



**P U T U S A N**

**No.438 PK/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**SUITO WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Summagung III Blok K.5 No.5 Kelapa Gading Permai Jakarta 14240, dalam hal ini memberi kuasa kepada DJENAL ACHMAD, SH, dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Gandaria Tengah IV No.9, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan,  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/  
Pembanding ;

m e l a w a n :

**MAY. JEND. POL (Purn). Drs. SUBADI SASTRO SUDJONO**, bertempat tinggal di Komp. Hankam Cidodol Rt.011 Rw.011, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan,  
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/  
Penggugat/Terbanding ;

d a n :

**KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN JAWA BARAT cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA TANGERANG**, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Kotamadya Tangerang,  
Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung No.2501 K/Pdt/2006 tanggal 25 Maret 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Peninjauan

Hal. 1 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut :

Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah yang masing-masing sebidang tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jurumudi (sekarang Desa Jurumudi Baru) Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda) Kabupaten Tangerang, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.2 tahun 1975 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono), dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam gugatan ;

Bahwa sebidang tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jurumudi (sekarang Desa Jurumudi Baru) Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda) Kabupaten Tangerang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.20 tahun 1979 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono), dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam gugatan ;

Bahwa sebidang tanah seluas 1.550 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jurumudi sekarang Desa Jurumudi Baru) Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda) Kabupaten Tangerang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.21 tahun 1979 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono), dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam gugatan ;

Bahwa ketiga buah Sertifikat Hak Milik tersebut, yaitu Sertifikat Hak Milik No.2, 20 dan 21 resmi dikeluarkan/diterbitkan oleh instansi pemerintah yaitu Tergugat II ;

Bahwa ketiga Sertifikat tersebut tidak pernah dibatalkan oleh Pengadilan, baik Pengadilan Perdata maupun Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa ketiga bidang tanah tersebut dibeli Penggugat dari Nurhayati, sesuai dengan Akte Jual Beli No.22/4/JB/1990/JB/Batuceper/1991, Akte Jual Beli No.21/3/JB/Batuceper/1991, Akte Jual Beli No.20/JB/Batuceper/1991 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Asni Sayat Latief, SH. Notaris di Tangerang ;

Bahwa menurut peta Desa letak lokasi tanah-tanah tersebut sejak dahulu terletak di Wilayah Desa Jurumudi Baru (dahulu Jurumudi) dan bukan terletak di Desa Belendung ;

Bahwa karena ketiga bidang dibeli oleh Penggugat secara sah sesuai dengan peraturan, Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik oleh karenanya harus dilindungi ;

Bahwa sejak Penggugat membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut (tahun 1991), belum dan tidak pernah mengalihkan haknya atas ketiga bidang tanah tersebut kepada orang lain atau pihak ketiga ;

Hal. 2 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sejak Penggugat membeli 3 (tiga) bidang tanah tersebut sampai saat ini tahun 2005, Penggugat tetap membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan atas ketiga bidang tanah tersebut ;

Bahwa namun permasalahan timbul ketika adanya perkara No : 32/Pdt. G/1991/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang dimana pada waktu itu yang menjadi Penggugat adalah Tergugat I sekarang dengan dasar girik C.2412 B.I. persil No.40 S.II, Kohir No.C2412, dan terletak di Desa Belendung, Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda), Kabupaten Tangerang sekarang KotamadyaTangerang ;

Bahwa berdasarkan gugatan tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Oktober 1992 telah menjatuhkan yang amar pusannya sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Bahwa sesuai putusan Mahkamah Agung RI maka Ketua Pengadilan Negeri Tangerang menerbitkan Penetapan Eksekusi tertanggal 30 Mei 1997 Nomor : 81/PEN,EKS/1996/PN/TNG. Jo Nomor : 32/Pdt.G/1991/PN,TNG yang memerintahkan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap tanah hak milik Penggugat tersebut ;

Bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap tanah-tanah tersebut, oleh Pejabat-Pejabat pada Pengadilan Negeri di Tangerang dan Instansi-instansi/pejabat-pejabat terkait, juga dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kelurahan Jurumudi Baru dan di dalam wilayah Desa Jurumudi Baru (dahulu wilayah desa Jurumudi), bukan dilakukan terhadap tanah yang terletak di Desa Belendung, Penggugat sangat dirugikan ;

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3283 K/Pdt/1994 tanggal 27 Maret 1997 menyatakan bahwa apabila dalam suatu perkara sertifikat tidak dibatalkan, maka terhadap tanah sengketa tidak dapat dilakukan eksekusi (non executable) ;

Bahwa dengan perbuatan Tergugat I yang masih menguasai dan menempati 3 (tiga) obyek bidang tanah sengketa tersebut, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;

Bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian orang lain, mewajibkan mengganti kerugian tersebut ;

Bahwa kerugian yang ditanggung Penggugat sejak tahun 1991 sampai dengan bulan Februari 2005 (15 tahun) adalah sebagai berikut :

Hal. 3 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya keamanan/sampai/kelurahan dan lain-lain Rp. 20.000.000,-
- Biaya untuk karyawan yang menjaga tanah tersebut Rp. 30.000.000,-
- Apabila ketiga bidang tanah tersebut dipergunakan

oleh Penggugat untuk disewakan, maka selama 15

tahun Penggugat akan mendapat keuntungan

sebesar

Rp.1.500.000.000.-

Jumlah

Rp.1.550.000.000,-

Terbilang : satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah, yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat seketika dan sekaligus, bila Tergugat I lalai setelah keputusan diucapkan, maka Tergugat I harus dikenakan uang paksa satu hari sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dibayar kepada Penggugat ;

Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia dan di atas status tanah terperkara kemungkinan besar tanah tersebut dijual, digadaikan, dijaminkan ke Bank atau dipindah tangankan oleh Tergugat kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas sebidang tanah berikut bangunannya yang terletak di :

1. Jalan Summagung III Blok K.5 No.7. Kelapa Gading Permai, Jakarta 14240, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Rumah.  
Barat : Jalan Summagung III K5/8, Kelapa Gading.  
Selatan : Jalan Summagung III (Jalan Raya) Kelapa Gading.  
Timur : Jalan Summagung III K5/6 Kelapa Gading.
2. Sebidang tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jurumudi (sekarang " Desa Jurumudi Baru) Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda) Kabupaten Tangerang, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.2 tahun 1975 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono), dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara : Tanah milik Tong Kin.  
Barat : Tanah milik Amin bin Ribun.  
Selatan : GS.3708/1975.  
Timur : Tanah milik Tong Kin.

Hal. 4 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sebidang tanah seluas 1.600 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jurumudi (sekarang Desa Jurumudi Baru) Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda) Kabupaten Tangerang sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.20 tahun 1979 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono), dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : GS.3707/75 dan Tanah milik Tong Kin.

Barat : Tanah milik H. Djamsari.

Selatan : GS.1797/1979.

Timur : Tanah irigasi/Jalan Desa.

