jual beli tanah *aquo* kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat terbukti Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy (Nenek Penggugat) masih ada di tangan Penggugat, dengan kata lain belum pernah dialihkan haknya kepada siapapun, baik sebagian maupun seluruhnya ;
4. Bahwa pada tahun 1975 ketika orang tua Penggugat, Abraham Budiman Abednego (Alm), ingin mendaftarkan hak atas tanah *aquo*, untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM), tetapi oleh Turut Tergugat I hanya diterbitkan Gambar Situasi Nomor 1475/1975 tertanggal 15 Agustus 1975, dengan luas tanah yang telah berkurang menjadi 5870 M2 (Lima ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) (vide bukti P-11) ;
5. Bahwa kemudian pada tahun 1992 ketika orang tua Penggugat, Abraham Budiman Abednego (Alm), kembali ingin mendaftarkan hak atas tanah Obyek Sengketa *aquo*, untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM), yang mana pengurusannya dilakukan melalui Notaris, Ny.Lindasari Bachroem, SH., Notaris di Bogor (vide bukti P-12) kembali oleh Turut Tergugat I hanya diterbitkan Gambar Situasi Nomor 6002/1993 tertanggal 13 September 1993, dengan luas tanah yang kembali berkurang menjadi 4450 M2 (empat ribu empat ratus lima puluh meter persegi) (vide bukti P-13) ;
6. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai pemilik tanah, pada tahun 1993 Penggugat seperti biasa membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah Obyek Sengketa *aquo*,



namun ditolak oleh turut Tergugat II dengan alasan tidak lagi terbit Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atas nama Tjan Eng Moy atas tanah *aquo*, padahal setiap tahun/tahun-tahun sebelumnya Penggugat selalu membayar PBB/IPEDA sesuai dengan SPPT yang ditagihkan oleh Turut Tergugat II (vide bukti P-14). Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang pada intinya menyatakan : “yang menjadi Subjek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan atau memperoleh manfaat atas bangunan” ;

7. Bahwa setelah dilakukan pengecekan dilapangan oleh Penggugat, lahan tanah obyek sengketa *a quo* telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat secara melawan hak, atau tanpa melalui prosedur hukum yang sah, telah merampas hak atas tanah milik Penggugat dengan memagar tembok keliling dan memasukkannya kedalam lingkungan lahan milik Tergugat, perbuatan Tergugat telah memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata, yang karena perbuatannya menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka secara hukum Penggugat berhak untuk menuntut ganti kerugian terhadap Tergugat ;

Pasal 1365 KUH Perdata mengatakan bahwa : “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut” ;

8. Bahwa berdasarkan point 7 di atas, sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, Penggugat tidak lagi dapat mengelola dan atau menikmati hasil dari lahan tanah *a quo* sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2009, sehingga Penggugat mengalami kerugian baik Materiel maupun Imateriel sebagai berikut :

- 1) Kerugian Materiel :

Bahwa apabila tanah tersebut disewakan oleh Penggugat, maka akan memberikan nilai/keuntungan yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat adalah sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) setiap tahunnya, atau selama 15 (lima belas) tahun, Penggugat mengalami kerugian secara Material sebesar Rp.15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) x 15 (lima belas) tahun = Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta Rupiah) ;

- 2) Kerugian Imateriel :

Bahwa dengan tidak dapat mengelola dan menikmati lahan tersebut oleh Penggugat selama lebih dari 15 (lima belas) tahun dari tahun 1994 sampai



dengan tahun 2009, maka Penggugat mengalami kerugian Imaterial sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) ;

9. Bahwa mengenai tuntutan ganti rugi sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam butir 7 di atas, diperkuat oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Sip/1977 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 842 K/Sip/1986, yang menyatakan sebagai berikut :
 - 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1226 K/Sip/1977, mengatakan “soal besarnya ganti rugi karena PMH, pada hakikatnya lebih cenderung merupakan soal kelayakan dan kepatutan, oleh karena itu tidak dapat didekati dengan suatu ukuran yang pasti” ;
 - 2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 842 K/Sip/1986, mengatakan “ganti rugi atas PMH berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, tidak dirinci seperti halnya yang diatur pembuat undang-undang mengenai *wanprestasi*” ;
10. Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut di atas, Penggugat sudah melakukan berbagai upaya, akan tetapi selalu mengalami jalan buntu dan tidak mendapatkan penyelesaian, oleh karena itu Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Depok ;
11. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia, karena dikhawatirkan Tergugat berusaha mengalihkan hak kepada pihak lain dengan cara apapun sehingga mengancam hak-hak Penggugat, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan perkantoran PT.Cisadane Perdana, yang beralamat di Gedung Jakarta International Trade Centre Lt.7 & 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan tanah obyek sengketa aquo seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), sebagaimana dimaksud dalam Girik/Kohir/Letter C Nomor 1074, terdiri dari persil 15 S.II seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) ;
12. Bahwa untuk menjamin pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam point 8 di atas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar denda berupa uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari atas keterlambatan menjalankan kewajibannya terhitung sejak diputuskannya perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
13. Bahwa gugatan Penggugat telah didasari oleh dasar-dasar hukum dan bukti-bukti yang kuat serta telah sesuai dengan ketentuan Pasal 54 dan 55 R.V. Jo Pasal 180



