



**P U T U S A N**

Nomor 630 K/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- I. **SINGGIH MULYONO**, bertempat tinggal di Jalan Duri Kencana Nomor 15 RT. 004/07 Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
- II. **SEMIN bin RAPIK**, selaku anak (ahli waris) H.Rapik bin Ramah/Leman, bertempat tinggal di Jalan Jaya Nomor 25 RT. 03/010 Kelurahan Cengkareng, Barat Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Rona Murni, S.H., Advokat, berkantor di Komplek Gudang Peluru Blok M Nomor 289, Kebon Baru, Tebet, Jakarta Selatan;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Penggugat I, II dalam Konvensi/Tergugat I, II dalam Rekonvensi/Pembanding I, II;

M e l a w a n

**PT Prima Karya Kencana**, berkedudukan di Jalan Gajah Mada Nomor 16 M, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nino Sukarna, S.H., M.H., dan Rekan, para Advokat yang berkantor di Wisma AN – AN II, Jalan Pondok Bambu, Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2012;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding;

Dan:

1. **H. DULOH bin RAPIK**, selaku anak (ahli waris) H.Rapik bin Ramah/ Leman bertempat tinggal di Jalan Jaya

Hal. 1 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 25, Rt. 003/Rw.010, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

2. **Hj. SAIMAH binti RAPIK**, selaku anak (ahli waris) H. RapiK bin Ramah/Leman, bertempat tinggal di Jalan Taman Toram IX Rt. 002/Rw. 010, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kali Deres, Jakarta Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat III dan IV dalam Konvensi/Tergugat III dan IV dalam Rekonvensi/Turut Terbanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I,II dahulu sebagai Penggugat I, II dalam Konvensi/Tergugat I, II dalam Rekonvensi/Pembanding I, II dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat III, IV dalam Konvensi/Tergugat III, IV dalam Rekonvensi/Turut Terbanding I, II telah mengajukan gugatan terhadap sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, para Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104 tertanggal 19 Februari 1985 tertulis antara H. RapiK bin Ramah dengan Drs. Herman Setiadidalam Jabatannya selaku Direktur dari dan Untuk atas nama Perseroan Terbatas "PT Prima Karya Kencana" Notaris Chufuran Hamal, S.H. dan Pembatalan Sertipikat HGB Nomor 393 Desa Cengkareng tertanggal 19 September 1987 atas nama Perseroan Terbatas PT Prima Karya Kencana terhadap sepanjang Tanah Kohir C Nomor 62 Persil 3 B SII, seluas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama RapiK bin Ramah yang terletak di Jalan Kamal Raya (*outer ring road*) Rt. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Jakarta Barat, terdiri dari Tanah milik Penggugat I seluas luas 4.856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II, III, IV (sisa) seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi), yang masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/ Desa Cengkareng atas nama PT PRIMA;

Hal. 2 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Penggugat I adalah pemilik atas sebidang tanah (tanah kosong) Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor C 62 Persil 3 b S.II seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi), terletak di RT. 008/RW.09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat atas nama Rapik bin Ramah/Lema dengan batas-batas:

Sebelah Utara Kaliapuran ;

Sebelah Selatan Tanah saudaraMa'ruf;

Sebelah Timur Tanah H.Rais;

Sebelah Barat Tanah saudara Ayab;

Adapun kepemilikan Penggugat atas Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor C 62 Persil 3 b S.II seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi), terletak di RT.008/RW.09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat atas nama Rapik bin Ramah/Leman, adalah berasal membeli dari 10 (sepuluh) orang ahli waris H. Rapik bin Ramah, berdasarkan akta pengikatan;

Untuk Jual Beli Nomor 102 tanggal 16 Oktober 1990 Notaris Darsono Purnomosidi, S.H., antara Penggugat I selaku pembeli dengan 10 (sepuluh) orang ahli Waris H. Rapik terdiri dari (1 Isteri dan 9 anak) H. Rapik bin Ramah/Leman bernama (1. H. Nisem binti Sarim (isteri H.Rapik bin Ramah/Leman); 2. Ny. Ramah binti H. Rapik; 3.Ny.Hajjah Sepat binti H. Rapik, 4.Ny.Hajjah Ami binti H. Rapik; 5. Semin bin H. Rapik; 6. Dullah bin H. Rapik, 7. Ny. Naisah binti H. Rapik, 8. Muhasan bin H.Rapik, 9. Saimah binti H. Rapik, 10. Yusuf bin H. Rapik selaku penjual (bukti P.I -1); yang didukung dan dikuatkan dengan surat-surat.

- Ketetapan Pajak Hasil Bumi Desa/Kampung/Marga I Negeri Tjengkareng Girik C Nomor 62 tercatat atas nama wajib pajak Rapik bin Ramah (bukti P.I - 2).;
- Surat Pernyataan Untuk Mutasi dan Riwayat atas RAMAH binti RAPIK tertanggal 27 Juni 1989, dengan diketahui Lurah Cengkareng Barat dan Camat Cengkareng yang menyatakan bahwa Ramah binti Rapik pemilik sebidang tanah hak milik adat C Nomor 62 Persil 3.b S.II luas 5.860 M<sup>2</sup>, terletak di RT.008/Rw.09 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cengkareng, Jakarta Barat tercatat atas nama Rapik bin Ramah (bukti P.I - 3);

- Salinan Surat Ketetapan/Fatwa Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 531/C/1989, tanggal 21 Agustus 1989, tentang Fatwa Ahli Waris H. Rapik bin Ramah/Leman (bukti P.I -4);