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa dan selanjutnya menuntut supaya Pengadilan Negeri tersebut memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan :
  - a. Sertifikat No.2 tahun 1975 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono) ;
  - b. Sertifikat No.20 tahun 1979 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono) ;
  - c. Sertifikat No.21 tahun 1979 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono) ;Sah dan tetap mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan sah dan berharga Conservatoir Beslag yang diletakkan ;
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan daripadanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa syarat apapun juga ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi secara tunai dan kontan kepada Penggugat sejak tahun 1991 sampai dengan bulan Februari 2005 sebesar Rp.1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), dibayar seketika dan sekaligus setelah putusan diucapkan ;

Hal. 5 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan isi putusan ini setelah memperoleh kekuatan hukum yang pasti ;
8. Mengizinkan Penggugat mendirikan bangunan di atas tanah terperkara setelah putusan ini diucapkan ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan lebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Voorraad) walaupun ada banding, kasasi maupun bantahan ;
10. Menetapkan biaya perkara menurut hukum ;

## ATAU :

- Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tangerang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil- adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

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

Bahwa Penggugat telah salah menggugat Tergugat I dalam perkara a quo, karena dengan digugatnya Tergugat I oleh Penggugat dalam perkara a quo, jelas Penggugat salah-keliru, karena Penggugat tidak meneliti terlebih dahulu dengan cermat, terutama mengenai dasar hukum gugatan yaitu mengenai gugatan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa dalam perkara ini Tergugat I oleh Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun, terbukti dalam gugatan Penggugat diakui, Penggugat mempunyai 3 (tiga) bidang tanah ;

Bahwa Tergugat I tidak pernah menguasai dan menempati 3 (tiga) obyek 9 tanah milik Penggugat. Selain itu Penggugat sendiri mengakui dalam gugatannya, Penggugat membeli ketiga bidang tanah tersebut dari Nurhayati, dengan Akte Jual Beli No.22/4/JB/Batuceper/1991, Akte Jual Beli No.21/3/JB/Batuceper/1991, dan Akte Jual Beli No.20/2/JB/Batuceper/1991 dibuat dihadapan PPAT Ny. Asni Sayat Latief, SH. Notaris di Tangerang.

Dari pengakuan Penggugat, terbukti Penggugat mengakui dalam gugatannya, Sertifikat Hak Milik No.2/Jurumudi, No.20/Jurumudi dan No.21/Jurumudi, terbukti tidak ada tercantum adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I. Dengan demikian terbukti, antara Penggugat dengan Tergugat I sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum ;

Bahwa berdasarkan pengakuan Penggugat dalam gugatannya tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum, dan antara

Hal. 6 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat I tidak ada hubungan hukum, sehingga Penggugat tidak berkwalitas selaku Penggugat untuk menggugat Tergugat I dalam perkara a quo. Maka dengan tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat, jelas Tergugat I tidak bisa diikutsertakan dalam perkara ini sebagai pihak, apalagi gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dilandasi bukti yang kuat. Oleh karenanya, terbukti Penggugat secara formal tidak mempunyai kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Hal tersebut dapat dibuktikan dari dalil gugatan Penggugat yang diakui dalam butir 1, 2, 3, 6 dan 7 gugatan Penggugat, yang membuktikan bahwa tidak ada hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara a quo ;

Bahwa dengan demikian jelas terbukti Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat, dengan telah menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo, mengenai gugatan perbuatan melawan hukum ;

Berdasarkan alasan tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat mempunyai cacat hukum, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.2961 K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan seperti ini oleh Pengadilan Negeri Tangerang, dinyatakan menolak gugatan ini atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) ;

Bahwa dalam posita gugatan, tidak jelas dan tidak menguraikan perbuatan hukum apa yang dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, sehingga Tergugat I dikwalifisir oleh Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Padahal perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) terlebih dahulu harus dikaji melalui seluruh unsur-unsur (esensi) dari perbuatan tersebut. Kemudian dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum, terhadap Tergugat I dalam butir 16 gugatannya terbukti lagi, tidak berdasarkan hukum, karena :

- Tergugat I tidak pernah menguasai ketiga bidang tanah milik Penggugat ;
- Tergugat I tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat ;
- Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata ;

Bahwa dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, dihubungkan dengan gugatan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I tidak pernah menguasai ketiga bidang tanah milik

Hal. 7 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Penggugat. Dengan demikian jelas dalil-dalil gugatan Penggugat, keliru dan tidak benar, bahwa Penggugat telah menggugat Tergugat I dengan dalil Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, dengan tujuan Penggugat akan minta ganti kerugian kepada Tergugat I sebesar Rp.1.550.000.000,- (satu milyar lima ratus lima puluh juta rupiah), dan meminta uang paksa kepada Tergugat I sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari ;

Bahwa Penggugat dengan itikad yang tidak baik agar mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat I sebesar Rp.1.550.000.000,- dan meminta uang paksa kepada Tergugat I sebesar Rp.2.000.000,- perhari, terlihat gugatan Penggugat direkayasa/mengada-ada sehingga sangat memaksakan menarik Tergugat I sebagai pihak dalam perkara a quo. Bukti adanya rekayasa gugatan yaitu satu sisi Penggugat meminta ganti rugi kepada Tergugat I, disisi lain Penggugat, mengakui bahwa ketiga bidang tanah Penggugat tersebut dibeli dari Nurhayati dan Nurhayati dalam perkara a quo tidak digugat sebagai pihak. Dengan demikian terbukti ada keragu-raguan dari Penggugat sendiri, mengenai obyek sengketa yang tidak jelas dan hubungan hukum antara Penggugat dengan Nurhayati, kemudian Penggugat dengan Tergugat I. Oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur (obscuur libel), gugatan Penggugat yang demikian harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI No.720 K/Pdt/1997 ;

Bahwa Penggugat dalam gugatan mengakui tanah miliknya yaitu berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.2/Jurumudi seluas  $\pm 1.000 \text{ m}^2$ , Sertifikat Hak Milik No.20/Jurumudi seluas  $\pm 1.600 \text{ m}^2$  dan Sertifikat Hak Milik No.21/Jurumudi seluas  $\pm 1.550 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa/Kelurahan Jurumudi (sekarang Desa/Kelurahan Jurumudi Baru), Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda) Kabupaten Tangerang ;

Bahwa permasalahan timbul karena ketika adanya perkara No.32/Pdt.G/1991/PN.TNG di Pengadilan Negeri Tangerang, dimana pada waktu itu yang menjadi Penggugat adalah Tergugat I sekarang (Suito Wijaya), dengan dasar girik C.2423-B/1 persil No.40 S.II Kohir No.C.2423/B-1, dan terletak di Desa/Kelurahan Belendung, Kecamatan Batu Ceper (sekarang Kecamatan Benda), Kabupaten Tangerang (sekarang Kotamayda Tangerang). Sehingga gugatan Penggugat saling bertentangan, karena obyek tanah sengketa yang dimaksud Penggugat, letaknya, luasnya, batas-batasnya dan riwayat tanahnya berbeda dengan obyek kepemilikan tanah Tergugat I, gugatan yang demikian sudah sepantasnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak jelas