HIR/191 RBG, maka wajarlah Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau putusan dengan serta merta, walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali ;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Depok agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan perkantoran PT.Cisadane Perdana yang beralamat di Gedung Jakarta International Trade Centre Lt.7 & 8 Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta dan tanah seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang teletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor), sebagaimana dimaksud dalam Girik/Kohir/Letter C Nomor 1074, terdiri dari persil 15 S.II seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan Persil 18 S.II seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) ;
3. Menyatakan Girik/Kohir/Letter C Nomor 1074, sebagai bukti kepemilikan yang sah bagi Penggugat, atas tanah seluas 12.610 M2 (dua belas ribu enam ratus sepuluh meter persegi), yang terdiri dari persil 15 S.II seluas 11.590 M2 (sebelas ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan Persil 18 S.II seluas 1.020 M2 (seribu dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok (d/h Kabupaten Bogor) ;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat ;
5. Menyatakan batal demi hukum seluruh hak Tergugat atas tanah obyek sengketa *a quo* sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan penguasaan fisik atas tanah obyek sengketa *a quo* seluruhnya kepada Penggugat, dan memulihkan hak Penggugat sepenuhnya atas tanah *a quo* ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat ganti kerugian materiel sebesar Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus ;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar Penggugat ganti kerugian imateriel sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua milyar Rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar denda uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari atas keterlambatannya membayar uang



ganti rugi sebagaimana tersebut pada butir 7 dan 8 di atas, terhitung sejak diputuskannya perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini ;
 11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding atau Kasasi maupun Peninjauan Kembali ;
 12. Menghukum kepada Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
- Atau apabila Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

A Eksepsi Mengenai Kompetensi Relatif :

Pengadilan Negeri Depok Tidak Berwenang Mengadili. Perkara Aquo ;

- 1 Bahwa menurut Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. (dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandar Maju, 2005 : 9) : “Penggugat adalah seseorang yang “merasa” haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara kedepan hakim”. Berdasarkan pengertian tersebut, maka yang disebut dengan Penggugat adalah seseorang yang “merasa” haknya dilanggar di depan hakim (pengadilan) sedangkan Tergugat adalah seseorang yang “dirasa” melanggar hak Penggugat di depan hakim (pengadilan) ;
- 2 Sedangkan Turut Tergugat menurut Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. adalah orang-orang yang menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan (vide halaman dua buku Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek tulisan Retnowulan Sutanto dan Iskandar O) ;
- 3 Yang menjadi pertanyaan apakah Turut Tergugat sama atau identik dengan Tergugat ataukah Turut Tergugat bukan merupakan Tergugat ;
- 4 Terhadap pertanyaan tersebut, Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 201 K/Sip/1974 tertanggal 28 Januari 1976 (termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia I oleh Chaidir Ali, Penerbit CV.Nur Cahaya, 1985 : 218, sebagaimana diikuti oleh Retnowulan pada halaman dua bukunya) menyatakan : “Dalam hukum acara perdata tidak dikenal pengertian Turut



- Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan” ;
- 5 Jadi jelas berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI di atas, maka Turut Tergugat bukanlah Tergugat ;
 - 6 Mohon Akta, dalam gugatan *a quo*, Penggugat mengidentifikasi hanya ada satu Tergugat, yakni PT.Cisadane Perdana dan dua Turut Tergugat, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok, sebagai Turut Tergugat I dan Kepala Kelurahan Sawangan, sebagai Turut Tergugat II ;
 - 7 Bahwa, berdasarkan uraian dalam butir 1 s/d 5 di atas, maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan Kepala Kelurahan Sawangan bukanlah merupakan Tergugat dan tidak dapat dikualifikasi sebagai Tergugat, sehingga dengan demikian yang menjadi satu-satunya Tergugat dalam perkara *a quo* adalah PT.Cisadane Perdana ;
 - 8 Mohon Akta, dalam gugatan *a quo*, Penggugat menyebutkan bahwa domisili hukum Tergugat adalah di Gedung JITC Mangga Dua Lt.7-8, JalanMangga Dua Raya, Jakarta Utara 14430, sebagaimana juga diakui oleh Tergugat ;
 - 9 Bahwa berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 118 ayat 1 HIR ditentukan bahwa gugatan diajukan ditempat tinggal Tergugat, ketentuan mana juga dikenal sebagai asas *Actor Sequitur Forum Rei* ;
 - 10 Bahwa dengan merujuk ketentuan Pasal 118 ayat 1 HIR di atas, serta merujuk pada pendapat Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, maka dalam kasus *a quo* gugatan seharusnya diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan alasan sebagai berikut :
 - a. bahwa tempat tinggal Tergugat adalah di wilayah Jakarta Utara, sehingga masuk dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
 - b. Bahwa yang menjadi satu-satunya Tergugat dalam perkara ini adalah PT.Cisadane Perdana, sedangkan pihak-pihak lainnya, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok dan Kepala Kelurahan Sawangan bukan merupakan Tergugat tapi merupakan Turut Tergugat I dan II. (vide pendapat Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek) ;



