



PUTUSAN

Nomor 1782 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Alm. ADAM JUNANTO**, yang dalam hal ini diwakili oleh para ahli warisnya yaitu:
 - **drg. A. JULIZA RATNAWATI**, pekerjaan dokter, yang dalam hal ini bertindak selaku pribadi maupun selaku wali ibu dari anak yang masih dibawah umur yang bernama : Faizal Adam, dan
 - **Nn. SARAH AVIANA** (anak kandung), bertempat tinggal di komplek AD Bulak Rantai G. 46, RT. 004 / RW. 005, Kelurahan Tengah, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur;
2. **OKKE SARI DEWI, SH**, bertempat tinggal di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
3. **Ny. INA GUSTINA**, bertempat tinggal di Jalan P. Aru A2 Nomor 1, RT. 004 / RW. 010, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;
4. **MAUT SLAMET MUJADI**, bertempat tinggal di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
5. **DAYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15, RT.003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Purnama Sutanto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Lengkong Kecil Nomor 57, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2016;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding sekaligus sebagai Para Termohon Kasasi II;

L a w a n

1. **NORAINI BAWAZIR**, bertempat tinggal di Yusuf Adiwinata Nomor 15, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

2. **MOHAMAD SUNAN ARIEF**, dan;
3. **Ny. NELLA**, keduanya suami istri, bertempat tinggal di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Srie Melyani, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Warung Jati Timur Nomor 9A, Warung Buncit, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2014; Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding sekaligus sebagai Para Pemohon Kasasi II;

D a n

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Tanah Abang Nomor 1 Jakarta Pusat;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah sebagai para ahli waris yang sah dari Alm. Joenta Soardi dan Almh. Zahariah berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 17 Februari 2005; dimana orang tua Para Penggugat telah meninggal dunia karena sakit masing-masing pada tanggal 4 Februari 2005 dan pada tanggal 23 Oktober 1975;
2. Bahwa sejak tahun 1956, orang tua Para Penggugat bersama-sama dengan Para Penggugat telah menghuni dan atau sebagai pihak yang menguasai tanah/ bangunan yang saat ini telah bersertifikat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 431/Gondangdia (d/h SHGB Nomor 890), seluas 687 m², tercatat atas nama Noraini Bawazir (Tergugat I); terletak di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15 (d/h Jalan Waringin Nomor 15), RT.003/RW.001, Kelurahan

Halaman 2 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat; untuk selanjutnya disebut: "Objek Sengketa";

3. Bahwa penguasaan Orang tua Para Penggugat bersama sama Para Penggugat atas obyek sengketa tersebut dapat dibuktikan dari:
 - Surat Izin untuk masuk bertempat tinggal B Nomor : 5995/6069, tertanggal 31 Desember 1956 dari kantor urusan Perumahan Jakarta Raya (U.P.D);
 - Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari Penggugat 2, Penggugat 4, dan Penggugat 5 sampai dengan saat ini masih beralamat di objek sengketa;
4. Bahwa pada tahun 1960, orang tua Para Penggugat telah mengajukan permohonan membeli rumah dan tanah objek sengketa kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dimana atas permohonan tersebut Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerima dan mensahkan permohonan orang tua Para Penggugat tersebut;
5. Bahwa sebagai kelanjutan atas disahkannya permohonan membeli rumah dan tanah objek sengketa dalam perkara ini oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka pada tahun 1965 orang tua Para Pengugat telah mengurusnya dan datang menghadap kepada Dirjen Agraria, dengan maksud agar orang tua Para Penggugat segera dapat merealisasikan pembelian objek sengketa tersebut, yang mana pada saat itu dijawab oleh Dirjen Agraria bahwa orang tua Para Penggugat hanya harus menunggu saja diterbitkannya " Surat Izin Membeli " dari Dirjen Agraria;
6. Bahwa sampai beberapa tahun kemudian ternyata Surat Izin Membeli tersebut belum terbit juga, yang akhirnya pada tahun 1967 orang tua Para Penggugat menghadap kembali kepada Dirjen Agraria, dimana orang tua Para Penggugat pada saat itu diharuskan melengkapi persyaratan dengan melampirkan Surat Izin Menempati dan data-data tentang luas serta keadaan rumah;
7. Bahwa setelah apa yang diminta oleh Dirjen Agraria dipenuhi oleh orang tua Para Penggugat, dan ketika orang tua Para Penggugat (Ny. Z. Djoenta Soeardi) menghadap lagi kepada Dirjen Agraria yang pada saat itu bertemu dengan Bpk. Laksamana Muda Laut Sujono Suparto, ternyata mendapat jawaban yang mengejutkan karena ternyata tentang rencana membeli rumah tersebut tidak bisa diurus lagi dengan alasan ayah kandung Para Penggugat (Djoenta Soeardi) diduga terkait G 30 S/PKI, dan malah sempat ditahan;
8. Bahwa baru diketahui kemudian ternyata alasan rumah dan tanah objek sengketa *a quo* tidak bisa dibeli oleh orang tua Para Penggugat karena telah

Halaman 3 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



dijual kepada Kol. Laut Sunario yang nyata-nyata merupakan pejabat teras di Dirjen Agraria, dan malah selanjutnya keluarga Para Penggugat diharuskan untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa *a quo*;