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa yang dipermasalahkan dalam gugatan Penggugat tersebut, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 17 April 1979 No.1149 K/Sip/1975 yang mengatakan "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak, batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti gugatan Penggugat dalam perkara a quo tidak jelas dasar hukumnya/tidak terang, yang menyebabkan gugatan menjadi kabur dan semakin tidak jelas (obscuur libel), maka gugatan yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa eksepsi mengenai gugatan tidak mempunyai dasar hukum tentang ganti rugi yang tidak diperinci, Penggugat di dalam gugatannya tidak ada satupun yang menguraikan dalam positanya tentang perbuatan-perbuatan apa saja dari Tergugat I yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Sehingga bagaimana mungkin di dalam petitumnya dimohonkan oleh Penggugat ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, apabila dihubungkan dengan dalil gugatan ganti rugi tersebut yang tidak diperinci. Secara teknis berperkaranya cara membuat gugatan semacam ini adalah salah, karena ganti rugi tidak diperinci kerugian-kerugiannya di dalam posita, yang tentu saja gugatan seperti ini patut ditolak oleh Pengadilan. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 ;

Bahwa Penggugat menggugat Tergugat I, dengan dalil seolah-olah Tergugat I menguasai ketiga bidang tanah milik Penggugat, dengan melakukan perbuatan melawan hukum, menurut hukum acara orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara, adalah hanya orang yang mempunyai hubungan hukum, sedangkan dalam perkara a quo, gugatan yang diajukan oleh Penggugat terbukti, Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan (mengajukan gugatan) terhadap Tergugat I, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan dinyatakan mengandung cacat error in person dalam bentuk dan kualifikasi in person ;

Bahwa Penggugat mengakui dengan tegas bahwa kepemilikan ketiga bidang tanah Penggugat tersebut berdasarkan jual beli Penggugat dengan Nurhayati sesuai Akte Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Asni Sayat Lat'ief, SH. Notaris di Tangerang. Sedangkan tanah milik Tergugat I adalah sebidang tanah Hak Milik Adat sesuai Girik C.2423-B/1 persil No.40 S.II Kohir No.2423-B/1 seluas  $\pm 4.000$  m<sup>2</sup> terletak dan dikenal dengan nama Jalan

Hal. 9 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jurumudi Raya/Soekarno Hatta, Kelurahan Belendung, Kecamatan Batu Ceper (sekarang Kecamatan Benda), Kabupaten Tangerang (sekarang Kotamadya Tangerang). Oleh karenanya apa yang digugat oleh Penggugat tentang hak kepemilikan antara Penggugat dengan Tergugat I, diakui Penggugat berbeda. Dengan demikian Penggugat mengakui dalam gugatannya, bahwa tanah milik Penggugat berbeda dengan tanah milik Tergugat I, selain hal tersebut di atas, terbukti lagi obyek gugatan salah sasaran (Error In Objekto) dan gugatan Penggugat salah pihak (Error In Person) ;

Bahwa eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (pihaknya tidak lengkap), seharusnya Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo harus mengikutsertakan Nurhayati dan Notaris Ny. Asni Sayat Latief, SH, sebagai pihak, karena Penggugat mengaku, membeli tanah dari Nurhayati dan ketiga Akte Jual Beli tersebut dibuat dihadapan PPAT Ny. Asni Sayat Latief, SH. Notaris di Tangerang. Akan tetapi Nurhayati dan PPAT tersebut tidak ikut dijadikan pihak dalam perkara aqua, oleh karena itu gugatan Penggugat pihaknya tidak lengkap. Maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima atau lebih baik ditolak saja ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam perkara a quo Ne Bis In Idem, maka gugatan yang demikian harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.547 K/Sip/1973 tanggal 14 April 1975, yang menyatakan "Ada atau tidaknya azas neb bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasan yang sama" ;

Bahwa mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang memeriksa perkara a quo, hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung SEMA No.3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad), dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad). Setiap kali akan melaksanakan Putusan Serta Merta harus disertai Penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No.3 tahun 2000. Dari SEMA tersebut di atas, maka meskipun ada SEMA terbaru yang menyangkut Putusan Uitvoerbaar Bij Voorraad (Serta Merta) yaitu SEMA No.4 tahun 2001 tanggal 20 Agustus 2001, SEMA tersebut hanya mempertegas SEMA No.3 tahun 2000, dengan menyatakan bahwa tanpa jaminan yang

Hal. 10 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut dalam butir 7 SEMA No.3 tahun 2000, tidak boleh ada pelaksanaan putusan Uitvoerbaar Bij Voorraad ;

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

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon yang telah diuraikan dalam pokok perkara dalam Konvensi agar dianggap telah termasuk dalam Rekonvensi ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik adat Girik C.2423-B/1 Persil 40 S.II Kohir No.2423-B/1, terletak di Jalan Jurumudi Raya/Soekarno Hatta, Kelurahan Belendung, Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda), Kabupaten Tangerang (sekarang Kotamadya Tangerang) seluas  $\pm$  4.000 m<sup>2</sup> dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara : tanah kepunyaan H. Item/Tongkin.
- Sebelah Selatan : tanah kepunyaan H. Amin Ribun.
- Sebelah Timur : tanah kepunyaan jalan.
- Sebelah barat : tanah kepunyaan H. Jamsari.

Bahwa kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi Girik No.C.2423-B/1 Persil 40 S.II Kohir No.2423-B/1 seluas  $\pm$  3.150 m<sup>2</sup> (yang tercatat dalam Girik), dan setelah diukur ulang dilokasi luasnya menjadi  $\pm$  4.000 m<sup>2</sup>. Adapun tanah tersebut dibeli berdasarkan Akte Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi (selaku pembeli) dengan Erdana Sunarya (selaku penjual), berdasarkan Akte Jual Beli No.471NI/JP/Btc/1990 tanggal 9 Juni 1990, yang dibuat dihadapan PPAT dan selaku Camat Drs. E.S. Eddy Noor. Dan atas dasar Akte Jual Beli antara Erdana Sunarya dengan Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi telah pula membayar Pajak PBB ;

Bahwa terhadap tanah Penggugat Rekonvensi tersebut, telah jelas diketahui dengan benar perolehan kepemilikan hak atas tanah Penggugat Rekonvensi tersebut, yaitu sesuai dan benar menurut hukum. Menurut hukum untuk sah nya jual beli tersebut, obyek yang hendak diperjual belikan harus jelas letak lokasinya, harus jelas hak kepemilikannya, harus jelas nama pemiliknya, harus jelas batas-batasnya dan fisik dikuasai oleh pemiliknya sebagai penjual. Ternyata dalam hal ini tindakan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tidaklah demikian, oleh karena itu jelas jual beli yang dilakukan antara Tergugat Rekonvensi dengan tidaklah demikian, oleh karena itu jelas jual beli yang dilakukan antara Tergugat Rekonvensi dengan Nurhayati berdasarkan Akte Jual