c. Bahwa dalam Pasal 118 HIR atau ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lainnya, tidak ada satu ketentuanpun yang menyatakan bahwa gugatan dapat diajukan di tempat tinggal atau tempat kediaman turut tergugat ;

11. Bahwa memang Penggugat dapat berargumentasi bahwa Pengadilan Negeri Depok berwenang mengadili perkara *a quo* dengan alasan bahwa Turut Tergugat I dan II berdomisili di wilayah Depok sehingga karenanya dianggap menjadi yurisdiksi Pengadilan Negeri Depok. Namun demikian sesungguhnya argumentasi tersebut merupakan argumentasi yang sama sekali tidak berdasarkan hukum, karena sesuai dengan uraian sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas (*vide pendapat Retnowulan Sutanto dan Iskandar O. dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*), maka Turut Tergugat bukanlah Tergugat dan tidak ada satu ketentuan dalam hukum acara perdata yang berlaku yang berlaku yang membenarkan bahwa gugatan dapat diajukan di tempat tinggal atau tempat kediaman Turut Tergugat ;
- 12 Bahwa selain itu mungkin Penggugat mencari argumentasi bahwa alasan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Depok karena obyek sengketa berlokasi di Depok, sehingga karenanya dianggap menjadi yurisdiksi Pengadilan Negeri Depok. Namun demikian argumentasi tersebut merupakan argumentasi yang sama sekali tidak berdasarkan hukum karena berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat 3 HIR ditentukan bahwa gugatan di Pengadilan Negeri tempat barang tetap berada hanya dapat dilakukan apabila tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat tidak diketahui atau Tergugat tidak dikenal, sehingga apabila tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat diketahui, maka gugatan diajukan di Pengadilan Negeri tempat tinggal atau tempat kediaman Tergugat dan bukannya di Pengadilan Negeri tempat obyek sengketa berada ;
13. Bahwa ketentuan dalam Pasal 118 ayat 3 HIR pada butir 12 di atas dipertegas lagi oleh Mahkamah Agung RI sebagaimana yang diuraikan di dalam Buku yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung RI tentang Pedoman Tehnis Administrasi Dan Tehnis Peradilan Di Lingkungan Peradilan Perdata Umum Buku II Edisi 2007, yang dituangkan dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor KMA/032/SK/IV/2006 Tentang Pemberlakuan Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan, pada halaman 50 Huruf D. Wewenang Relatif, angka 1.e, yang berbunyi : “e. Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat 3 HIR) ;



14. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas maka Pengadilan Negeri Depok harus menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dan yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;
- B. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*exceptio plurium litis consortium*) :
 1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengaku sebagai pemilik (*quod non*) Girik/Kohir/Letter C Nomor 1974 dan Nomor 1074 dan Nomor 396/462 ;
 2. Bahwa berdasarkan fakta-fakta ternyata telah terjadi peralihan atas Girik/Kohir/Letter C tersebut kepada M.Rawung pada 29 Maret 1973,yang kemudian mensertifikatkan tanah *a quo* ;
 3. Bahwa ternyata dalam gugatannya Penggugat tidak menarik M.Rawung sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* ;
 4. Bahwa selanjutnya M.Rawung menjual tanah *a quo* kepada R.Lyman dan kemudian R.Lyman menjualnya kembali kepada Tergugat pada 19 Agustus 1996 ;
 5. Bahwa ternyata dalam gugatannya, Penggugat juga tidak menarik R.Lyman sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* ;
 6. Bahwa dalam perkara *a quo* jelas M.Rawung dan R.Lyman mempunyai kedudukan yang penting dalam perkara *a quo*, yaitu M.Rawung sebagai pihak pembeli Girik *a quo*, mensertifikatkannya dan selanjutnya menjualnya kepada R.Lyman dan R.Lyman menjualnya lagi kepada Tergugat, sehingga dengan tidak dimasukkannya M.Rawung dan R.Lyman sebagai salah satu Tergugat dalam perkara *a quo* maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap dan mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*, sehingga gugatan Penggugat *a quo* harus dinyatakan kurang pihak dengan demikian gugatan *a quo* juga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
 7. Bahwa putusan hakim yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat *plurium litis consortium*, adalah sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, yaitu antara lain sebagai berikut :
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 621 K/Sip/1975, tanggal 25 Mei 1977 ;
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1566 K/Pdt/1983, tanggal 13 September 1984 ;
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2872 K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998 ;
- C. Eksepsi mengenai gugatan kabur dan atau tidak jelas (*exceptio obscurum libellum*) :
 1. Batas-batas objek gugatan (Tanah Obyek Sengketa) tidak jelas ;