9. Bahwa penjualan rumah tersebut kepada pihak lain, dengan alasan atau dengan alasan atau dalih bahwa Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerbitkan surat Nomor Peta 6/DA/245/68, tertanggal 27 Juli 1968, Perihal : “ Pencabutan Kembali Surat Izin Bersedia menjual Rumah Jalan Waringin Nomor 15”, Dikarenakan Para Penggugat telah tidak menanggapi surat dari Menteri Agraria tanggal tanggal 14 Mei 1965 Nomor peta 6/A/267/65, Padahal keluarga Para Penggugat tidak pernah menerima surat *a quo*;
10. Bahwa dengan berdasarkan adanya “Surat Izin Membeli” tersebut, selanjutnya Kol. Laut Sunaryo telah mengajukan permohonan penerbitan hak atas tanah objek sengketa *a quo* dan oleh Kantor Agraria pada saat itu (Tergugat III) telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 104, tertanggal 25 April 1970, padahal seharusnya orang tua Para Penggugatlah yang lebih berhak untuk membeli objek sengketa *a quo*;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, akhirnya ibu kandung Para Penggugat (Ny. Z. Djoenta Soeari) mengajukan gugatan terhadap:
 - Tergugat I : Direktur Jendral Agraria;
 - Tergugat II : Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta; dan
 - Tergugat III : Kolonel TNI Angkatan Laut Soenario, di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar dengan Perkara Nomor : 87/73 G;
12. Bahwa atas perkara tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutuskan dengan putusannya tertanggal 28 Februari 1974, Nomor : 87/73 G, yang pada pokoknya memutuskan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya“;
13. Bahwa tidak terima atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *a quo*, Ny. Z. Djoenta Soeari (ibu kandung Para Penggugat) telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta yang kemudian tercatat dengan Perkara Nomor: 134/1978/PT Perdata, dan telah diputus pada tanggal 4 Desember 1979, dengan putusan yang pada pokoknya berbunyi :

M e m u t u s k a n :

- Menerima permohonan banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 87/73 G, tanggal 28 Februari 1974;
- Membatalkan Surat Keputusan Dirjen Agraria tertanggal 27 Juli 1968



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Peta 6/DA/245/68;

- Membatalkan Surat Izin Membeli Rumah di Jalan Waringin 15 yang pernah diberikan Dirjen Agraria kepada Kolonel Laut Soenario dan Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 25 April 1970 Nomor 140 serta surat-surat lainnya yang timbul sebagai akibat dari adanya " Surat Izin Membeli";
 - Menyatakan bahwa Ny. Z. Djoenta Soeari dan keluarga tetap diberi kesempatan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta membeli rumah di Jalan Waringin 15;
 - Membatalkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertanggal 21 Desember 1972 Nomor Kpts. Bandung 160/UP/DKI/X11/1972;
 - Menyatakan sah penghunian rumah oleh Ny. Z. Djoenta Soeari dan keluarga atas objek di Jalan Waringin 15 berdasarkan S.I.P.B Nomor 5995/6069 tanggal 31 Desember 1956;
14. Bahwa tidak terima terhadap putusan banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, Dirjen Agraria dan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung RI yang tercatat dengan Perkara Nomor : 1512 K/Sip/1980, yang mana permohonan kasasi *a quo* telah diputus pada tanggal 6 Oktober 1980, dengan putusan yang pada pokoknya menyatakan:

M e m u t u s k a n :

- Menyatakan, bahwa permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi II: Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tersebut tidak dapat diterima;
- Menerima permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi I : Direktur Jendral Agraria di Jakarta tersebut;
- Membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 5 Desember 1979, Nomor: 134/1978 PT. Perdata;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Mengangkat sita jaminan atas rumah di Jalan Waringin 15 Jakarta yang dilakukan Pengadilan Negeri;
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan II merupakan perbuatan melanggar hukum;

Halaman 5 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan tidak sah Keputusan Dirjen Agraria tertanggal 27 Juli 1968 Nomor Peta 6/DA/245/68, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan dan berakibat hukum;
 - Menyatakan tidak sah Surat Keputusan Tergugat II tertanggal 21 Desember 1972 Nomor Kpts. Banding 160/UP/DKI/XI1/1972, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan dan berakibat hukum;
 - Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, bersama-sama atau secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebanyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sekaligus; dst....
15. Bahwa perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti serta telah diajukan permohonan eksekusinya melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat oleh Bpk. Joenta Soeardi (setelah dibebaskan dari tahanan karena tidak terbukti terlibat G 30 S/PKI) pada tanggal 14 September 1981, yang terdaftar dengan Perkara Eksekusi Nomor : 092/1981, tertanggal 7 Oktober 1981, namun sampai dengan saat ini eksekusi *a quo* belum dapat dilaksanakan;
16. Bahwa sekalipun terhadap objek sengketa *a quo* masih dalam proses pelaksanaan eksekusi di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dimana Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (d/h Dirjen Agraria) adalah merupakan salah satu pihak, namun Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tetap saja memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 104, tertanggal 25 April 1970, yang semula tercatat atas nama Kol. Angkatan Laut Soenario menjadi atas nama istri dan anak-anaknya dengan dasar warisan, yaitu : Ny. Siti Rokayah, Moetjahjarita, Chandra Rijanto dan Raden Indradjid, dan SHGB Nomor 104 berubah menjadi SHGB Nomor 890/Gondangdia, SU Nomor 431/1988, seluas 687 m², hal ini menurut hemat Penggugat jelas-jelas Kantor Pertanahan Jakarta Pusat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
17. Bahwa merujuk kepada hal-hal tersebut di atas, nyata-nyata bahwa SHGB *a quo* diterbitkan dengan menggunakan atau mendasarkan kepada surat-surat yang telah dinyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1512 K/Sip/1980, tanggal 6 Oktober 1980;
18. Bahwa terlebih lagi, ternyata terhadap SHGB Nomor 890/Gondangdia, SU Nomor 431/1988, seluas 687 m² pada saat ini berdasarkan surat dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat Nomor : 904/ 09.01-HT&PT tanggal 12 Mei 2009, dinyatakan bahwa SHGB Nomor 890/Gondangdia, SU Nomor 431/1988, seluas 687 m² telah berubah menjadi Hak Milik Nomor

Halaman 6 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



431/Gondangdia pada tanggal 24 Maret 2000 dan telah beberapa kali beralih kepada pihak lain, terakhir terdaftar atas nama Noraini Bawazir (Tergugat I);