Hal. 11 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011



Beli No.22/4/JB/Batuceper/1991, Akte Jual Beli No.21/3/JB/Batuceper/1991 dan Akte Jual Beli Bo.20/2/JB/Batuceper/1991 yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Asni Sayat Latief, SH. Notaris di Tangerang tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, karena tidak jelas obyek, batas-batas serta letak tanahnya. Sehingga terbukti berdasarkan ketiga Akte Jual Beli tersebut yang ada hubungan Jual Beli dan yang tercantum dalam ketiga Sertifikat tanah Tergugat Rekonvensi tersebut adalah nama Nurhayati bukan Suito Wijaya (Penggugat Rekonvensi). Apalagi dalam perkara a quo kepemilikan tanah Penggugat Rekonvensi telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu berdasarkan telah diajukannya dan diputus gugatan perkara No.32/Pdt.G/1991/PN.TNG tanggal 14 Oktober 1992, juga Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diikutsertakan sebagai pihak selaku Tergugat I dan Penggugat Rekonvensi selaku Penggugat ;

Bahwa akan tetapi dengan tanpa dasar hukum yang benar, Tergugat Rekonvensi telah menggugat Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo No.94/Pdt.G/2005/PN.Tng dalam butir 16 dalil tersebut tidak benar karena Tergugat I/Penggugat Rekonvensi tidak menguasai dan menempati 3 (tiga) obyek bidang tanah tersebut. Dengan demikian tindakan Tergugat Rekonvensi yang mendalilkan Penggugat Rekonvensi menguasai ketiga bidang tanah tersebut, kemudian Tergugat Rekonvensi menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang dengan No.94/Pdt.G/2005/PN.TNG oleh karenanya, dengan diajukannya perkara a quo adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena Penggugat Rekonvensi tidak menempati ketiga bidang tanah milik Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi mengakui tanah milik Penggugat Rekonvensi, jelas merupakan perbuatan melawan hukum, karena senyatanya diakui oleh Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya, adalah terhadap 3 buah bidang tanah Sertifikat No.2/Jurumudi, Sertifikat No.20/Jurumudi dan Sertifikat No.21/Jurumudi dengan Akte Jual Beli No.22/4/JB/Batuceper/1991, Akte Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Ny. Asni Sayat Latief, SH Notaris di Tangerang, antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku pembeli, dengan Nurhayati selaku Penjual ;

Bahwa dengan itikad buruknya dan lihaihnya, Tergugat Rekonvensi merekayasa, mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi, dihadapan Pengadilan Negeri Tangerang dengan No.94/Pdt.G/2005/PN.TNG dan sekaligus mohon sita jaminan atas tanah milik Penggugat Rekonvensi. Oleh karena itu gugatan Tergugat Rekonvensi tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi ;



Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi tersebut, nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar, kehilangan waktu dan terganggu aktifitas Penggugat Rekonvensi dalam kegiatan sehari-hari. Sehingga kerugian tersebut apabila dinilai dengan uang adalah pantas dan beralasan ditetapkan sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) ;

Bahwa guna menjamin nilai gugatan Penggugat Rekonvensi, karena ternyata Tergugat Rekonvensi beritikad tidak baik dengan hendak mengalihkan harta guna menghindarkan diri dari tanggung jawabnya, maka agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia (illusoir), mohon kiranya kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar harta kekayaan Tergugat Rekonvensi diletakkan Sita Jaminan terlebih dahulu yaitu "Sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya, yang terletak di Cidodol Rt.011/Rw.011, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan ;

Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan pada dalil-dalil yang benar, dan bukti-bukti yang otentik yang berkekuatan hukum lengkap, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Tangerang supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik adat girik C.2423-B/1 Persil 40 S.II Kohir No.2423-B/1, terletak di Jalan Jurumudi Raya/Soekarno Hatta, Kelurahan Belendung, Kecamatan Batuceper (sekarang Kecamatan Benda), Kabupaten Tangerang (sekarang Kotamadya Tangerang) seluas  $\pm 4.000 \text{ m}^2$  dengan batas-batasnya :
  - Sebelah Utara : tanah kepunyaan H. Item/Tongkin.
  - Sebelah Selatan : tanah kepunyaan H. Amin Ribun.
  - Sebelah Timur : tanah kepunyaan jalan.
  - Sebelah Barat : tanah kepunyaan H. Jamsari.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara tunai dalam waktu 14 hari setelah putusan ini diucapkan,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditambah bunga 1 % setiap hari dihitung sejak gugatan ini didaftarkan sampai dibayar lunas ;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding atau kasasi ;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara menurut hukum ;
8. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain,

mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 94/Pdt.G/2005/PN.TNG. tanggal 24 November 2005 adalah sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 2 tahun 1975 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono), Sertifikat Nomor 20 tahun 1979 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono) dan Sertifikat Nomor 21 tahun 1979 atas nama Penggugat (Subadi Sastro Sudjono) sah dan tetap mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 196/JB/II/Agr/1990 tanggal 26 Februari 1990 dan Akta Jual Beli Nomor 471NI/JB/Btc/1990 tanggal 9 Juni 1990 batal demi hukum ;
5. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa syarat apapun juga ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan kontan kepada Penggugat sejak tahun 1991 sampai dengan bulan Februari 2005 sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
7. Mengizinkan Penggugat mendirikan bangunan di atas tanah terperkara setelah putusan ini diucapkan ;

Hal. 14 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.979.000,- (sembilan ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;

## DALAM REKONVENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menetapkan biaya perkara Nihil ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 31/Pdt/2006/PT.Btn tanggal 11 Juli 2006 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat I ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 94/Pdt.G/2005/ PN.TNG tanggal 24 November 2005 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No.2501 K/Pdt/2006 tanggal 25 Januari 2008 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : SUITO WIJAYA tersebut ;

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No. 2501 K/Pdt/2006 tanggal 28 Januari 2008 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat I/ Pembanding tanggal 17 November 2008 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 20011) diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 4 Januari 2011 sebagaimana

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No.94/Pdt.G/ 2005/PN/TNG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Januari 2011 itu juga ;

bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 23 Februari 2011 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 16 Februari 2011 ;

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

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

- A. Ditemukan bukti baru (Novum) yang sangat menentukan dimana bukti tersebut belum ada pada saat perkara a quo diperiksa.

Pemohon Peninjauan Kembali memiliki bukti baru (Novum) dan keterangan Saksi I yang sangat menentukan, bukti maupun keterangan saksi tersebut belum ada pada saat , perkara ini diperiksa.