- a. Mohon Akta, dalam gugatan *aquo*, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah yang diaku sebagai miliknya ;
 - b. Bahwa karena tidak jelas batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa, maka gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut :
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1983, tanggal 23 Oktober 1984 ;
 - Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 ;
2. Letak Objek Gugatan (Tanah Obyek Sengketa) tidak jelas ;
- a. Mohon Akta, dalam gugatan *aquo*, Penggugat juga hanya menyebutkan letak tanah *a quo* di Desa Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Kabupaten Bogor ;
 - b. Akan tetapi dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak menyebutkan nama jalan dari letak tanah *a quo*, Nomor RT (Rukun Tetangga) dan atau Nomor RW (Rukun Warga) atau bahkan nama Propinsi ;
 - c. Bahwa karena tidak jelas letak tanah yang menjadi objek sengketa, maka gugatan Penggugat adalah *Obscuur Libel* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1149/ Sip/1975 tanggal 17 April 1976 ;
3. Petitum gugatan tidak jelas ;
- a. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat pada butir 5 halaman 8, berbunyi :
“Menyatakan batal demi hukum seluruh hak Tergugat atas tanah Obyek Sengketa *a quo* sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum ;
 - b. Bahwa petitum diatas mengandung ketidakjelasan, yaitu hak-hak Tergugat yang manakah yang dimintakan batal ;
 - c. Bahwa karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan Penggugat *Obscuur Libel* dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana juga Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1976 ;
- D. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat lewat waktu berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 ;
1. Bahwa Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

Disclaimer



“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan negeri penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut ” ;

2 Bahwa ketentuan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 di atas memperkuat lembaga *rechtverwerking* dalam hukum adat dan Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya ;

3 Bahwa selain itu Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Nomor 1588 K/Pdt/2005 yang memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 188/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 66/PDT/2004/PT.DKI, yang menyatakan :

“ Bahwa oleh karena penerbitan Sertifikat tanah *a quo* masing-masing tahun 1974 dan 1997, dengan demikian, sudah melampaui 5 (lima) tahun lamanya sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, sedangkan perolehan tanah oleh Tergugat V dan VI seperti telah dipertimbangkan di atas, ternyata dilakukan secara sah menurut hukum, maka setiap gugatan terhadap tanah yang bersangkutan seperti halnya perkara ini, sudah tidak berdasarkan hukum lagi, karenanya tuntutan para Penggugat inipun haruslah di kesampingkan demi hukum“ ;

4 Bahwa tanah yang diaku oleh Penggugat, berdasarkan fakta-fakta yang ada ternyata telah menjadi milik M.Rawung dengan kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 641/Sawangan, yang selanjutnya oleh M.Rawung telah dijual kepada R.Lyman dan oleh R.Lyman telah dijual kepada Tergugat. Oleh Tergugat, tanah *a quo*, bersama-sama dengan tanah-tanah lainnya yang diperoleh Tergugat secara sah dan sesuai dengan hukum, digabungkan dan diajukan permohonan sertifikat baru sehingga keluar sertifikat baru atas nama Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 32/Sawangan seluas 666.190 M2 (enam ratus enam puluh enam ribu seratus sembilan puluh meter persegi), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada 3 November 1997 ;

5 Oleh karena bukti kepemilikan Tergugat atas tanah *a quo*, yaitu Sertifikat HGB Nomor 32/Sawangan, dikeluarkan atau diterbitkan pada 3 November 1997,

Hal. 13 dari 26 hal. Put. No.2825 K/Pdt/2011



sehingga dengan merujuk ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 jo praktek lembaga *rechtverwerking* dalam hukum adat jo Yurisprudensi Hukum Agraria Adat yang telah ada sebelumnya, maka batas waktu untuk melakukan tuntutan pembatalan Sertifikat HGB Nomor 32/Sawangan selama-lamanya adalah 5 (lima) tahun setelah tanggal 3 November 1997 dan atau selama-lamanya adalah pada tanggal 2 November 2002. Oleh karena penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 3 Agustus 2009, maka ia telah melewati batas waktu selama sekitar 6 tahun 9 bulan dari batas waktu mengajukan gugatan pada 3 November 2002 ;

- 6 Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, maka dalil-dalil Tergugat dalam eksepsi mengenai gugatan Penggugat lewat waktu berdasarkan Ketentuan Pasal 32 ayat PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan dalil-dalil yang tidak terbantahkan kebenarannya, dan karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 88/Pdt.G/2009/PN.Dpk. tanggal 24 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut :

I. Dalam Kompensi :

A. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;

B Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;