Bahwa, H. Rapik bin Ramah/Leman meninggal dunia pada tahun 1972 pada usia 70 tahun dengan meninggalkan ahli waris 1 orang Isteri dan 9 orang anak bernama: 1 Ny. Nisem binti Sarim (isteri Rapik bin Ramah/Leman), 2. Ny. Ramah binti H. Rapik, 3.Ny. Hj Sepat binti H. Rapik, 4.Ny. Hj. Ami binti H. Rapik, 5. Semin bin H. Rapik, 6.Dullah bin H. Rapik, 7.Ny. Naisah binti H. Rapik, 8. Muhasan bin H. Rapik, 9. Ny. Saimah binti H. Rapik, 10. H.Yusuf bin H. Rapik;

Surat Keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Nomor RIS. 1715/WPJ.10/KI.3106/1989, tanggal 9 Oktober 1989. (bukti P I - 5) bahwa Tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 62, Persil 3B S.II. sampai dengan tanggal 9 Oktober 1989 masih tercatat atas nama wajib pajak Rapik bin Ramah/Leman;

- Surat Pengadilan Agama Klas I A Jakarta Barat Nomor PA.j/2/K/HK03.2/220/2003, tanggal 30 Januari 2003, menegaskan bahwa Fatwa Waris Nomor 531/C/1989, tanggal 21 Agustus 1969 adalah benar fatwa ahli waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat (bukti P.I-6);

3. Bahwa, Penggugat II. III, IV adalah anak (ahli Waris) dari H. Rapik bin Ramah/Leman sesuai bukti salinan Surat Ketetapan/Fatwa Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 531/C/1989, tanggal 21 Agustus 1989 (bukti P-II, III, IV-1), yang menegaskan bahwa H. Rapik bin Ramah/Leman meninggal dunia pada tahun 1972 pada usia 70 tahun, meninggalkan 10 ahli waris: 1 (satu orang Isteri dan 9 anak bernama: 1. Ny. Nisem binti Sarim (Isteri H. Rapik), 2. Ny. Ramah binti H. Rapik, 3. Ny. Sepat binti H. Rapik 4. Ny. Hj. Ami binti H. Rapik, 5. H.Yusuf bin H. Rapik, 6. H. Semin bin H. Rapik, 7. Dullah bin H. Rapik, 8. Ny. Naisah binti H. Rapik, 9. Muhasan bin H. Rapik, 10. Ny. Saimah binti H. Rapik;

Bahwa, semasa hidup H.Rapik bin Ramah/Leman memiliki Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor C 62 Persil 3 b S.II atas nama Rapik bin Ramah luas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), sebagaimana bukti

Hal. 4 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketetapan Pajak Hasil Bumi Desa/Kampung/Marga/Negeri Tjengkareng yang menegaskan bahwa Girik C Nomor 62 tercatat atas nama wajib pajak Rapik bin Ramah (bukti P II, III, IV-2);

Bahwa, Fatwa Waris Nomor 531/C/1989, tanggal 21 Agustus 1989 adalah benar fatwa ahli waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat, sesuai Surat Ketua Pengadilan Agama Klas I A Jakarta Barat Nomor PA.K/2/K/HK03.2/220/2003, tanggal 30 Januari 2003 (bukti P II, III, IV - 3);

Bahwa, Tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 62, Persil 3B S.II, sampai dengan tanggal 9 Oktober 1989 masih tercatat atas nama wajib pajak Rapik bin Ramah/Leman sebagaimana bukti Surat Keterangan dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat Nomor RIS. 1715/WPJ. 10/KI.3106/1989, tanggal 9 Oktober 1989 (bukti P II, III, IV-4);

4. Bahwa, Tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 62, Persil 3B S. II, luas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama Rapik bin Ramah, oleh 10 (sepuluh) orang ahli waris H. Rapik dijual kepada Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 102, tanggal 16 Oktober 1990 Notaris Darsono Purnomosidi, S.H., antara Penggugat I selaku pembeli dengan 10 orang ahli waris Rapik bin Ramah/Leman (1 Isteri dan 9 anak) bernama (1. Ny. Nisem binti Sarim (Isteri H.Rapik bin Ramah/Leman); 2. Ny. Ramah binti H. Rapik, 3.Ny. Hajjah Sepat binti H. Rapik, 4.Ny. Hajjah Ami binti H. Rapik; 5. Semin bin H. Rapik; 6.Dullah bin H. Rapik; 7. Ny. Naisah binti H. Rapik; 8 Muhasan bin H. Rapik; 9.Saimah binti H. Rapik 10. Yusuf bin H. Rapik selaku penjual, berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 102 Tanggal 16 Nopember 1990, Notaris Darsono Purnomosidi, S.H.(bukti PII,III,IV -5);

Dan Penggugat II, III, IV masih memiliki tanah sisa, Tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor62, Persil 3B S.II, seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi);

5. Bahwa, sepanjang Tanah Kohir C Nomor 62 Persil 3 B S II, seluas 5.860 M<sup>2</sup> (Lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama Rapik bin Ramah, yang terdiri dari Tanah milik Penggugat I seluas luas 4.856 M<sup>2</sup> (Empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan Tanah Kohir

Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C Nomor 62 Persil 3 B S II (sisa) milik Penggugat II, III, IV seluas 1.004 M<sup>2</sup> (Seribu empat meter persegi), oleh Tergugat diakui sebagai milik Tergugat dan diakui Tergugat masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Desa Cengkareng, tercatat luas 135.240 M<sup>2</sup>, tertanggal 16 September 1987 atas nama Perseroan Terbatas " PT Prima Karya Kencana" dengan mendasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104 tertanggal 19 Februari 1985, Notaris Chufran Hamal, S.H., (bukti P.I - 7) Yang di dalamnya tercatat antara H. Rapih bin Rama bertempat tinggal di Tangerang, Salembaran RT.01/RK I Desa Salembaran, Kemantren Kosambi dengan Drs. Herman Setiadibertindak selaku Direktur untuk dan atas nama Perseroan Terbatas " PT Prima Karya Kencana";

6. Bahwa, orang tua Penggugat II, III, IV bernama H. Rapih tidak pernah menjual Tanah Kohir C Nomor 62 Persil 3 B S II, seluas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) kepada PT Prima Karya Kencana dan H. Rapih tidak pernah membuat Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 104 tertanggal 19 Februari 1985, berkaitan dengan tanah Kohir C Nomor 62 Persil 3 B S II, luas 5.860 M<sup>2</sup>.;

Adapun orang yang mengaku sebagai H. Rapih dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104 tertanggal 19 Februari 1985 Notaris Chufran Hamal, S.H., tersebut bukan H. Rapih yang sebenarnya (bukan asli), berdasarkan alasan- alasan berikut:

- Berdasarkan Salinan Surat Ketetapan/Fatwa Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor 531/C/1989, tertanggal 21 Agustus 1989, tentang Fatwa Ahli waris almarhum H. Rapih bin Leman, menegaskan bahwa H. Rapih bin Ramah/Leman telah meninggal dunia tahun 1972 pada usia 70 Tahun;
- Bahwa, sampai dengan tanggal 9 Oktober 1989, Tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 62 Persil 3B S.II, seluas 4650 M<sup>2</sup>, masih tercatat atas nama wajib pajak Rapih bin Ramah/Leman.;
- Bahwa, almarhum H. Rapih bin Ramah/Leman, telah meninggal dunia tahun 1972 tidak dapat dan tidak mungkin membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104 tertanggal 19 Februari 1985 Notaris Chufran Hamal, S.H.;
- Bahwa, H. Rapih tidak pernah menjual dan atau membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104, Tertanggal 19 Februari 1985 Notaris/PPAT Chufran

Hal. 6 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hamal, S.H., dan orang yang mengaku H. Rapik bin Ramah/Leman dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104. tertanggal 19 Februari 1985 Notaris/PPAT Chufran Hamal, S.H., bukan Rapik bin Ramah/Leman yang sebenarnya;

- Berita acara pemeriksaan Tersangka/tambahan atas nama Nu'man tertanggal 17 Desember 2007, dalam pemeriksaan Nu'man sebagai Tersangka dalam perkara tindak pidana membuat surat palsu dan atau memalsukan Surat/KTP atas nama Rapik bin Ramah, untuk membuat Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Hak Milik Adat Letter C 62 Persil Nomor 3B S II, seluas 5.860 M<sup>2</sup> (Lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), terletak di Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam keterangannya jawaban Nomor1 menerangkan bahwa Nu'man mengaku pernah membuat I Menjiplak Girik atau Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah/Iuran Rehabilitasi Daerah, Khusus Ibukota Jakarta C.62 Kelurahan Cengkareng atas nama H.Rapik bin Ramah-tanggal 12 Juni 1971 ( bukti P.I - 8);

7. Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Desa Cengkareng, seluas 135.240 M<sup>2</sup>, tertanggal 16 September 1987 tercatat atas nama Tergugat, yang di dalamnya mengakui kepemilikan sepanjang Tanah Hak Milik Adat Nomor C.62, Persil 3B, S II, Luas 5 860 M<sup>2</sup>, atas nama Rapik bin Ramah adalah dengan menggunakan/mendasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, tanggal 19 Februari 1985 Nomor 104 Notaris Chufran Hamal, S.H.; Bahwa, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, tanggal 19 Februari 1985 Nomor 104 Notaris Chufran Hamal, S.H., adalah akta pelepasan hak atas tanah yang tidak benar, dibuat setelah H. Rapik meninggal dunia tahun 1972 dan dilakukan oleh orang lain yang mengaku-ngaku H. Rapik (H. Rapik palsu);

Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Desa Cengkareng, luas 135.240 M<sup>2</sup>, tertanggal 16 September 1987 sepanjang terhadap Tanah Hak Milik Adat Nomor C.62 Persil 3B, S II, Luas 5.860 M<sup>2</sup>, atas nama Rapik bin Ramah, yang mendasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 104 tertanggal 19 Februari 1985 yang tidak benar adalah sertipikat yang tidak sah, cacat hukum;

8. Bahwa, Tergugat yang dalam menguasai dan atau dalam mengakui sepanjang Tanah milik Adat C Nomor 62 Persil 3B S II atas nama Rapik bin Ramah, tanpa hak dan melawan hukum dan merupakan perbuatan

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang telah merugikan para Penggugat;

9. Bahwa, karenanya kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya harus menyerahkan/mengembalikan Tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor 62, Persil 3 B S.II, seluas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) terdiri dari tanah milik Penggugat I seluas 4.856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II III IV sisa seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi) kepada Penggugat I, II III. IV dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala beban yang ada padanya;
10. Bahwa, tindakan Tergugat yang menguasai tanah *a quo* tanpa hak telah mengakibatkan Penggugat I, II, III, IV tidak dapat memanfaatkan tanah *a quo* dan mengakibatkan Penggugat I, II, III, IV mengalami kerugian baik kerugian Materiil dan Immateriil, oleh karenanya patut kiranya para Penggugat menuntut kepada Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada para Penggugat sebagai berikut:

Penggugat I menuntut penggantian kerugian materiil dan immateriil kepada Tergugat sebesar Rp4.600.000.000,00 terdiri dari:

- a. Kerugian Materiil:

Kerugian akibat Tergugat yang menguasai tanah *a quo* seluas 4.856 M<sup>2</sup> tanpa hak selama 13 tahun, terhitung Juni 1997 sampai dengan April 2010 patut apabila kepada Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat I untuk setiap tahunnya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan total = 13 X Rp200.000.000,00 = Rp2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah) ditambah ganti kerugian materiil bulan berjalan sampai dilaksanakan;

- b. Kerugian Immateriil:

Kerugian atas terganggunya pikiran Penggugat akibat tindakan Tergugat yang tanpa hak dan melawan hukum menguasai Tanah *a quo* yang dibeli Penggugat, patut kiranya Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari

Hal. 8 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



padanya untuk mengganti kerugian Immateriil sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Ataupun jumlah lain menurut pertimbangan serta kebijaksanaan Hakim (*ex aequo et bono*), yang wajib dibayar oleh Tergugat dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*);

Penggugat II, III, IV menuntut penggantian kerugian materiil dan immateriil kepada Tergugat sebesar Rp2.650.000.000,00 terdiri dari:

a. Kerugian Materiil:

Kerugian akibat tindakan Tergugat yang menguasai tanah *a quo* seluas 1.004 M<sup>2</sup> tanpa hak selama 13 tahun terhitung Juni 1997 sampai dengan April 2010, patut bila kepada Tergugat dihukum untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat I untuk setiap tahunnya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan total 13 X Rp50.000.000,00 = Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) ditambah ganti kerugian materiil bulan berjalan sampai dilaksanakan;

a. Kerugian Immateriil:

Kerugian atas terganggunya pikiran Penggugat akibat tindakan Tergugat yang tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah *a quo* yang dibeli Penggugat, patut kiranya Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengganti kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) ataupun jumlah lain menurut pertimbangan serta kebijaksanaan Hakim (*ex aequo et bono*), yang wajib dibayar oleh Tergugat dalam waktu 8 (delapan) hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dibacakan;

11. Bahwa, agar Tergugat tidak mengalihkan tanah sengketa kepada pihak ketiga dan untuk menjamin hak - hak para Penggugat dan atau agar putusan dalam perkara ini tidak menjadi sia-sia, para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, berkenan meletakkan sita jaminan terhadap sepanjang Tanah Hak Milik Adat Nomor C. 62, Persil 3B, S II, luas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi), terdiri dari tanah milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah Milik Penggugat II, III, IV seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu

Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- empat meter persegi) terletak di RT.008/Rw.09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat atas nama Rapih bin Ramah, yang ikut masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng, tertanggal 16 September 1987, tercatat atas nama PT Prima Karya Kencana;
12. Bahwa, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104, tertanggal 19 Februari 1985 adalah merupakan akta pelepasan hak atas tanah yang tidak benar haruslah dinyatakan tidak sah;
- Oleh karenanya Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng sepanjang Tanah Hak Milik Adat Nomor C 62, Persil 3B, SII, seluas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama H. Rapih bin Ramah/ Leman terdiri dari tanah milik Penggugat I luas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II, III, IV luas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi) terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang mendasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104, tertanggal 19 Februari 1985 haruslah dinyatakan tidak sah dan atau dinyatakan batal demi hukum dan atau mohon dibatalkan oleh karenanya sepanjang Tanah Hak Milik Adat Nomor C. 62. Persil 3B S II Luas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) terdiri dan tanah milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II. III IV seluas 1004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi) terletak di RT. 008/Rw. 09. Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. atas nama Rapih bin Ramah Naruslati dikeluarkan dari Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng. tertanggal 16 September 1987;
13. Bahwa, terdapat kekhawatiran kuat Tergugat enggan secara sukarela dan baik-baik menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat I dan Penggugat II, III, IV dan agar putusan dalam perkara ini ditaati oleh Tergugat, maka cukup beralasan agar Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap Ia lalai memenuhi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) hingga dilaksanakan;
14. Bahwa, untuk melindungi hak-hak Penggugat I dan Penggugat II, III, IV atas tanah *a quo*, patut kiranya Majelis Hakim dalam putusannya memerintahkan

Hal. 10 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat untuk tidak melakukan dan atau menghentikan segala kegiatan apapun di atas sepanjang tanah sengketa dan membongkar apapun yang didirikan di atas sepanjang tanah sengketa;

15. Bahwa, oleh karena gugatan para Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti dan didukung oleh surat-surat bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat dibantah/disangkal kebenarannya, maka mohon putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk tidak melakukan dan atau menghentikan kegiatan apapun di atas tanah sengketa tersebut dan membongkar apapun yang didirikan di atas tanah sepanjang terhadap tanah (tanah kosong) Hak Milik Adat Nomor C 62 Persil 3B S II, luas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) terdiri dari tanah milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II, III, IV seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi), terletak di RT. 008/ Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng tertanggal 16 September 1987 atas nama Tergugat;
2. Meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa sepanjang tanah (tanah kosong) milik Singgih Mulyono tanah Girik C Nomor 62 Persil 3 B, SII seluas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) terdiri dari tanah milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II, III, IV seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi), terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat yang dikuasai Tergugat tanpa hak, yang masuk dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 393/Desa Cengkareng atas nama Tergugat (PT Prima Karya Kencana);