Bahwa bukti tersebut telah ditetapkan dengan Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Novum Pengadilan Negeri Tangerang No. 04/PDT/NOVUM/2009/ PN.TNG tanggal 30 Juli 2009 berupa :

- Copy Letter C. Desa Belendung. Persil No. 37. S.I.Kohir No. 1825 atas nama Amin Ribun luas 3.150 m<sup>2</sup> (P:PK-I).
- Copy Letter C. Desa Belendung. Persil No. 37. S.I.Kohir No. 1836 atas nama Aman Buang luas 1.000 m<sup>2</sup> (P:PK-II).
- Copy Akta Jual Beli No.160/Agr./1974 tanggal 30 Oktober 1974 antara Amin Ribun dan Aman Buang dengan Iskandar Zulkarnaen dibuat dihadapan Oman Abdurahman,B.A., Camat Kecamatan Batuceper selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah dibatalkan. (P:PK-II).
- Surat pernyataan Saksi H.Abdullah Sagaf H.N. tanggal 5 April 2009. (P:PK-IV).
- Surat pernyataan Saksi H.Gojali Wakos tanggal 31 Maret 2009. (P:PK-V).

Hal. 16 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan bukti baru dan telah ditetapkan dengan Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Novum Pengadilan Negeri Tangerang No. 03/PDT/NOVUM/2010/PN.TNG tanggal 22 September 2010, berupa :

- f. Copy Surat pernyataan H.Jamsari H.B. (Mantan Kepala Desa Jurumudi Periode Tahun 1978 sampai dengan 2002) tanggal 30 Juli 2010 (P:PK-VI).
- g. Copy Informasi Ketetapan PBB NOP : 36.75.751.003.001.0167.0 atas nama H. Amin CS H Ero yang dilampiri dengan Denah Lokasi (P:PK-VII) yang diperoleh oleh H.Abdullah Sagaf pada tanggal 30 Juli 2010.

Bahwa apabila Novum (bukti baru) tersebut dilengkapi dengan bukti-bukti lain yang telah digunakan sebelumnya baik oleh Pemohon Peninjauan Kembali maupun Termohon Peninjauan Kembali I dan II dalam perkara I maupun perkara II antara lain :

1. Copy Letter C. Desa Belendung. Persil No.40 S.II. Kohir No. 1525 atas nama Amin Ribun luas 3.150 m<sup>2</sup> (vide bukti T.1-1 Perkara II).
2. Copy Sertifikat Hak Milik No.2 atas nama Aman Buang yang telah dibalik nama ke atas nama Iskandar Zulkarnaen. (vide bukti P-1 perkara I).
3. Copy Sertifikat Hak Milik No.3 atas nama Amin Ribun yang telah dibalik nama ke atas nama Iskandar Zulkarnaen. (vide bukti P-28 Perkara I).
4. Copy Surat Keterangan Camat Batuaceper tanggal 20 Januari 1992 menerangkan bahwa Akta Jual Beli No.160a/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 dan Akta Jual Beli No. 160b/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 di Kantor Kecamatan Batuaceper tidak ada Arsip Akta Jual Beli tersebut (vide bukti P-27 perkara I T.I-43 perkara II).
5. Copy Surat Keterangan Kepala Kelurahan Jurumudi Baru No.223-Umum/1997 tanggal 08 Agustus 1997 menerangkan bahwa Tanah Suito Wijaya Girik No. 2423 Persit-40.11 B-1 seluas ± 4000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Halim Perdana Kusuma setelah adanya rincikan sertifikasi adjudikasi tanah tahun 1993 telah masuk wilayah Jurumudi Baru yang sebelumnya wilayah Kelurahan Belendung. (vide bukti T .1-20 Perkara II).
6. Copy Surat Keterangan Kepala Desa Belendung No.05/I/Bld/24/1991 tanggal 19 Januari 1991 menerangkan bahwa tanah yang tersebut dalam Kohir No.2423 Persil-40.11 B-1 seluas ± 3150 m<sup>2</sup> atas nama Suito Wijaya terletak di Desa Belendung. (vide bukti P-19 perkara I; T.i-13 Perkara II).
7. Copy Surat Keterangan Kepala Kelurahan Belendung No. 175-pem/1997. tanggal 25 Juli 1997 menerangkan bahwa Tanah Suito Wijaya Girik No.

Hal. 17 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2423 Persil-40.11 B-1 seluas  $\pm$  4000 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Halim Perdana Kusuma setelah adanya rincian/sismiyop tahun 1993 telah masuk wilayah Jurumudi Baru yang sebelumnya wilayah Kelurahan Belendung (vide bukti T.I:19 Perkara II).

8. Copy Surat Keterangan petunjuk Batas yang dibuat oleh Amin Ribun yang diketahui oleh Kepala Desa Belendung tanggal 7 Mei 1991 yang menerangkan bahwa Amin Ribun memiliki 3 bidang tanah (vide bukti P-16 Perkara I).
9. Copy Putusan Pengadilan Negeri Perkara No. 32/PDT.G/1991/PN/TNG tanggal 14 Oktober 1990 dimana di halaman 11-12, AMIN RIBUN dalam kesaksiannya menerangkan bahwa :(vide bukti T.I-30 Perkara II).
  - a. Tanah yang dijual kepada ISKANDAR ZULKARNAEN adalah tanah yang ditempati olehnya bukan tanah sengketa a quo.
  - b. Tanah yang dijual kepada ISKANDAR ZULKARNAEN berbeda dengan tanah sengketa.
  - c. Jual Beli tanah dengan ISKANDAR ZULKARNAEN telah dibatalkan karena tidak dibayar lunas.
10. Copy Surat Keterangan Kepala Desa Jurumudi Baru tanggal 7 Mei 1991 menerangkan bahwa tanah yang terletak disebelah selatan Kantor Balai Desa Jurumudi Baru adalah bekas milik AMIN RIBUN dan tanah tersebut masuk lokasi Desa Belendung dan sampai sekarang masih tercatat di Buku C. Desa. (vide bukti P-18 Perkara I; T.I-15 Perkara II).
11. Copy Surat Keterangan Kepala Desa Jurumudi Baru No.: Jrd Br/12/X/1991 tanggal 22 Oktober 1991 menerangkan bahwa tanah AMIN RIBUN yang telah dibeli ISKANDAR ZULKARNAEN dengan Akta Jual beli 160/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 seluas 3.150 dan 1000 m<sup>2</sup>, letak persil No. 37 S.I. Kohir No. C. 1825 dan No. C. 1836 tidak terdaftar di Buku C Desa Jurumudi Baru. (vide Bukti P-23 Perkara I ; T.I-42 Perkara II).
12. Surat Keterangan Kepala Desa Jurumudi tanggal 25 Juni 1975 No. 155/25/1975 tentang pemindahan tanah yang termasuk dalam Skp.Kinag Jabar tanggal 31 Desember 1964 No.76/Insp/C/VIII/50/1964 a/n Sdr. AMIN RIBUN dan Sdr. Aman Buang dari Desa Belendung ke Desa Jurumudi.(vide bukti T.I-8 Perkara I)

Bahwa dari novum dan bukti-bukti tersebut di atas terungkap fakta sebagai berikut :