19. Bahwa sekalipun tanah objek sengketa *a quo* telah tercatat atas nama Tergugat I tetapi entah dengan dasar apa, tanah dan bangunan objek sengketa *a quo* pada saat ini telah dihuni atau dikuasai oleh Para Tergugat II;
20. Bahwa selaku demikian jelas bahwa atas sikap tindak Para Tergugat tersebut telah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur ex. Pasal 1365 KUHPdt, mengingat perbuatan Para Tergugat telah melanggar hak subjektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum, kepatutan dan kesusilaan;
21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat baik secara materil maupun immateril yang apabila dijumlahkan seluruhnya menjadi berjumlah sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materil sebesar Rp2.800.000.000,00 (dua miliar delapan ratus juta rupiah) yang meliputi:

Kerugian karena Para Penggugat tidak dapat menguasai tanah dan bangunan objek sengketa dari sejak tahun 2000, yang apabila disewakan kepada pihak lain maka Para Penggugat setidaknya akan menerima pembayaran sewa yang nilai sewa pertahunnya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) x 14 tahun menjadi sebesar Rp2.800.000.000,00 (dua miliar delapan ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateril berupa kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan terganggunya usaha Penggugat yang sekalipun tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi demi kepastian hukum maka akan Para Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
22. Bahwa agar gugatan Para Penggugat ini tidak sia-sia dan untuk mencegah timbulnya perkara-perkara baru atas tanah objek sengketa *a quo*, maka untuk menjamin/mencegah hal tersebut dan sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan rumah objek sengketa, dan harta kekayaan milik Tergugat I dan Para Tergugat II berupa:
 - Tanah dan bangunan objek sengketa, yang terletak di Jalan Yusuf

Halaman 7 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adiwinata Nomor 15, RT.003/RW.001, Kelurahan Gondangdia,
Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

- Dan harta-harta lainnya milik daripada Para Tergugat yang belum diperinci dalam gugatan ini;

23. Bahwa karena surat-surat yang dijadikan sebagai dasar diajukannya sertifikat atas tanah objek sengketa telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI maka segala surat-surat yang dihasilkan atau diterbitkan berdasarkan surat *a quo* beserta dengan segala turutannya harus dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun oleh karenanya Sertifikat Hak Milik Nomor 431/Gondangdia tanggal 24 Maret 2000 tercatat atas nama Noraini Bawazir (Tergugat I) harus dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
24. Bahwa dengan demikian maka penguasaan tanah dan bangunan objek sengketa oleh Tergugat I dan atau oleh Para Tergugat II dan atau pihak ketiga lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I dan Para Tergugat II menjadi tidak sah pula dan karenanya harus dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa serta menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;
25. Bahwa karena Para Penggugat sebagai pihak pertama yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan objek sengketa begitupun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1512 K/Sip/1980, tanggal 6 Oktober 1980 yang telah dinyatakan mempunyai hak pertama untuk menjadi pemilik atas tanah objek sengketa *a quo* maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila Tergugat III dihukum untuk memproses bukti-bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat;
26. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang ada ex. Pasal 180 HIR, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij voorrad*) sekalipun ada perlawanan, banding, maupun kasasi;
27. Bahwa apabila Tergugat I dan Para Tergugat II lalai dalam memenuhi isi putusan ini, maka layak menurut hukum Para Penggugat menuntut uang paksa (*dwangsom*) dalam setiap hari keterlambatannya yaitu sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari secara tanggung renteng;
Berdasarkan apa yang Para Penggugat uraikan tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

Halaman 8 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Para Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun Sertifikat Hak Milik Nomor 431/Gondangdia, tanggal 24 Maret 2000, seluas 687 m², tercatat atas nama Noraini Bawazir (Tergugat I), setempat dikenal dengan Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15 (d/h Jalan Waringin Nomor 15), RT.003/RW.001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
4. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum segala surat-surat maupun turutannya yang diperoleh atau berdasarkan adanya surat Keputusan Dirjen Agraria tertanggal 27 Juli 1968 Nomor Peta 6/DA/245/68;
5. Menyatakan tidak sah penguasaan maupun kepemilikan tanah objek sengketa baik oleh Tergugat I maupun oleh Para Tergugat II dan ataupun oleh pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak tersebut dari Tergugat II ataupun Para Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I atau Para Tergugat II dan atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Para Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian baik secara Materil maupun Immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus juta rupiah);
8. Menyatakan Para Penggugat sebagai pihak utama atau pihak pertama yang mempunyai hak untuk mengajukan permohonan kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa;
9. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 431/Gondangdia, tanggal 24 Maret 2000, seluas 687 m², tercatat atas nama Noraini Bawazir (Tergugat I) kepada Tergugat III untuk dimusnahkan;
10. Menghukum Tergugat III untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor 431/Gondangdia, tanggal 24 Maret 2000, seluas 687 m², tercatat atas nama Noraini Bawazir (Tergugat I), yang selanjutnya menerbitkan sertifikat hak kepemilikan tanah objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut;

Halaman 9 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



12. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*);
13. Menghukum Tergugat I dan Para Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dalam setiap hari keterlambatannya/kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Dalam peradilan yang baik, apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadli-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi:

- Para Penggugat tidak berkualitas dan tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat dan tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I & Para Tergugat II;
- Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan gugatan telah menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan Ahli Waris Alm. Joenta Soardi sesuai dengan surat keterangan ahli waris tertanggal 17 Februari 2005 namun ternyata Para Penggugat tidak membuktikan/ menunjukkan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Para Tergugat II dalam perkara *a quo*;
- Bahwa Para Penggugat mendalilkan pada tahun 1956 Para Penggugat beserta orang tua Para Penggugat mengaku telah bersama-sama menempati atau menghuni atas sebidang tanah yang saat ini telah bersertifikat Hak Milik Nomor 431/Gondangdia, seluas 687 m² tercatat atas nama Noraini Bawazier (Tergugat I) yang terletak di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15, RT.003/01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, namun Penggugat tidak menjelaskan ada hubungan hukum apa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Para Tergugat II terkait dengan objek sengketa. Bahwa dalil Penggugat mengenai orang tuanya yang pada tahun 1956 telah menjadi penghuni atas tanah/ bangunan yang terletak di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15, RT. 003/01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dahulu Jalan Waringin Nomor 15 bukanlah fakta hukum yang membuktikan bahwa orangtua Penggugat dan Para Penggugat adalah pemilik yang berhak atas objek



tanah yang dimaksudkan sebagai objek sengketa tersebut;