Dalam Pokok Perkara:

Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya sepanjang tanah kosong) hak milik Adat Girik C Nomor 62 Persil 3B SII luas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) atas nama Rapik bin Ramah (H. Rapik bin Leman) yang Penggugat beli dari ahli waris Rapik bin Ramah/Leman terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393 atas nama PT Prima Karya Kencana;
3. Menyatakan Penggugat II, III, IV, selaku ahli waris H. Rapik bin Ramah/Leman sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya sepanjang tanah kosong) Hak Milik Adat Girik C Nomor 62 Persil 3B SII sisa luas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi) atas nama Rapik bin Ramah, yang terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393 atas nama PT Prima Karya Kencana;
4. Meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa sepanjang tanah (tanah kosong) Tanah Girik C Nomor 62 Persil 3 B, S II seluas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama Rapik bin Ramah/Leman ) terdiri dari Tanah Milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) yang berasal membeli dari ahli waris Rapik bin Ramah/Leman berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli tertanggal 16 Oktober 1990 Nomor 102 Notaris Darsono PS, S.H., dan tanah milik Penggugat II, III, IV seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi), terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng tertanggal 16 September 1987 atas nama Tergugat PT Prima Karya Kencana;
5. Menyatakan sita jaminan yang dilaksanakan adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menguasai tanpa hak tanah Hak Milik Adat Girik Nomor C 62 Persil 3 B S II seluas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi)

Hal. 12 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



atas nama Rapik bin Ramah/Leman) terdiri dari tanah milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II, III, IV seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi), terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng tertanggal 16 September 1987 atas nama Tergugat PT Prima Karya Kencana;

7. Menyatakan tidak sah Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104 tertanggal 19 Februari 1985 Notaris Chufuran Hamal, S.H., dan menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng atas nama PT Prima Karya Kencana tertanggal 16 September 1987 terhadap sepanjang tanah hak milik Adat Girik C Nomor 62 Persil 3B SII luas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama Rapik bin Ramah/Leman) terdiri dari tanah milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II, III, IV seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi), terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng tertanggal 16 September 1987 atas nama Tergugat PT Prima Karya Kencana, cacat hukum, batal demi hukum, dan mohon dibatalkan;
8. Menyatakan sepanjang tanah hak milik Adat Girik C Nomor 62 Persil 3B SII luas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama Rapik bin Ramah/Leman) terdiri dari tanah milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan tanah milik Penggugat II, III, IV seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi), terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng tertanggal 16 September 1987 atas nama Tergugat PT Prima Karya Kencana dikeluarkan dari Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng;
9. Menghukum Tergugat untuk membongkar bangunan yang dibangun di atas tanah sengketa segera setelah dibacakan putusan dalam perkara ini

Hal. 13 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



terhitung dalam waktu 8 (delapan hari) setelah putusan berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht*);

10. Menghukum Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah hak milik Adat Girik C Nomor 62 Persil 3B SII seluas 5.860 M<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas nama Rapiq bin Ramah/Leman) terdiri dari tanah milik Penggugat I seluas 4856 M<sup>2</sup> (Empat ribu delapan ratus lima puluh enam meter persegi) dan Tanah milik Penggugat II, III, IV sisa seluas 1.004 M<sup>2</sup> (seribu empat meter persegi), terletak di RT. 008/Rw. 09, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yang masuk dalam Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng tertanggal 16 September 1987 atas nama Tergugat (PT Prima Karya Kencana), kepada Penggugat I dan kepada Penggugat II, III, IV dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala beban yang ada padanya;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat I, II, III, IV uang paksa sebesar Rp1.000.000, per hari setiap Tergugat lalai memenuhi Putusan Perkara ini terhitung dalam waktu 8 hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) secara tunai;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat I sebesar Rp4.600.000.000,00 (empat milyar enam ratus juta rupiah) dan kepada Penggugat II, III, IV sebesar Rp2.650.000.000,00 (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau ada bantahan, banding maupun kasasi;
14. Menghukum Tergugat untuk membayar perkara.;

Atau, memberikan putusan yang seadil - adilnya (*ex aequo et bono*) dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugat balik (rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, mohon agar hal-hal yang telah diuraikan pada bagian konvensi di atas dianggap telah termasuk pada bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa telah dibuktikan di atas, Sertipikat HGB Nomor 393 atas nama Penggugat Rekonvensi dan Akta Nomor 104, telah dibuat/diterbitkan sesuai

Hal. 14 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



dengan ketentuan hukum yang berlaku dan didukung dokumen-dokumen yang sah. Karenanya Sertipikat HGB Nomor 393 dan Akta Nomor 104 adalah sah dan berharga dan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut di atas;