Hal. 18 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berdasarkan Copy Letter C. Desa Belendung, Sejak tahun 1964 H. AMIN bin RIBUN telah memiliki beberapa bidang tanah di Desa Belendung diantaranya adalah :
  - a. Sebidang **tanah sawah** terletak di Desa BELENDUNG Persil No. 40. S.II. Kohir No. 1525, Luas 4000 m<sup>2</sup>; (vide Bukti T.I-I dalam Perkara II).
  - b. Sebidang **tanah darat** terletak di Desa BELENDUNG Persil No. 37. S.I.Kohir No. 1825, Luas 3150 m<sup>2</sup>; (vide Bukti P:PK-I).
  - c. Sebidang **tanah sawah** terletak di Desa JURUMUDI Persil No. 7A, Girik No. 793 Luas 3000 m<sup>2</sup>; (vide bukti P-16 dalam Perkara I)Sedangkan AMAN bin BUANG memiliki sebidang tanah sawah Persil No. 37. S.I.Kohir No. 1836 Luas 1000 m<sup>2</sup> Desa Belendung (vide bukti P-16 dalam Perkara I & P:PK-II).
2. Bahwa untuk tanah dengan Kohir No. 1525 lokasinya adalah **tanah sawah** dengan Luas 4000 m<sup>2</sup> yang terakhir dibeli oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang sekarang menjadi tanah sengketa. (vide Bukti T.I-I dalam Perkara II & P-16 dalam Perkara I).
3. Bahwa untuk tanah dengan Kohir No. 1825 lokasinya adalah **tanah pekarangan** dengan luas 3150 m<sup>2</sup> yang dahulu ditinggali oleh AMIN RIBUN yang sekarang dihuni oleh ahli warisnya (vide Bukti P:PK-I, P:PK-IV P:PK-V & P-16 dalam Perkara I, T.I: 30 dalam Perkara II).
4. Bahwa untuk tanah Girik No. 793 adalah **tanah sawah** dengan luas 3000 m<sup>2</sup> yang letaknya di sebelah barat tanah milik H. JAMAHSARI H.M., berselang satu kavling sebelah barat dengan tanah sengketa; (vide bukti P-16 dalam Perkara I).
5. Bahwa sedangkan tanah milik AMAN bin BUANG Persil No. 37. S.I.Kohir No. 1836 dengan Luas 1000 m<sup>2</sup> letaknya berdampingan dengan tanah sawah milik H. AMIN bin RIBUN Persil No. 7A, Girik No. 793; (vide bukti P-16 dalam Perkara I).
6. Bahwa AMIN RIBUN tidak pernah tinggal di tanah sengketa (P:PK-V & VI).
7. Bahwa Tanah AMIN RIBUN yang dijual kepada ISKANDAR ZULKARNAEN adalah tanah yang ditempatinya (vide bukti T.I-30 Perkara II) dengan Akta Jual Beli No. 160/Agr./1974 tanggal 30 Oktober 1974 (P:PK-III & P:PK-VII).
8. Bahwa jual beli tanah tersebut batal karena ISKANDAR ZULKARNAEN tidak membayar lunas sesuai kesepakatan. (vide bukti T.I-30 Perkara II dan P:PK-III).

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa setelah Jual Beli Batal AMIN RIBUN diminta oleh Lurah Belendung untuk menandatangani Surat Permohonan Pemindahan Lokasi Tanah dari Desa Belendung ke Desa Jurumudi tetapi ditolak (tidak ditandatangani). (vide bukti P:PK-IV).
10. Bahwa kemudian terbit Surat Keterangan tanggal 25 Juni 1975 No.155/5/975 yang seolah olah diminta oleh AMIN RIBUN tentang Pemindahan Lokasi Tanah yang dibeli ISKANDAR ZULKARNAEN dari Desa Belendung ke Desa Jurumudi tetapi ditolak.(vide bukti T.I-8 Perkara I).
11. Bahwa kemudian terbit sertifikat No. 2 /1975 atas nama AMAN bin BUANG dan sertifikat No. 3/1975 atas nama AMIN bin RIBUN(vide bukti P-28 Perkara I).
12. Bahwa sepengetahuan Saksi Abdullah Sagaf setelah Jual Beli Batal tidak ada Jual Beli Ulang antara AMIN RIBUN dengan ISKANDAR ZULKARNAEN. (vide bukti P:PK-IV).

Bahwa dari fakta-fakta tersebut di atas dapat dilakukan analisa hukum sebagai berikut :

1. Bahwa sejak tahun 1964 AMIN RIBUN telah memiliki beberapa bidang tanah yang masing masing tanah tersebut di atas lokasinya berbeda :
  - a. Bahwa untuk tanah dengan Kohir No. 1525 lokasinya adalah tanah sawah Luas 4000 m2 yang terakhir dibeli oleh Pemohon Peninjauan Kembali yang sekarang menjadi tanah sengketa. (vide Bukti T.I-I dalam perkara II & P-16 dalam perkara I).
  - b. Bahwa untuk tanah dengan Kohir No. 1825 lokasinya adalah tanah pekarangan Luas 3150 m2 yang dahulu dihuni oleh AMIN RIBUN dan sekarang dihuni oleh ahli warisnya (vide Bukti P:PK-I, P:PK-IV P:PK-V & P-16 dalam perkara I, T.I: 30 dalam perkara II).
  - c. Bahwa untuk tanah Girik No. 793 adalah tanah sawah Luas 3000 m2 yang letaknya disebelah barat tanah milik H.JAMAHSARI H.M., berselang satu kavling sebelah barat dengan tanah sengketa; (vide bukti P-16 dalam perkara I).
  - d. Bahwa sedangkan tanah milik AMAN bin BUANG Persil No. 37. S.I.Kohir No. 1836 Luas 1000 m2 letaknya berdampingan dengan tanah sawah milik H. AMIN bin RIBUN Persil No. 7A, Girik No. 793; (vide bukti P-16 dalam perkara I).
2. a. Bahwa AMIN RIBUN pernah berniat menjual tanah yang ditempatinya

Hal. 20 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Kohir/Girik No.1825) bersama AMAN BUANG (Kohir/Girik No. 1836) kepada ISKANDAR ZULKARNAEN dengan Akta Jual Beli No.160/gr./1974 tanggal 30 Oktober 1974 namun batal karena tidak dibayar lunas oleh ISKANDAR ZULKARNAEN. (vide bukti T.I-30 Perkara II dan P:PK-III)