- Bahwa surat izin untuk masuk dan bertempat tinggal B Nomor 5995/6069 tanggal 31 Desember 1956 dari Kantor Urusan Perumahan Djakarta Raya (UPD) serta Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari Para Penggugat bukanlah merupakan bukti adanya hak dari Para Penggugat atas objek tanah sengketa, karena bukti kepemilikan atas tanah yang dikenal dan diakui oleh negara adalah berupa Sertifikat Hak Atas Tanah;
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa pada tahun 1960 telah mengajukan permohonan pembelian rumah dan tanah objek sengketa kepada Gubernur/ Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta semakin menguatkan fakta bahwa Para Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum atas tanah sengketa, karena keinginan/kehendak/minat Orang tua Para Penggugat untuk bisa/ dapat membeli objek tanah/ bangunan objek sengketa tersebut memang terbukti tidak pernah terlaksana. Sehingga apa dasar klaim kepemilikan Para Penggugat atas tanah sengketa *a quo*?
- Berdasarkan fakta/ dalil-dalil Penggugat tersebut maka semakin jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun dan tidak ada hubungan hukum dengan Para Tergugat dan sehingga Penggugat tidak berkapasitas untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat karena tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat maupun dengan objek tanah yang telah sah menjadi milik Tergugat I (Para Penggugat tidak mempunyai legitima persona *standy in judicio*);
- Bahwa selain itu dalil klaim Para Penggugat atas objek sengketa *a quo* haruslah ditolak dan atau dikesampingkan seluruhnya karena tidak menunjukkan dasar hukum adanya klaim kepemilikan yang kuat yakni Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang menyatakan "Pendaftaran tanah tersebut meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat surat tanda bukti hak";
- Bahwa Para Penggugat juga tidak pernah melakukan pendaftaran dan atau mengurus konversi Hak Eigendom menjadi Hak Milik sebagaimana diisyaratkan dalam pasal 19, Pasal 21 dan 23 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 2, 5 ayat (2), Pasal 10, Pasal 18 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960;
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas dan nyata Para Penggugat

Halaman 11 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Tergugat I dan Para Tergugat II atas Objek tanah *a quo* sehingga Penggugat tidak berkapasitas dan tidak berkualitas sebagai Penggugat sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)

a. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada poin 10 dinyatakan bahwa ternyata 'surat izin membeli' atas objek tanah sengketa telah diberikan oleh Gubernur DKI Jakarta kepada Kol. Angkatan Laut Soenario sehingga terbit Sertipikat HGB Nomor 104 tanggal 25 April 1970 atas objek tanah *a quo* kemudian setelah Kol. Angkatan Laut Soenario meninggal dunia maka para ahli warisnya mengurus Sertipikat HGB Nomor 104 tanggal 25 April 1970 tersebut menjadi atas nama:

- 1) Ny. Siti Rokayah;
- 2) Moetjahjarita;
- 3) Chandra Rijanto;
- 4) Raden Indradjidi;

Kemudian objek tersebut dijual kepada Tergugat I;

Dari dalil Penggugat tersebut telah jelas adanya pihak Ahli Waris Kol. Angkatan Laut Soenario sebagai pemilik awal yang tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*. Bahwa objek sengketa milik Tergugat I diperoleh dari jual beli dengan pihak Ahli Waris Kol. Angkatan Laut Soenario, maka seharusnya pihak ahli warisnya tersebut ditarik dalam perkara *a quo*. Bahwa Kol. Angkatan Laut Soenario yang memiliki sertifikat awal (sebelum dibalik nama kepada Tergugat I) dan mengurus proses permohonan haknya kepada Badan Pertanahan Nasional sehingga memiliki bukti hak yang sah atas tanah *a quo*;

Bahwa dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut di atas maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak sehingga harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

b. Objek Sengketa Tidak Jelas;

Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah yang saat ini menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 431/Gondangdia seluas 687 m² yang terletak di Jalan Yusuf Adiwinata Nomor 15 RT. 003/01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Bahwa dengan demikian, apa dasar kepemilikan dan hubungan hukum Para



Penggugat atas tanah *a quo* tidak jelas, karena hanya menyebutkan tanah yang saat ini menjadi SHM Nomor 431/Gondangdia Bahwa tanah yang mana yang diklaim Para Penguat yang saat ini menjadi SHM 431/Gondangdia sama sekali tidak disebutkan luasan maupun batas-batasnya;

Bahwa dalam merumuskan surat gugatan, Penguat harus memenuhi syarat formil dan materiil gugatan dan cermat mencantumkan apa yang menjadi pokok sengketa, apalagi jika menyangkut tentang tanah maka Penguat harus mendalilkan dengan jelas dalam surat gugatannya dimana letak tanah tersebut berada, berapa luas, dan menyebutkan batas-batas atas tanah objek perkara yang dimaksud;

Namun demikian ternyata Para Penguat dalam gugatannya sama sekali tidak menyebutkan dimana batas-batas atas letak tanah yang dimaksud dan hanya menyebutkan tanah yang saat ini menjadi SHM 431/Gondangdia sehingga jelas dan nyata Gugatan Para Penguat telah kabur dan harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 18 K/Sip/1973 tanggal 9 Juli 1971 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 7 April 1979 yang pada intinya menyatakan bahwa "Apabila dalam surat gugatan Penguat tidak jelas menyebutkan mengenai batas sepadan objek perkara, maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak diterima";