II. Dalam Kompensi dan Dalam Rekonpensi :

- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi membayar biaya perkara sebesar Rp.1.096.000,00 (satu juta sembilan puluh enam ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 328/PDT/2010/PT.BDG. tanggal 17 Desember 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 5 April 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juli 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 18 April



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 88/Pdt.G/2009/PN.Dpk. Jo. Nomor 328/PDT/2010/PT.BDG. yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Depok, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 April 2011 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 30 Mei 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pemanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 10 Juni 2011 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *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 kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

I. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung sangat keliru dalam putusannya, karena tidak memeriksa kembali berkas perkara dalam putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 88/Pdt.G/2009/PN.Dpk, terbukti hanya menguatkan putusan tersebut. Padahal putusan tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan adanya fakta yang terungkap didalam proses persidangan, khususnya mengenai kekuatan hukum dari Girik/Kohir/Letter C Nomor 1074 (vide bukti P-10 dan bukti P-30) yang menunjukkan adanya bukti kepemilikan Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat atas tanah tersebut. Atas putusan tersebut Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat merasa keberatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 624 K/Sip/1970, tanggal 24 Maret 1971, mengatakan bahwa "Apabila dalam buku Letter C Desa ternyata bahwa orang yang namanya tercantum di dalamnya, telah membeli tanah yang bersangkutan dan disamping itu terdapat pula keterangan pajak hasil bumi dari pada tanah tersebut atas orang yang namanya tercantum dalam buku Letter C itu, maka terbuktilah dengan sah bahwa orang tersebut adalah pemilik tanah yang bersangkutan" ;
- 2 Bahwa fakta hukum membuktikan, dengan adanya Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy

Hal. 15 dari 26 hal. Put. No.2825 K/Pdt/2011



(Nenek Pemohon Kasasi) masih berada ditangan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat (vide bukti P-10 dan P-30), secara hukum membuktikan bahwa Pemohon adalah pemilik sah atas Obyek Sengketa *aquo*, karena memang belum pernah dilakukan pengalihan hak kepada siapapun juga, termasuk kepada M. Rawung ;

3 Bahwa sejak tahun 1970 sampai dengan Tabun 1992, pembayaran IPEDA/ PBB atas nama Tjan Eng Moy (vide bukti P-14.a s/d P-14.g), masih dibayarkan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, membuktikan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai sebagai pemilik tanah masih menjalankan kewajibannya dengan tertib, mengelola tanah miliknya, serta tidak pernah melantarkannya ;

4 Bahwa hal tersebut di atas diperkuat oleh Surat Pernyataan dari Kepala Desa Sawangan, M. Mansyur, tertanggal 1 Agustus 1973 dan A. Mursyid, tertanggal 8-6-1981 (vide bukti P-15 dan P-16), pada intinya menyatakan bahwa Obyek Sengketa *aquo*, tercatat dalam buku tanah Nomor C. 1074, adalah betul milik Tjan Eng Moy (Nenek Pemohon Kasasi), hal tersebut membuktikan bahwa sampai dengan masa pemerintahan Kepala Desa A. Mursyid tahun 1981 belum pernah terjadi transaksi pengalihan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena di dalam Buku C Desa/Kelurahan Sawangan belurn terjadi perubahan apapun ;

5 Bahwa berdasarkan keterangan saksi Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat, Sdr. Andi (Akiuh) dan Sdr. M. Yamin di dalam persidangan yang pada intinya menyatakan :

a Bahwa benar Tjan Eng Moy adalah asli penduduk Sawangan, dan membeli tanah di Sawangan lebih kurang tahun 1960, yang pengelolaannya diserahkan kepada orang tua Saksi, Tjan Eng Poh, kemudian diteruskan oleh Saksi dan Saudara-saudaranya ;

b Bahwa benar Tjan Eng Moy belum pernah menjual tanahnya kepada M. Rawung ataupun kepada siapapun juga ;



c Bahwa benar tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Tjan Eng Moy, Tjan Eng Poh telah menjual sebagian tanah milik Tjan Eng Moy kepada Bin Tjeng (Bin Ceng) kira-kira seluas 900 M2 (sembilan ratus meter persegi), untuk keperluan berobat ;

6. Bahwa dengan adanya Gambar Situasi Nomor1475/1975 tertanggal 15 Agustus 1975, masih alas nama Tjan Eng Moy (Nenek Pemohon Kasasi) (vide bukti P-11) dan Gambar Situasi Nomor6002/1993 tertanggal 13 September 1993, atas nama Abraham Budiman Abednego (Ayah Pemohon Kasasi) (vide bukti P - 13) atas Obyek Sengketa *aquo*, yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi I/ Turut Terbanding I/Turut Tergugat I membuktikan masih adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat (sebagai pemilik) dengan Obyek Sengketa *aquo* ;

7. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas dan tidak terbantahkan lagi, bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang beralaskan hak berupa Girik/Kohir/ Leter C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy, adalah pemilik sah atas tanah obyek gugatan *a quo*. Sebaliknya Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat adalah pihak yang menguasai obyek gugatan *aquo* secara tidak sah, telah membeli tanah dari pihak yang tidak berhak. Dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 88/Pdt.G/2009/PN.Dpk Jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 238/PDT/2010/PT.BDG sama sekali salah dan harus dibatalkan. Sehubungan dengan hal tersebut mohon kepada Mahkamah Agung untuk mengadili sendiri ;

II. Pengadilan Negeri Depok dan atau Pengadilan Tinggi Bandung secara salah tidak mempertimbangkan adanya perbuatan melawan hukum (PMH) Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang telah membeli tanah milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat melalui M. Rawung yang notabene juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membeli tanah milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat secara tidak sah dan memasukkannya ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 641/Sawangan atas namanya. Bahwa perbuatan melawan hukum dari M Rawung dan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tersebut dapat dilihat dari uraian sebagai berikut :

1 Bahwa Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat telah mengakui dengan tegas dalam jawabannya telah membeli tanah dari M Rawung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 641/Sawangan,

Hal. 17 dari 26 hal. Put. No.2825 K/Pdt/2011



tanggal 24 Juni 1974 yang kemudian digabung menjadi satu dengan SHGB Nomor 32/Sawangan, tertanggal 3 November 1997 ;

- 2 Bahwa dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 641/Sawangan, tanggal 24 Juni 1974 termasuk di dalamnya tanah milik Pemohon yang beralas hak Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy (bukti P-10 dan bukti P-30). Dengan masih adanya Girik/Kohir/Leter C tersebut berada di tangan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, membuktikan bahwa belum pernah terjadi pengalihan hak oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, baik sebagian maupun seluruhnya kepada siapapun juga, termasuk kepada M. Rawung maupun kepada R. Lyman, apalagi kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat ;
- 3 Bahwa penjualan sebagian tanah milik Tjan Eng Moy (Nenek Pemohon Kasasi) seluas 900 M² (sembilan ratus meter persegi) yang dilakukan Tjan Eng Poh, kepada Bin Tjeng (Bin Ceng) tanpa izin dan tanpa sepengetahuan Tjan Eng Moy yang kemudian kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, membuktikan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat adalah sebagai



Pembeli yang beritikad tidak baik, tidak layak mendapatkan perlindungan hukum ;

- 4 Bahwa Penguasaan atas Obyek Sengketa *aquo* oleh M. Rawung dan atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya, termasuk oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat, merupakan tindak pidana penyerobotan tanah milik orang lain (melanggar Prp 51/ Tahun 1961 tentang Penguasaan Tanah Secara Melawan Hak, Pasal 385 KUHP (*stelionat*), tidak layak mendapat perlindungan hukum sebagaimana di atur oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 801 K/Sip/1971, tanggal 22 Desember 1971, yang mengatakan bahwa "Apabila suatu jual beli tanah telah terbukti dilakukan secara tidak baik, maka itikad baik pembeli tanah tersebut tidak perlu diperhatikan, sehingga ia tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum" ;

III. Pengadilan Negeri Depok dan atau Pengadilan Tinggi Bandung sangat keliru dalam putusannya, karena tidak mempertimbangkan proses penerbitan Sertipikat HGB Nomor 32/Sawangan oleh Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, yang tidak memenuhi prosedur hukum yang benar. Hal tersebut dapat dilihat dari uraian sebagai berikut :

- 1 Bahwa berdasarkan uraian di atas dalam Angka I telah dijelaskan dan tidak terbantahkan lagi mengenai bukti kepemilikan Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat atas Obyek Sengketa *a quo* adalah sah menurut hukum berdasarkan Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy (Nenek Pemohon

Hal. 19 dari 26 hal. Put. No.2825 K/Pdt/2011



Kasasi), (vide bukti P-10 dan P-30), dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 624 K/Sip/1970, tanggal 24 Maret 1971 ;

- 2 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas juga dapat dipahami bahwa tidak sahnyanya transaksi jual-beli yang dilakukan M. Rawung atas Obyek Sengketa *a quo* membuktikan prosedur Penerbitan SHM Nomor 641/ Sawangan atas nama M Rawung tanpa melalui prosedur hukum yang benar ;
- 3 Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat secara tegas juga telah mengakui penguasaan atas tanah (obyek sengketa *a quo*) milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, atas dasar SHGB Nomor 32/Sawangan, tertanggal 3 November 1997, seluas 666.190 M2, yang sebagian diantaranya diperoleh dari SHM Nomor 641 Sawangan, atas nama M Rawung, maka tidak dapat disangkal lagi SHGB Nomor 32/Sawangan, tertanggal 3 November 1997 proses penerbitannya juga *unprosedural* ;
- 4 Bahwa dengan demikian secara hukum jelas bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 641/Sawangan maupun SHGB Nomor. 32/Sawangan telah melanggar prosedur yang telah ditetapkan di dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 Jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 ;