3. Bahwa, telah dibuktikan di atas, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 102 yang dibuat Notaris Darsono Purnomosidi, S.H., mengandung cacat hukum sebab tanah yang dialihkan itu bukan milik ahli waris almarhum Rapih bin Ramah/Leman tetapi telah beralih dan menjadi milik Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu Akta Nomor 102 harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau harus dibatalkan atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonvensi I yang berkali-kali mengajukan gugatan dan mengklaim tanah di atas, padahal sejak dari awal telah mengetahui tanah itu merupakan bagian dari SHGB Nomor 393 atas nama Penggugat Rekonvensi dan tindakannya atau orang-orang suruhannya melaporkan Penggugat Rekonvensi cq. Herman Setiadi ke polisi dan berkali-kali juga telah diterbitkan SP3, perbuatan Penggugat Rekonvensi I ini telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonvensi dan digolongkan pada perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonvensi II, III dan IV sebagai ahli waris almarhum Rapih bin Ramah/Leman yang telah mengajukan gugatan ini, padahal Tergugat Rekonvensi II, III dan IV ini telah membuat surat pernyataan dan sebagai pihak-pihak dalam Akta Nomor 156, yang telah menyatakan: tidak akan menuntut dalam bentuk apapun atas tanah C 62, perbuatan Tergugat Rekonvensi II, III dan IV ini juga telah melanggar hak subyektif Penggugat Rekonvensi yang digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa, kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat Rekonvensi di atas, dapat dip rincikan sebagai berikut:

Kerugian materiil terdiri dari:

- Biaya pengurusan perkara ini, termasuk biaya pengacara sebesar Rp300.000.000,00 kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan atas tanah yang dipersengketakan di atas, akibat adanya perkara ini yang mencapai jumlah Rp3.000.000.000,00;

*Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian berupa tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi yang sulit diperinci, tetapi mencapai jumlah Rp20.000.000.000,00;

Jumlah kerugian materiil dan moril Rp23.300.000.000,00 (dua puluh tiga milyar tiga ratus juta rupiah), yang merupakan tanggung jawab para Tergugat Rekonvensi baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng;

7. Bahwa, Penggugat Rekonvensi merasa khawatir para Tergugat Rekonvensi akan menghindar dari kewajibannya membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi dan karenanya perlu sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat Rekonvensi, yang rinciannya menyusul;

8. Bahwa, gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang bersifat otentik dan karenanya putusan dalam gugatan Rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat Rekonvensi naik banding, kasasi ataupun verzet;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi ini untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan harta kekayaan para Tergugat Rekonvensi di atas .;
3. Menyatakan sebagai hukum, Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah yang dipersengketakan tersebut di atas;
4. Menyatakan sah dan berharga:
  - Sertipikat HGB Nomor 393/Cengkareng atas nama Penggugat Rekonvensi;
  - Akta Penglepasan Hak atas Tanah Nomor 104, tanggal 19 Februari 1985 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Chufuran Hamal, S.H.;
1. Membatalkan atau menyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 102, tanggal 16 Oktober 1990 yang dibuat oleh Notaris Darsono Pumomosodi, S.H.;
2. Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum para Tergugat Rekonvensi baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp23.300.000.000,00 (dua puluh tiga milyar tiga ratus juta

Hal. 16 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), pembayaran mana harus dilakukan seketika dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 hari setelah putusan dalam perkara ini;

4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat Rekonvensi naik banding, kasasi ataupun verzet;
5. Biaya perkara menurut hukum;

Bila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan peraturan yang berlaku;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 185/Pdt.G/2010/PN Jkt.Pst. tanggal 14 Oktober 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat-Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp881.000,00 (delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I dan II dalam Konvensi/Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding I dan II Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 185/Pdt.G/2010/PN Jkt.Pst. tanggal 14 Oktober 2010 tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 439/PDT/2011/PT DKI tanggal 23 Februari 2012, dengan amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Penggugat I dan Penggugat II;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 185/Pdt.G/2010/PN Jkt.Pst. tanggal 14 Oktober 2010 yang dimohonkan banding tersebut yang amar selengkapnyanya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I dan II dalam Konvensi/Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding I dan II pada tanggal 14 Mei 2012, kemudian terhadapnya oleh Penggugat I dan II dalam Konvensi/Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding I dan II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 80/Srt.Pdt.Kas/ 2012/PN Jkt.Pst jo Nomor 185/Pdt.G/2010/PN Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 8 Juni 2012;

Bahwa, memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II/Penggugat I dan II dalam Konvensi/Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding I dan II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 16 Juli 2012;
2. Penggugat III dan IV dalam Konvensi/Tergugat III dan IV dalam Rekonvensi pada tanggal 13 Agustus 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Juli 2012, sedangkan para Turut Termohon Kasasi/Penggugat III dan IV dalam Konvensi/ Tergugat/III dan IV dalam Rekonvensi tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 18 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013

#### 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

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 I dan II/Penggugat I dan II dalam Konvensi/Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, para Pemohon Kasasi dalam permohonan dan memori kasasinya adalah hendak membatalkan putusan *Judex Facti* yaitu putusan *a quo* berdasarkan alasan: "telah melakukan kesalahan penerapan hukum dan dalam pertimbangan hukumnya telah lalai untuk memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu: (1). *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangan hukumnya, dan (2) *Judex Facti* kurang pertimbangan hukumnya;
2. Keberatan-Keberatan para Pemohon Kasasi atas Putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dapat kami jelaskan sebagai berikut:
  1. Bahwa, para Pemohon Kasasi menyatakan keberatan atas Putusan Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang dalam putusannya hanya mengambil alih pertimbangan Hukum Hakim tingkat pertama dan hanya memperbaiki bagian dalam provisi yang dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak ada dalam amar putusannya;
  2. Putusan Pengadilan Tinggi DKI hanya mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang telah mengesampingkan ketentuan khusus mengenai beban pembuktian Pasal 163 HIR dan Pasal 283 RBg, pedoman tentang pembagian beban pembuktian, bahwa barang siapa yang mengaku memiliki suatu hak atau yang mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;
  3. Bahwa, obyek perkara adalah tanah Kohir C Nomor 62 Persil 3B S.II seluas 5806 M<sup>2</sup> atas nama Rapik;
  4. Bahwa, obyek sengketa tanah Hak Milik adat Girik C Nomor 62, Persil 3B.SII, sampai dengan tanggal 9 Oktober 1989 masih tercatat atas nama wajib pajak Rapik bin Ramah/Leman, dibuktikan sesuai Surat keterangan dari Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Barat, tanggal 9 Oktober 1989 Nomor RIS.1715/WPJ.10/KI.3106/1989 (*vide* P.I-5), yang menegaskan

Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"bahwa, Tanah Hak Milik adat Girik C. Nomor 62, Persil 3B.SII, sampai dengan tanggal 9 Oktober 1989 masih tercatat atas nama wajib pajak Rapik bin Ramah/Leman";

5. Bahwa, tahun 1972 Rapik bin Ramah meninggal dunia (*vide* P-2.P-6, P-9, P-11);
6. Bahwa, Surat pemberitahuan pajak terhutang dan Surat Setoran Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Obyek Sengketa Tanah Hak Milik adat Girik C. Nomor 62, Persil 3 B.SII sampai tahun 1992 masih tercatat atas nama H. Rapik bin Ramah (*vide* P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17);
7. Bahwa, Pemohon Kasasi I/Penggugat I memperoleh obyek sengketa berasal membeli dari ahli waris Rapik bin Ramah, berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 102, tertanggal 16 Oktober 1990 (*vide* bukti P-14);
8. Bahwa, Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi mengakui kepemilikan tanah *a quo* mendasarkan Sertipikat HGB Nomor 393/Cengkareng, tertanggal 16 September 1987 tercatat atas nama PT Prima Karya Kencana, dengan mendasarkan Akta Pelepasan Hak Atas tanah Nomor 104 tanggal 19 Februari 1985.
9. Dalam hal ini baik Sertipikat HGB Nomor 393/Cengkareng, tertanggal 16 September 1987 tercatat atas nama PT Prima Karya Kencana dan Akta Pelepasan Hak Atas tanah Nomor 104, tanggal 19 Februari 1985, mengandung cacat hukum sebagai berikut:
  - Bahwa Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng, luas 135.240 M<sup>2</sup> *Judex Facti*, tanggal 16 September 1987, tercatat atas nama PT Prima Karya Kencana (Termohon Kasasi/Tergugat), di dalamnya masuk sepanjang tanah sengketa hak Milik adat Nomor C 62, Persil 3 B.S.II luas 5.860 M *Judex Facti* atas nama Rapik bin Ramah;
  - Bahwa, Termohon Kasasi/Tergugat mengakui tanah sengketa dengan mendasarkan Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng, tertanggal 16 September 1987 dan dasar Akta Pelepasan Hak Atas tanah Nomor 104 tanggal 19 Februari 1985 di dalamnya tercatat antara Tuan H. Rapik bin Rama dengan Tuan Doktorandus Herman Setiadi yang bertindak untuk dan atas nama PT Prima Karya Kencana, (*vide* T-6, T-7, T-8) yang di dalam keterangan isinya adalah mengandung cacat hukum diantaranya:

Hal. 20 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tercatat dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104 tanggal 19 Februari 1985 (T-2) Tuan H. Rapik bin Rama bertempat tinggal di Tangerang, Salebaran Rukun Tetangga 01, kampung I Desa Salebaran, Kemantren Kosambi (pemegang surat keterangan diberikan oleh Kepala Desa Salebaran tanggal sembilan belas february seribu sembilan ratus delapan puluh lima Nomor 123/23/DS/1985, sementara berada di Jakarta...";
- Bahwa, H. Rapik bin Ramah bertempat tinggal/berdomisili di Cengkareng Jakarta Barat (*vide* P1- 2);
- Bahwa, H. Rapik bin Ramah tidak pernah tinggal/tidak berdomisili di Tangerang, Salebaran Rukun Tetangga 01, kampung I Desa Salebaran, Kemantren Kosambi sesuai keterangan Kepala Desa Salebaran Tangerang (*vide* P-9, P-10, P-25, P-26);
- Bahwa, Saksi Nukman di persidangan mengaku bahwa Saksi Nukman pernah membuat/menjiplak Girik C 62 Kelurahan Cengkareng Barat atas nama H.Rapik bin Ramah, tertanggal 12 Juni 1971 dengan memperoleh upah Rp7.500,00 (tujuh ribu lima ratus rupiah) atas permintaan Meisin;
- Bahwa, Saksi Nukman ketika diperlihatkan bukti surat girik (*vide* T-6) membenarkan bahwa girik tersebut adalah girik hasil jiplakan saksi;
- Bahwa, sebagaimana bukti T-12, pernyataan tertanggal 19 Agustus 1997 tercatat bahwa pada tahun 1972 H. Rapik bin Ramah telah meninggal dunia, meninggalkan sebidang tanah bekas hak milik adat tanah Girik C. Nomor 62, Persil 3 B S.II, terletak di Jakarta Barat. Kecamatan Cengkareng Barat dikenal dengan Jalan Jaya 25 kurang lebih 5.860 M<sup>2</sup> dengan batas-batas utara jalan lingkaran luar, timur tanah Prima Karya Kencana, selatan tanah Prima Karya Kencana, barat tanah Prima Karya Kencana;
- Berdasarkan *vide* T-12 Termohon Kasasi/Tergugat sendiri telah mengakui bahwasanya H.Rapik bin Ramah tahun 1972 telah meninggal dunia; Berdasarkan uraian tersebut di atas maka tidak mungkin H. Rapik bin Ramah melakukan/membuat Akta Nomor 104 tanggal 19 Februari 1985 tentang Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Cufuran Hamal, S.H., (karena H. Rapik bin Ramah sudah meninggal sebelumnya);