Berdasarkan uraian di atas, maka ternyata Gugatan Penguat telah tidak memenuhi syarat formil maupun materiil terkait letak tanah, luasan dan batas-batas tanah objek sengketa dan karenanya surat gugatan Penguat telah kabur sehingga harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvenkelijke verklaard*);

Dasar Hukum/ Dalil Gugatan tidak jelas;

Bahwa Para Penguat tidak dapat menguraikan alasan hukum (dalil Posita) apa yang menjadi hubungan hukum dengan Tergugat I dan Para Tergugat II dan apa yang mengakibatkan Penguat menuntut Tergugat I dan Para Tergugat II untuk membayar kerugian sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) terhadap Tergugat I dan Para Tergugat II dan Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan Tergugat I dan Para Tergugat II sehingga mengakibatkan para Penguat menuntut ganti rugi tersebut;

Bahwa dalil Gugatan Para Penguat tidak menguraikan secara jelas adanya hubungan Kausalitas Penguat dengan Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penguat akibat perbuatan Tergugat tersebut, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga miliar delapan ratus juta rupiah) sebagai akibat Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Para Tergugat II;

Bahwa dalam Posita (*Fundamentum Petendi*) gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (*Rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya yaitu: bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- adanya suatu perbuatan
- perbuatan tersebut melawan hukum
- adanya kesalahan dalam pihak pelaku
- adanya kerugian dari korban
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa yang di maksud dengan sebab akibat atau kausal dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah bahwa kerugian bagi korban merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum si pelaku. Hubungan kausalitas yang di maksud adalah hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*);

Bahwa dalam gugatan dalam perkara *a quo*, Para Penggugat tidak sama sekali menjelaskan perbuatan Tergugat I dan Para Tergugat II yang mana yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum itu, apakah membeli tanah (melakukan peralihan hak) dengan prosedur yang sah dan benar dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT dan BPN) dapat dikategorikan sebagai melawan hukum?, dengan demikian maka jelas dan nyata tidak ada sama sekali perbuatan Tergugat I dan Para Tergugat II yang dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum;

Bahwa dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur Pasal 8 Rv;

Bahwa eksepsi berkaitan dengan keharusan adanya hubungan kausalitas antara kerugian dengan perbuatan telah di terima oleh Mahkamah Agung yakni sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 550 K/SIP/1979 tanggal 3 Mei 1980 yang asas hukumnya sebagai berikut "Bahwa petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat di terima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian yang di tuntutan", demikian juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492K/SIP/1970. tanggal 21 November 1970 yang asas hukumnya sebagai berikut "Bahwa gugatan yang tidak sempurna karena tidak menguraikan dengan jelas apa

Halaman 14 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang di tuntutan harus di nyatakan tidak dapat di terima". Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat harus di nyatakan tidak dapat di terima (*Niet Onvanklijke Verklaad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 495/Pdt.G/2014/PN Jkt Pst., tanggal 17 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan para Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan para Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat;
3. Menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan para Tergugat II tidak sah ;
4. Menyatakan Sertifikat Nomor Nomor 431 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Memerintahkan Tergugat I dan para Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I atau para Tergugat II untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada para Penggugat;
6. Menyatakan para Penggugat sebagai pihak utama atau pihak pertama yang mempunyai hak untuk mengajukan permohonan kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa ;
7. Memerintahkan Tergugat III untuk mencoret Sertifikat Nomor 431/Gondangdia, tanggal 24 Maret 2000, seluas 687 m², tercatat atas nama Noraini Bawazir (Tergugat I), yang selanjutnya menerbitkan Sertifikat hak kepemilikan tanah objek sengketa menjadi atas nama para Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan para Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulan keterlambatan / kelalaian sejak di *Aamning* dalam melaksanakan putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voeraad*) walau ada upaya hukum banding, atau kasasi;
10. Menghukum Tergugat I dan para Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.741.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh satu rupiah);

Halaman 15 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding semula Tergugat I dan II putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 511/PDT/2015/PT DKI., tanggal 9 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 495/Pdt.G/2014/PN Jkt Pst tanggal 17 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut, dan

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Para Pembanding semula Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk pengadilan tingkat banding, ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding sekaligus sebagai Para Termohon Kasasi II pada tanggal 25 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding sekaligus sebagai Para Termohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi I Nomor 12/Srt.Pdt.kas/2016/PN Jkt Pst., Jo. Nomor 495/Pdt.G/2014/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 tersebut pada tanggal 10 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding sekaligus sebagai Para Termohon Kasasi II tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding sekaligus sebagai Para Pemohon Kasasi II pada tanggal 23 Februari 2016;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding sekaligus sebagai Para Pemohon Kasasi II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding sekaligus sebagai Para Pemohon Kasasi II pada tanggal 25 Januari 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding sekaligus sebagai Para Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi II Nomor 14/Srt.Pdt.Kas/2016/PN Jkt Pst., Jo. Nomor 495/Pdt.G/2014/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 tersebut pada tanggal 11 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding sekaligus sebagai Para Pemohon Kasasi II tersebut telah diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding sekaligus sebagai Para Termohon Kasasi II pada tanggal 23 Februari 2016;

Bahwa kemudian Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding sekaligus sebagai Para Termohon Kasasi II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 Maret 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding sekaligus sebagai Para Termohon Kasasi II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa permohonan banding atas Perkara Perdata Nomor: 495/Pdt.G/2015/PN Jkt Pst telah di putus oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusannya Nomor : 51 I/PDT/2015/PT DKI, tanggal 9 Nopember 2015, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Halaman 17 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 495/Pdt.G/ 2014/PN.JktPst, tanggal 17 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut, dan;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi dari para Pembanding semula Tergugat I Dalam Pokok Perkara;
 - Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima;
 - Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk pengadaan ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
2. Bahwa sementara putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 495/Pdt.G/2014/PN Jkt Pst, tanggal 17 Maret 2015, amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Para Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat dan Para Tergugat II tidak sah;
4. Menyatakan Sertifikat Nomor 431 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Para Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I atau Para Tergugat II untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat;
6. Menyatakan Para Penggugat sebagai pihak utama atau pihak pertama yang mempunyai hak untuk mengajukan permohonan kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa;