IV. Pengadilan Tinggi Bandung dan atau Pengadilan Negeri Depok tidak mempertimbangkan data dan fakta yang terungkap di dalam Pemeriksaan Setempat (PS) atas lokasi tanah obyek sengketa *a quo* ;

- 1 Bahwa dalam pemeriksaan setempat saksi Akiuh dan M Yamin selaku Penggarap telah dengan jelas menunjukkan batas batas tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, walaupun batas-batas tanah tersebut telah dihilangkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat, karena telah dibuldotser dan diurug oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Tergugat, namun masih dibantu dengan adanya pohon-pohon di sekeliling yang masih ada ;
- 2 Bahwa dalam pemeriksaan setempat dapat dibuktikan bahwa tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah dipagar dan batas-batasnya disatukan dengan tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat yang lain, yang berdekatan penyatuan dilakukan secara paksa tanpa seizin dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat ;
- 3 Perbuatan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat memenuhi ketentuan penyerobotan tanah memenuhi syarat dalam Prp 51 Tahun 1961, tentang penguasaan tanah secara melawan hak dan Pasal 385 KUHP (*Stelionat*) ;



V. Bahwa Pengadilan Negeri Depok dan atau Pengadilan Tinggi Bandung telah salah tidak mempertimbangkan kesalahan Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding III Turut Tergugat II, karena telah melanggar berapa ketentuan sebagai berikut :

- 1 Pasal 3 ayat (5) PP No, 10 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa tanah tersebut masih dalam status sengketa, tidak dapat diterbitkan hak baru atas nama pihak lain diluar pemilik sebelumnya, dengan sendirinya berakibat penerbitan SHGB Nomor 32/Sawangan, tertanggal 3 November 1997 adalah cacat hukum, karena didasarkan pada obyek yang memperoleh dari perbuatan melawan hukum, tidak melalui prosedur yang benar menurut ;
- 2 Pasal 3 ayat (5) PP Nomor 10 Tahun 1961, yang intinya menyatakan bahwa : "Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai. Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu ke muka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan dst dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan" ;
- 3 UUPA Nomor 5/1960, bagian Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi, Pasal II ayat (1), (2) ;
- 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2/1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal VI, Pasal 22 ayat (1), (2) dan (3), yang kemudian ketentuan Pasal 22 ayat (1), (2) dan (3) tersebut diatas, diganti dan dicabut oleh Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 1, Pasal 3 dan Pasal 6 ayat (1), (3) ;
- 5 Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.26/DDA/1970, tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, dalam point Pertama, huruf a.1. dinyatakan bahwa : di daerah-daerah di mana sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau Verponding Indonesia surat pajak (hasil) bumi atau *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. Jika antara tanggal 24 September 1960 dan saat diselenggarakan pendaftaran tanah menurut

Hal. 21 dari 26 hal. Put. No.2825 K/Pdt/2011



Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual-beli, hibah atau tukar menukar) maka selain surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 tersebut di atas wajib disertakan juga surat-surat asli jual beli, hibah atau tukar menukarnya yang syah (dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/adat yang bersangkutan) ;

Hal-hal tersebut di atas diatur kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24 ayat (1) dan (2) beserta Penjelasannya, menegaskan bahwa Pasal 24 ayat (1) buruf k, alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa : petuk Pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipit, kekitir, dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ;

Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II (*in casu* Kelurahan Sawangan Depok), yang tidak melaksanakan tugas pokok dan fungsinya dengan baik antara lain :

- 1 Telah membantu pemindahan hak milik orang lain (*in casu* Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) tanpa sepengetahuan pemiliknya ;
- 2 Mencoret Buku C Nomor 1074 atas nama Tjan Eng Moy dan menggantikannya dengan nama orang lain tanpa seizin atau tanpa sepengetahuan pemiliknya, seakan-akan telah terjadi peralihan hak ;
- 3 Pencoretan persil dalam Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 tanpa seizin dan sepengetahuan pemiliknya ;
- 4 Pencoretan persil dalam Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 tidak didukung oleh alat bukti ;
- 5 Pencoretan persil dalam Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 dilakukan tidak sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa penerbitan SHGB Nomor 32/Sawangan, tanggal 3 November 1997 adalah tidak sah menurut hukum, tidak melalui prosedur hukum yang benar (*unprosedural*), maka Putusan Pengadilan Negeri Depok dan Pengadilan Tinggi Bandung salah sama sekali dan harus dibatalkan ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas pula, membuktikan bahwa Pengadilan Tinggi Bandung atau Pengadilan Negeri Depok telah bertindak secara tidak adil, berat sebelah, hanya hatikan kepentingan Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat saja, sarna sekali tidak dipertimbangkan kepentingan Pemohon Kasasi/Pembanding/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat. Putusan Pengadilan Depok dan Pengadilan Tinggi Bandung salah sama sekali dan harus dibatalkan ;