Hal. 21 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan karenanya tidak beralasan pula Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng tercatat atas nama PT Prima Karya Kencana dijadikan dasar untuk mengakui kepemilikan Tanah Hak Milik Adat Tanah Girik C Nomor 62, Persil 3 B S.II, terletak di Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng Barat dikenal dengan Jalan Jaya 25 kurang lebih 5.860 M<sup>2</sup>;

3. Bahwa, H. Rapik bin Ramah telah meninggal dunia tahun 1972;
4. Bahwa, kepemilikan Pemohon Kasasi I /Penggugat I atas tanah *a quo* seluas 4.856 M<sup>2</sup> adalah berasal membeli dari ahli waris H. Rapik bin Ramah berdasarkan Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 102 tertanggal 16 Oktober 1990. yang dibuat di hadapan Notaris Darsono Purnomosidi, S.H. dari luas 5.860 M<sup>2</sup> dan ahli waris (Penggugat II, III, IV) masih memiliki sisa tanah seluas 1.004 M<sup>2</sup>;
5. Bahwa, terkait dengan Pengakuan Termohon Kasasi/Tergugat yang mengakui kepemilikan tanah sengketa Tanah Hak Milik Adat Nomor C.62 Persil 3 B S.II Luas 5.860 M<sup>2</sup> atas nama Rapik bin Ramah. Dengan mendasarkan bukti Sertipikat HGB Nomor 393/Desa Cengkareng tertulis luas 135.240 M<sup>2</sup> tertanggal 16 September 1987 tercatat atas nama PT Prima Karya Kencana yang diakui Termohon Kasasi/Tergugat memperoleh tanah *a quo* mendasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 104 tertanggal 19 Februari 1985, tidak beralasan hukum dan tidak berkekuatan hukum;
6. Bahwa, bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut di atas telah diabaikan dan atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama maupun Hakim Pengadilan Tinggi;
7. Bahwa, Putusan Pengadilan Tinggi DKI telah salah dalam penerapan hukum dan tidak mempertimbangkan kejanggalan bukti-bukti pengakuan kepemilikan Termohon Kasasi/Tergugat yang cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
8. Bahwa, Majelis Hakim tingkat pertama dan Hakim tingkat banding yang tidak mempertimbangkan fakta pelaksanaan jual beli dan atau pembelian Pemohon Kasasi/Penggugat dengan menyatakan Penggugat tidak berhasil membuktikan obyek tanah sengketa, haruslah ditolak dan atau dibatalkan;
9. Bahwa, Tergugat III, IV tidak mengajukan permohonan kasasi, dalam hal ini para Penggugat III, IV akan mengikuti apa yang menjadi keputusan dalam perkara ini;

Hal. 22 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa, permohonan kasasi yang diajukan Penggugat tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa, obyek sengketa telah dijual oleh pemiliknya H. Rapik tahun 1985 sehingga pembelian kemudian yang dilakukan Penggugat dengan para ahli waris adalah tidak sah;
- Bahwa, Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya. Tergugat dapat membuktikan bantahannya bahwa ia memperoleh tanah sengketa dari Rapik bin Ramah dengan akta pelepasan/otentik dan telah disertifikatkan hak guna bangunan, sedangkan Penggugat memperoleh hak atas tanah sengketa lebih belakangan dari para ahli waris Rapik bin Ramah yang tidak lagi memiliki hak atas tanah sengketa;
- Bahwa, terbukti objek sengketa telah dilepaskan haknya kepada Tergugat/PT Prima Karya Kencana dengan Akta Pelepasan Hak atas tanah tanggal 19 Februari 1985 Nomor 104 yang dibuat di hadapan PPAT Cufuran Hamal, S.H. dan ada Surat Pernyataan dari ke 10 ahli waris H. Rapik bin Ramah tanggal 29 Agustus 1997, akta Nomor 156/Notaris H. Abdul Kadir Usman mengakui obyek milik Tergugat dan pernyataan 10 ahli waris yang tidak akan menuntut;
- Bahwa, lagi pula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004

Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: SINGGIH MULYONO, dan Pemohon Kasasi II: SEMIN bin RAPIK tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **SINGGIH MULYONO**, dan Pemohon Kasasi II: **SEMIN bin RAPIK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/Penggugat I dan II dalam Konvensi/Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **11 Juli 2013** oleh **I Made Tara, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Bambang Hery Mulyono, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Hal. 24 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd

Soltoni Mohdally, S.H., M.H

ttd

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M

ttd

I Made Tara, S.H

Biaya kasasi:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
  2. Redaksi ..... Rp 5.000,00  
M.H
  3. Administrasi kasasi Rp 489.000,00
- Jumlah.....Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd

Bambang Hery Mulyono, S.H.,

M.H

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG-RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH., SH.MH

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 630 K/Pdt/2013

#### 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)