Halaman 18 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Tergugat III untuk mencoret Sertifikat Nomor 432/Gondangdia tanggal 24 Maret 2000 seluas 687 m² tercatat atas nama Noraini Bawazier (Tergugat I) dan selanjutnya menerbitkan sertifikat hak kepemilikan tanah objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat;
 8. Menghukum Tergugat I dan Para Tergugat II secara tanggung renteng membayar uang paksa Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulan keterlambatan atau kelalaian sejak di *aanmaning* dalam melaksanakan putusan ini;
 9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voerraad*) walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;
 10. Menghukum Tergugat I dan Para Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.741.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);
2. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 511/PDT/2015/PT DKI, tanggal 9 Nopember 2015 tersebut telah diberitahukan dan diterima oleh Para Pemohon Kasasi pada hari Senin, tertanggal 25 Januari 2015, berdasarkan adanya Relas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 495/Pdt.G/2014/PN Jkt Pst *jo.* Nomor : 51 I/PDT/2015/PT DKI *jo.* Nomor : 57/Del/I/2016/PN Bdg, dari Juru Sita Pengadilan Negeri Kls I A Bandung;
 3. Bahwa karena Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan tidak dapat menerima atas isi dari pada putusan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 511/Pdt.G/2015/PT DKI, *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 17 Maret 2015, dalam Perkara Perdata Nomor : 495/Pdt.G/2015/PN Jkt Pst, tersebut maka Para Pemohon Kasasi telah mengajukan Permohonan/Pernyataan Kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Jum'at tanggal 29 Januari 2016 berdasarkan adanya Akta Permohonan Kasasi Nomor : 12/Srt.Pdt.tas/2016/PN Jkt Pst *jo.* Nomor : 495/Pdt.G/2014/PN Jkt Pst;
 4. Bahwa karena permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu yang di atur menurut Undang-undang, maka Para Pemohon Kasasi memohon agar Mahkamah Agung RI dapat kiranya menerima permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi tersebut;
 5. Bahwa sebelum kepada isi keberatan terhadap putusan banding *aquo*, perlu kiranya Para Pemohon Kasasi sampaikan disini bahwasanya sebagaimana telah diketahui bersama peradilan tingkat banding disebut juga sebagai

Halaman 19 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



"peradilan ulangan", perkataan diulang menunjukkan bahwa perkara tersebut menjadi mentah kembali, namun demikian pemeriksaan perkara tidak diulangi dengan nyata artinya pihak-pihak dan saksi-saksinya tidak diperiksa lagi, melainkan pemeriksaan dilakukan dari mulai pengajuan gugatan sampai putusan dijatuhkan, dengan lain perkataan semua surat-surat bukti, putusan Pengadilan Negeri dibaca dan diteliti lagi, tetapi dalam perkara ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nampaknya hanya mempertimbangkan dalil keberatan dari Para Pemohon Banding saja (dahulu Para Tergugat sekarang Para Termohon Kasasi), dengan tanpa memeriksa kembali surat jawaban, replik, duplik dan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak; apabila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mencermati hal tersebut, Para Pemohon Kasasi yakin bahwa putusannya akan berbeda dengan putusan yang telah dibuatnya;

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Para Pemohon Kasasi akan menguraikan keberatan-keberatan terhadap putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yaitu sebagai berikut:
 - Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dan karenanya tidak dapat menerima pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam pertimbangannya di halaman 15 yang pada pokoknya menyatakan: "Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II mendalilkan bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II membeli objek tanah sengketa dari pihak ahli waris Kol AL Soenario, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding untuk lebih jelas dan memastikan apakah benar tanah sengketa dibeli oleh Pembanding semula Tergugat I dan II dari ahli waris Kol. AL Soenario maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Para Terbanding semula Para Penggugat harus memasukkan ahli waris Kol AL Soenario sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*";
 - Bahwa pertimbangan tersebut tentunya tidak benar dan tidak berdasarkan hukum karena Para Termohon Kasasi baik dalam surat jawaban, duplik, bukti-bukti dan kesaksian maupun dalam Memori Bandingnya telah menyatakan dengan jelas dan tegas bahwasanya benar Tergugat I membeli tanah dan bangunan objek sengketa dari Ahli Waris Kol. AL Soenario berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17 tahun 2008 dihadapan Notaris Hotman Syukur Nasution, SH Notaris / PPAT di Jakarta (Bukti T. I & T. II - 2) dan sekarang ditempati oleh adik Termohon Kasasi I yaitu : Para Termohon Kasasi II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan pengakuan dari Para Termohon Kasasi juga, bahwasanya berdasarkan akta jual beli *a quo* telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 431/Gondangdia, tercatat atas nama Noraini Bawazir oleh Turut Termohon Kasasi (Bukti TI & TII - 1) ; sehingga karenanya tidaklah beralasan dan berdasarkan hukum apabila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masih belum jelas dan masih belum pasti tentang adanya fakta hukum tersebut di atas, terlebih lagi dalil tersebut telah diakui dan dibenarkan oleh kedua belah pihak;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut di atas beralasan dan berdasarkan hukum untuk dibatalkan;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dihalaman 32 alinea 4 dan 5, yang pada pokoknya menyatakan: "Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua dapat dipertimbangkan sebagai berikut, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, terhadap objek sengketa di jalan Moh. Yusuf Adiwinata Nomor 15 (dulu Jalan Waringin 15) Jakarta sudah pernah diputus baik ditingkat Pengadilan Negeri dengan Nomor Perkara : 87/73/G, Pengadilan Tinggi Nomor : 134/1978/ PT.Perdata dan ditingkat kasasi dengan Perkara Nomor : 1521 K/Sip/1980, putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*), dimana Sunario sebagai Tergugat III dalam Putusan Pengadilan Tinggi dan Kasasi dinyatakan memperoleh objek sengketa secara tidak sah, karena Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta sebagai dasar perolehannya dinyatakan tidak sah"; "Menimbang, bahwa berdasarkan putusan tersebut, menurut hemat Majelis Sunario atau ahli warisnya tidak perlu lagi ditarik sebagai pihak dalam sengketa ini, karena telah dinyatakan sebagai pihak yang tidak sah menguasai objek sengketa dalam perkara sebelumnya tersebut "
- Bahwa, pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di atas telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang" pada pokoknya menyatakan: "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara feitelikje menguasai barang-barang sengketa ";
- Bahwa menurut hemat Para Pemohon Kasasi, Para Termohon Kasasi dalam perkara ini tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik, karena nyata-nyata Para Termohon Kasasi membeli tanah dan bangunan yang masih dalam status sebagai " objek sengketa " di