VI. Bahwa Pengadilan Negeri Depok dan atau Pengadilan Tinggi Bandung sangat keliru dalam putusannya, karena tidak mempertimbangkan adanya fakta yang terungkap di dalam proses persidangan Pengadilan Negeri Depok, bahwa Girik/kohir/Letter C Nomor 1074 sebagai bukti kepemilikan yang sah bagi Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat ;

1. Bahwa Girik/Kohir/Leter C adalah merupakan suatu alas hak yang berbentuk Recht Kadasterial, yang diakui oleh perundang-undangan yang berlaku sebagai salah satu bukti hak atas tanah. Hal ini sudah diuraikan secara jelas oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat di dalam Point I dan II tersebut di atas ;
2. Bahwa logika hukum mengatakan di atas bidang tanah yang sarna tidak mungkin diletakkan 2 (dua) hak untuk orang yang berbeda. Dengan terbitnya SHM Nomor 641/ Sawangan dan SHGB Nomor 32/Sawangan di atas tanah obyek sengketa *a quo* sementara Girik/Kohir/Leter C Nomor 1074 juga masih merupakan alas hak atas tanah Obyek Sengketa *aquo* ;
3. Berdasarkan uraian tersebut di atas, membuktikan Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat, Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II secara bersama-sama telah melanggar hak Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Penggugat, melakukan perbuatan melawan hukum. Akibat dari pada itu, maka SHM Nomor 641/Sawangan dan SHGB Nomor 32/ Sawangan adalah cacat hukum, batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya, sebaliknya Girik/ Kohir/Leter C Nomor 1074 tetap sah secara hukum sebagai alas hak Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat tanah obyek sengketa *a quo*. Sehubungan dengan hal tersebut Putusan Pengadilan Negeri Depok dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung salah sama sekali, harus dibatalkan ;

VII. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung sangat keliru dalam putusannya, karena tidak dipertimbangkan adanya fakta yang terungkap di dalam proses persidangan Pengadilan Negeri Depok, bahwa Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat ;

1. Bahwa di dalam posita Gugatannya point 7, Pemohon Kasasi/ Pembanding/ semula Penggugat mendalilkan bahwa "setelah dilakukan pengecekan di

Hal. 23 dari 26 hal. Put. No.2825 K/Pdt/2011



lapangan oleh Penggugat, lahan tanah obyek sengketa *a quo* telah dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat secara melawan hak, atau tanpa melalui prosedur yang sah telah merampas hak atas tanah milik Penggugat dengan memagar tembok keliling dan memasukkannya ke dalam lahan milik Tergugat" ;

2. Bahwa hal tersebut di atas diperkuat oleh Keterangan Saksi Andi/Akiuh di dalam persidangan dan pada waktu Pemeriksaan Setempat (PS), yang mengatakan bahwa sekitar tahun 1994 PT. Cisadane Perdana (Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat), secara paksa telah menguasai obyek sengketa *a quo* dengan cara membudoser dan mengurug obyek sengketa *a quo* dan diratakan dengan tanah milik Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat yang lain disekitarnya, memagari di sekelilingnya, sehingga batas-batasnya hilang, tidak dapat diketahui lagi, mengakibatkan kerugian bagi Pemohon Kasasi/ Pemanding/Penggugat (tidak dapat menguasai maupun mengelolanya lagi) ;
 3. Bahwa perbuatan Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tidak mungkin tidak diketahui oleh Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II (sebagai kepala wilayah daerah setempat) dan Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, membuktikan Perbuatan Melawan Hukum bukan hanya dilakukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat saja, tetapi juga oleh Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II Turut Tergugat II dan Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, *in casu* memenuhi unsur Pasal 1365 KUH Perdata, Prp 51 Tahun 1961 dan Pasal 385 KUHP ;
 4. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Depok dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung salah sama sekali dan harus dibatalkan ;
- Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung

berpendapat :

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, oleh karena telah terbukti semua objek sengketa telah dialihkan kepada pihak lain oleh pemilik/pewaris sebelumnya, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau apabila Pengadilan tidak



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

berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 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 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Samuel Sammy Abednego tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi 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 kasasi dari Pemohon kasasi **SAMUEL SAMMY ABEDNEGO** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **6 September 2012**, oleh **Prof. REHGENA PURBA,SH.,MS.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.**, dan **Prof. DR. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **VICTOR TOGI RUMAHORBO,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd.

H.SOLTONY MOHDALLY, SH.MH.

Ttd

Prof.DR.H. TAKDIR RAHMADI,SH.LLM,

K e t u a :

Ttd.

PROF.REHGENA PURBA, SH.MH.

Hal. 25 dari 26 hal. Put. No.2825 K/Pdt/2011

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)



Biaya kasasi :

| | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 500.000,- |

Panitera Pengganti :

Ttd.
Victor Togi Rumahorbo, SH.MH.

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP: 19610313 198803 1 003