- a. Bahwa karena Jual Belinya dibatalkan AMIN RIBUN, ISKANDAR ZULKARNAEN tetap berusaha untuk mendapatkan tanah tersebut yaitu dengan berusaha membuat sertifikat atas tanah tersebut, namun karena kesulitan/tidak dapat membuat sertifikat maka ISKANDAR ZULKARNAEN berkolusi dengan Lurah Belendung, Lurah Jurumudi dan Camat Batuceper untuk merekayasa legalitasnya dengan membuat surat pemindahan lokasi tanahnya dari Belendung ke Jurumudi.
- b. Bahwa kemudian Lurah Belendung membujuk AMIN RIBUN untuk menandatangani surat permohonan pemindahan lokasi tanahnya dari Belendung ke Jurumudi namun ditolak karena AMIN RIBUN mencurigai bahwa surat tersebut akan disalahgunakan.
- c. Bahwa karena tidak berhasil membujuk AMIN RIBUN untuk menanda-tangani permohonan pemindahan lokasi tanah dari Belendung ke Jurumudi, kemudian ketiga pejabat tersebut mengeluarkan Surat Keterangan tanggal 25 Juni 1975 No.155/25/1975 yang isinya memindah kan Lokasi Tanah persil 1825 dan persil 1836 dari Belendung ke Jurumudi yang seolah olah diminta oleh AMIN RIBUN.
- d. Bahwa Surat tersebut dibuat untuk memuluskan proses sertifikat di Agraria/Badan Pertanahan pada waktu itu.
- e. Bahwa kemudian dibuatkan Akta Jual Beli yang baru dengan No. 160 a/Agr/1974 dan 160 b/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974.
- f. Bahwa karena untuk mengukur tanah yang jual belinya dibatalkan tersebut tidak memungkinkan karena tanah tersebut dihuni keluarga dari AMIN RIBUN maka yang diukur oleh ISKANDAR ZULKARNAEN adalah tanah sengketa aquo, karena tanah tersebut adalah sawah/

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah kosong dan tidak ada penghuninya sehingga tidak beresiko.

g. Pada akhirnya terbit sertifikat Hak Milik No. 2 dan 3 tahun 1975.

2. Bahwa untuk tanah dengan Kohir/Girik No. 1525 lokasinya adalah tanah sawah yang dibeli oleh ERDANA SUNARYA dengan Akta Jual Beli No. 196/JB/Agr/1990 tanggal 26 Februari 1990 dengan Girik menjadi No. 2412 dan terakhir dibeli oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan Akta Jual Beli No. 471/VI/JB/BH/1990 tanggal 9 Juni 1990 dengan Girik menjadi No. 2423 yang sekarang menjadi tanah sengketa a quo. (vide Bukti T.I-I dalam perkara II & P-16 dalam perkara I).

Bahwa dari bukti dan fakta tersebut di atas dapat disampaikan pendapat hukum sebagai berikut :

1. Bahwa tanah Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali I yang mempunyai asal usul yang sama yaitu dibeli dari AMIN RIBUN, dengan bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut diatas jelas berbeda lokasinya, hal tersebut terbukti dengan :
  - a. Masing-masing tanah girik/kohirnya berbeda.
  - b. Tanah yang dibeli Pemohon Peninjauan Kembali adalah sawah sedangkan yang dibeli Termohon Peninjauan Kembali I adalah tanah Darat (vide Bukti : P-28 Perkara I ) untuk Perumahan.
  - c. Tanah yang dibeli Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah dihuni oleh AMIN RIBUN sedangkan tanah yang dibeli Termohon Peninjauan Kembali I adalah semula tempat tinggal AMIN RIBUN.
  - d. Tanah Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali I semula sama-sama di Desa Belendung.
2. Bahwa untuk mempertahankan tanah yang dibelinya, ISKANDAR ZULKARNAEN berkolusi dengan Lurah Desa Jurumudi (MUHAMMAD H.U.) dan Lurah Desa Belendung (Abdul Choir) serta merekayasa legalitas tanah yang mengarah tindak pidana untuk memuluskan penerbitan sertifikat dengan memindahkan lokasi tanah obyek jual beli dari Desa Belendung ke Desa Jurumudi.

Bahwa dari rekayasa tersebut ternyata tidak sempurna dan janggal karena :

- a. Sertifikat No. 2 dan No.3 terbit tanggal 5 November 1975 atas nama AMIN RIBUN tetapi dibalik nama menjadi ISKANDAR

Hal. 22 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ZULAKARNAIN dengan Akta Jual Beli tahun 1974 yang bertanggal mundur.
- b. Didalam Akta Jual Beli No. 160a/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 dan 160b/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 menyebutkan tanah yang menjadi obyek Jual Beli terletak di Desa Jurumudi padahal tanah obyek jual beli baru masuk wilayah Desa Jurumudi setelah muncul Surat Keterangan No. 156/25/1975 tanggal 25 Juni 1975 yang berisi pemindahan lokasi tanah dari Desa Belendung ke Jurumudi. Pada tanggal 30 Oktober 1974 (pada saat transaksi jual beli tanah) tanah obyek jual beli masih masuk wilayah Desa Belendung.
- c. Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Jurumudi Baru No.: Jrd Br/12/X/1991 tanggal 22 Oktober 1991 menerangkan bahwa tanah AMIN RIBUN yang telah dibeli ISKANDAR ZULKARNAEN dengan Akta Jual beli 160/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 seluas 3.150 dan 1000 m<sup>2</sup>, letak persil No. 37 S.I. Kohir No. C. 1825 dan No. C. 1836 tidak terdaftar di Buku C Desa Jurumudi Baru. (vide Bukti P-23 Perkara I ; T.I-42 Perkara II).
- d. Copy Surat Keterangan Camat Batuceper tanggal 20 Januari 1992 menerangkan bahwa Akta Jual Beli No.160a/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 dan Akta Jual Beli No. 160b/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 di Kantor Kecamatan Batuceper tidak ada Arsip Akta Jual Beli tersebut (vide bukti P-27 Perkara I; T.I-43 Perkara II).
3. Badan Pertanahan Nasional (Termohon Peninjauan Kembali II) tidak dapat menunjukkan/membuktikan secara tepat dimana letak persil Termohon Peninjauan Kembali I yang berasal dari Kohir 1825 & 1836 yang menjadi dasar (vide bukti T.I. -30 Perkara II) :
- SK Kinag Jabar tanggal 31 Desember 1964 No. SK 70/VIII/Insp.C.50/64 & SK Kinag Jabar tanggal 31 Desember 1964 No. SK 76/VIII/Insp.C.50/64.
  - Akta Jual Beli No. 160a/Agr./1974 tanggal 30 Oktober 1974 & Akta Jual Beli No. 160b/Agr./1974 tanggal 30 Oktober 1974.
  - Buku Tanah Hak Milik No. 2 & 3/Jurumudi, Gambar Situasi tanggal 6 November 1975 No. 3708/1975.
4. Bahwa ternyata kecurigaan AMIN RIBUN akan permintaan Lurah Belendung Abdul Choir untuk menandatangani Surat Pemindahan Lokasi

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi kenyataan yaitu disalahgunakannya surat tersebut untuk memuluskan proses sertifikat ISKANDAR ZULKARNAEN.

5. Bahwa oleh karena itu sangat logis apabila Arsip Akta Jual Beli No. 160 a/Agr/1974 dan 160 b/Agr/1974 tanggal 30 Oktober 1974 tidak ada di Kantor Kecamatan Bataceper.
6. Bahwa sangat logis pula apabila Girik C. No. 1825 dan 1836 tidak ada di Buku C. Desa Jurumudi.
7. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad baik oleh karena itu harus dilindungi.