Halaman 21 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



pengadilan, sehingga karenanya sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 pada pokoknya menyatakan : " Pembeli yang beritikad tidak baik tidak perlu dilindungi hukum;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, maka pertimbangan selanjutnya dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yaitu dihalaman 16 beralasan hukum pula untuk dibatalkan;

7. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dihalaman 33 pada bagian pokok perkara telah tepat dan berdasarkan hukum, sehingga karenanya beralasan hukum untuk dikuatkan oleh Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa dan mengadili permohonan kasasi ini; adapun pertimbangan-pertimbangan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-20 dan P-21 tersebut karena kepemilikan objek sengketa oleh Sunario dinyatakan tidak sah, maka segala proses lanjutan dari sesuatu yang dinyatakan tidak sah harus dinyatakan tidak sah pula, yaitu penjualan objek sengketa oleh ahli waris Sunario kepada Tergugat I harus dinyatakan tidak sah;
- Menimbang, bahwa melihat alat bukti T - 1 Sertifikat Hak Milik Nomor : 431 atas nama 1. Moercahyarita (Moertjahyarita) 2. Chandra Riyanto (Chandra Riyanto Soenaryo) 3. Indrajit (Indrajit Soenaryo) diperoleh pada 09-12-2008, kemudian dijual kepada Tergugat I melalui Akta Jual Beli dihadapan PPAT Hotman Syukur Nasution, SH pada 30 Desember 2008 (Bukti T.T 1 & T 2 - 2). Sertifikat beralih kepada Tergugat I pada 12-01-2009;
- Menimbang, bahwa dengan demikian Akta Jual Beli dan terbitnya sertifikat tersebut dilakukan setelah diketahui oleh Sunario (atau ahli warisnya) bahwa perolehan objek sengketa dinyatakan tidak sah oleh Mahkamah Agung pada tahun 1980. Jfapun demikian tetap dilakukan jual beli kepada Tergugat I pada tahun 2008, maka jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah pula;
- Menimbang, bahwa karena jual beli objek sengketa antara ahli waris Sunario dengan Tergugat I dinyatakan tidak sah, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 431 atas nama Tergugat I harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Menimbang, bahwa karena pembelian objek sengketa oleh Tergugat I dinyatakan tidak sah maka penguasaan objek sengketa baik oleh Tergugat I maupun Para Tergugat U harus dinyatakan tidak sah;



- dst;

8. Bahwa begitupun dengan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dulu (*uit voerbaar bij voerraad*), *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah tepat dan berdasarkan hukum, sebagaimana pertimbangannya dihalaman 36 alinea ke 7 s.d. halaman 38, yang pada pokoknya menyatakan:

- Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan huruf f dan g tersebut, gugatan *uitvoerbaar bij voorraad* dapat dikabulkan, jika didasarkan adanya putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan dan pokok sengketa mengenai *beschtsrecht*,

- ... dst;

- Menimbang, bahwa karena persyaratan Pasal 180 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor 3 Tahun 2000 telah terpenuhi, maka tuntutan putusan serta merta atau *uitvoerbaar bij voorraad* patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding sekaligus sebagai Para Pemohon Kasasi II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama

Judex Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum terkait dengan amar putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima, karena seharusnya gugatan Para Penggugat/sekarang Para Termohon Kasasi ditolak untuk seluruhnya;

1. Bahwa terkait dengan persoalan salah menerapkan hukum, M Yahya Harahap menyatakan sebagai berikut: "bahwa salah satu tujuan kasasi, memperbaiki dan meluruskan kesalahan penerapan hukum agar hukum benar-benar diterapkan sebagaimana mestinya dan apakah cara mengadili benar-benar dilakukan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan";
2. Bahwa meskipun dalam putusan banding Para Pemohon Kasasi telah dimenangkan dan Para Termohon Kasasi dikalahkan, namun ternyata dalam putusannya terdapat kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo* antara lain sebagaimana pertimbangan hukumnya sebagai berikut: "Menimbang bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II mendalilkan bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II membeli objek tanah sengketa dari pihak ahli waris Kol. AL. Soenario, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding untuk lebih jelas dan memastikan apakah benar tanah sengketa dibeli oleh Pembanding semula Tergugat I dan II dari ahli waris Kol. AL. Soenario, maka menurut

Halaman 23 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016



Majelis Hakim Tingkat Banding Para Terbanding semula Para Penggugat harus memasukkan ahli waris Kol. AL. Soenario sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*. Menimbang, bahwa disamping membuktikan bahwa tanah sengketa benar dibeli dari ahli waris Kol. AL. Soenario, Majelis Hakim Tingkat Banding juga berpendapat bahwa pembeli yang baik harus dilindungi"; (*vide* pertimbangan hukum *Judex Facti* PT DKI hal. 15 alinea terakhir s.d. hal. 16 alinea 2);