## Kesimpulan :

1. Tanah Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali I adalah berbeda, tanah Pemohon Peninjauan Kembali adalah Tanah Sengketa a quo, sedangkan tanah Termohon Peninjauan Kembali I adalah tanah darat yang dahulu menjadi tempat tinggal AMIN RIBUN yaitu yang terletak di sebelah selatan tanah sengketa yang sekarang dikuasai oleh Ahli Waris AMIN RIBUN.
2. Asal usul Jual Beli tanah Termohon Peninjauan Kembali I cacat hukum karena causanya tidak halal yaitu tidak dibayar lunas dan terjadi rekayasa serta tindak pidana dalam penerbitan sertifikatnya oleh karena itu siapapun yang memperoleh hak daripadanya adalah batal demi hukum (melanggar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian yaitu syarat ke empat) karena itu tidak perlu dimintakan pembatalan. (vide Lampiran I).
3. Oleh Karena Itu apabila Termohon Peninjauan Kembali I mengklaim tanah Pemohon Peninjauan Kembali adalah jelas-jelas keliru dan dengan demikian gugatan Termohon Peninjauan Kembali I terhadap Pemohon Peninjauan Kembali di :
  - a. Pengadilan Negeri Tangerang, perkara No. 94/Pdt.G/2005/PN.TNG tanggal 21 Nopember 2005, Jo.
  - b. Pengadilan Tinggi Banten, perkara No. 31/PDT/2006/PT.BTN tanggal 11 Juli 2006, Jo.
  - c. Mahkamah Agung Republik Indonesia, perkara No. 2501K/Pdt/2006 tanggal 25 Januari 2008.

**adalah jelas ERROR IN SUBJECTO & OBJECTO.**

- B. Judex Facti maupun Judex Juris telah melanggar azas ne bis in idem.

Hal. 24 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa perkara sebagaimana terurai di atas antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I pada dasarnya telah diperiksa dan diputus mulai dari tingkat pertama yaitu dengan :

1. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, No. 32/Pdt.G/1991/PN/TNG tanggal 14 Oktober 1992 jo.
2. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No. 422/PDT/1993/PTB.BDG tanggal 14 Oktober 1993 jo.
3. Putusan Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1934/K/PDT/1994 tanggal 18 September 1995 jo.
4. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 566/PK/PDT/1997 tanggal 31 Juli 2001 jo.

Bahwa Perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht) dan telah dilakukan eksekusi atas tanah sengketa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 81/PEN.EKS/1996/ PN/TNG.JO. Nomor : 32/PDT.G/1991/PN/TNG tanggal 30 Mei 1997 namun ternyata Termohon Peninjauan Kembali I mengajukan gugatan baru dengan obyek dan subyek yang sama pada Pengadilan Negeri Tangerang dan perkara ini diperiksa kembali.

Bahwa perkara aquo diputus kembali dengan :

1. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.94/Pdt.G/2005/PN.TNG tanggal 21 Nopember 2005 jo.
2. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 31/PDT/2006/PT.BTN tanggal 11 Juli 2006 jo.
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2501K/Pdt/2006 tanggal 25 Januari 2008 jo.

Bahwa dari hal-hal tersebut di atas :

1. Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara No. 94/Pdt.G/2005/PN.TNG tanggal 21 Nopember 2005, Jo.
2. Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara No.31/PDT/2006/PT.BTN tanggal 11 Juli 2006, Jo.
3. Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara No.2501 K/Pdt/2006 tanggal 25 Januari 2008.

Telah **MENGADILI KEMBALI** perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum (in kracht) dan menyangkut obyek dan subyek yang sama. sehingga putusan-putusan a quo di atas telah jelas-jelas melanggar :

1. **Azas Ne bis In Idem**. (apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama

Hal. 25 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain).

2. **Azas Peradilan Cepat, Sederhana dan Biaya Murah.**

3. **Azas Kepastian Hukum.**

- C. Batas waktu pengajuan permohonan Peninjauan Kembali sesuai ketentuan yang berlaku.

Bahwa permohonan Peninjauan Kembali ini oleh Pemohon Peninjauan Kembali berdasarkan alasan-alasan diatas sesuai ketentuan dalam :

1. Pasal 67. huruf e. Undang-Undang tentang Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985 yang berbunyi :

*Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:*

- "apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan";*
- "apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain".*

2. Pasal 69 huruf d dalam Undang-Undang tentang Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985 :

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali melalui kuasanya telah menerima Relas Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tanggal 17 November 2008, sedangkan Bukti Baru (Novum) ditemukan sejak tanggal 5 April 2009 dan 30 Juli 2010, sehingga masih dalam jangka waktu pengajuan permohonan Peninjauan Kembali sesuai ketentuan Pasal 69 huruf b & d. Undang-Undang tentang Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985 yaitu 180 hari sejak :

- Ditemukan surat-surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- Putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara.

Hal. 26 dari 27 hal. Put. No.438 PK/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena tidak terdapat adanya kekhilafan Hakim dalam putusan Judex Juris No.2501 K/Pdt/2006 dan juga Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena pertimbangannya telah tepat.

- Terbukti Penggugat (Termohon Peninjauan Kembali I) adalah pemilik sah atas tanah Hak Milik berdasarkan Sertifikat No.2 Tahun 1975 gambar situasi 3707, Nomor 20 Tahun 1976 gambar situasi No.1796 dan Nomor 20 Tahun 1976 gambar situasi Nomor 1797 sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan Judex Facti ;
- Surat-surat bukti yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali (P.PK I, II, III) bukan novum yang menentukan, sedangkan surat pernyataan saksi (P PK IV, V, VI) dan P PK VIII dibuat pada tahun 2009 dan 2010 setelah putusan Judex Facti tanggal 21 November 2005 sehingga juga bukan novum yang menentukan dan keterangan saksi H. Abdullah Sagaf sudah pernah didengar dipersidangan (halaman 62 putusan Pengadilan Negeri).
- Setelah memperhatikan memori Peninjauan Kembali dan kontra memori Peninjauan Kembali ternyata Pemohon Peninjauan Kembali tersebut tidak dapat membatalkan putusan Judex Juris dan Judex Facti dalam perkara a quo.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : SUITO WIJAYA tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan peninjauan kembali dari : Pemohon Peninjauan Kembali : **SUITO WIJAYA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat Peninjauan Kembali ini sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at, **tanggal 23 Desember 2011** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, **Dr. Sofyan Sitompul, SH.,MH.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution,SH.,M.Hum**, sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam

sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Budi Hapsari, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a :

ttd./Dr.Sofyan Sitompul, SH.,MH.

ttd./

ttd./H.Mahdi Soroinda Nasution,SH.,M.Hum. Dr.H. Mohammad Saleh, SH.,MH.

## Biaya-Biaya :

## Panitera Pengganti :

- |                        |                       |                         |
|------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1. M e t e r a i ..... | Rp. 6.000,-           | ttd./ Budi Hapsari, SH. |
| 2. R e d a k s i ..... | Rp. 5.000,-           |                         |
| 3. Administrasi .....  | <u>Rp.2.489.000,-</u> |                         |
| J u m l a h.....       | <b>Rp.2.500.000,-</b> |                         |

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 28 dari 27 hal. Put. No.438 PK/Pdt/2011