3. Bahwa meskipun pertimbangan hukum *Judex Facti* dimaksud tidaklah keliru, namun ternyata terdapat kesalahan dalam penerapan hukum yang harus diperbaiki dalam tingkat kasasi, karena tanah yang disengketakan tidak perlu diragukan lagi telah terbukti benar-benar menjadi milik Pemohon Kasasi I/semula Tergugat I berdasarkan bukti otentik, yakni akta peralihan hak yang sah secara hukum yaitu Akta Jual Beli Nomor 17/2008 (Bukti T.I.II. - 2) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 431 (Bukti T.I.II-1), dengan demikian oleh karena telah dapat dibuktikan bahwa objek sengketa berasal dari perolehan hak/ jual beli dengan ahli waris Kol. AL. Soenario, maka seharusnya objek sengketa dinyatakan oleh *Judex Facti* secara tegas merupakan milik Pemohon Kasasi I/ Tergugat I, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* di atas yang antara lain menyatakan: "...untuk lebih jelas dan memastikan apakah benar tanah sengketa dibeli oleh Pembanding semula Tergugat I dan II dari ahli waris Kol. AL Soenario," nyata kurang tepat dan telah salah menerapkan hukum, dan karenanya harus diperbaiki bahwa objek sengketa benar telah dibeli oleh Tergugat I berdasarkan bukti otentik Akta Jual Beli Nomor 17/2008 (*vide* bukti T.I.II-2);
4. Bahwa dengan adanya pertimbangan hukum yang merupakan pertanyaan apakah benar tanah sengketa dibeli oleh Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, maka seolah-olah tanah yang disengketakan belum menjadi milik Pemohon Kasasi I/Tergugat I- *quod non*, sehingga amar putusan *Judex Facti* menjadi N.O (gugatan Penggugat sekarang Para Termohon Kasasi tidak dapat diterima), sedangkan bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam persidangan merupakan bukti akta otentik yakni Akta Jual Beli Nomor 17/2008 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 431 yang mencantumkan nama Tergugat I sebagai pemiliknya (Bukti T.I.II-1 dan Bukti T.I.II-2); Bahwa alat bukti otentik yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi merupakan alat bukti sempurna yang mengikat hakim dan karenanya tidak memperkenankan bukti lawan (*tegen bewijs*), sehingga atas dasar bukti peralihan dan bukti kepemilikan dimaksud maka Para Pemohon Kasasi



merupakan pihak yang sah secara hukum berhak untuk menguasai, menempati dan memiliki tanah objek sengketa tersebut. Fakta kepemilikan dan alas hak yang sah seharusnya menjadi dasar *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menyatakan gugatan ditolak untuk seluruhnya karena bukti tersebut tidak dibantah/ dibuktikan sebaliknya oleh pihak Penggugat/ sekarang Para Termohon Kasasi;

5. Bahwa selain itu, gugatan Penggugat sekarang Para Termohon Kasasi juga harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan bukan sekedar dinyatakan tidak dapat diterima karena:

- 1) Penggugat tidak memiliki bukti otentik hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan UUPA Nomor 5 tahun 1960 *jo.* PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Perolehan Hak atas Tanah dan bukti yang sah berupa sertifikat. Bahwa bukti Para Termohon Kasasi/semula Penggugat hanya berupa surat izin masuk dan bertempat tinggal dari Dinas Perumahan Jakarta Raya tahun 1956 dan Putusan Kasasi Nomor 1512/K/SBP/1980 yang amarnya bersifat *condemnatoir* sangat jelas tidak berisi pemberian hak atas tanah kepada Penggugat bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara kasasi tersebut adalah surat izin untuk dapat membeli objek tanah sengketa yang dimohonkan oleh Nenek Penggugat/Para Termohon Kasasi (Ny. Zahariah istri dari alm Joenta Soeardi) namun tidak dikabulkan oleh pengadilan, sehingga bukti putusan kasasi *inkracht* Nomor 1512/K/SEP/1980 bukan merupakan bukti otentik Penggugat tentang adanya hak atas tanah sengketa. Dengan fakta ini maka terbukti dan telah diakui oleh Penggugat dan diputus oleh hakim bahwa Penggugat tidak memiliki bukti otentik hak atas tanah terhadap objek sengketa dan tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya;
- 2) Objek gugatan adalah sah secara hukum milik Tergugat I/ sekarang Pemohon Kasasi I;
Bahwa telah dapat dibuktikan secara otentik bahwa Tergugat I/sekarang Pemohon Kasasi I adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/2008 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 431 atas nama Tergugat I yang tidak dapat dibantah maupun dibuktikan sebaliknya oleh Penggugat/ Para Termohon Kasasi;
- 3) Putusan kasasi Nomor 1512/K/SEP/1980 yang menjadi dasar gugatan Penggugat/Para Termohon Kasasi hanya berupa fotokopi dari com bukan bukti hak atas tanah (*vide* bukti P-21V Bahwa putusan



tersebut bukan putusan yang berisi pemberian/penegasan hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat, dan karenanya bukan merupakan bukti adanya hak atas tanah. Fakta tersebut diakui oleh Penggugat sekarang Para Termohon Kasasi sehingga putusan kasasi *a quo* tidak dapat dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sejak tahun 1981 sampai dengan saat ini karena amar putusan yang bersifat *condemnatoir* hanyalah "menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)", selebihnya tidak ada amar tentang pemberian hak atas tanah sengketa kepada Penggugat sehingga bukti putusan kasasi tersebut tidak cukup menjadi dasar untuk mengajukan gugatan, dan karena itu gugatan harus ditolak untuk seluruhnya;

- 4) Bahwa "Putusan Kasasi" yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut tidak berakibat hukum apapun dan tidak dapat mengikat kepada Para Pemohon Kasasi dalam perkara ini dan karena itu tidak dapat menjadi dasar gugatan, seharusnya gugatan Para Penggugat sekarang Para Termohon Kasasi *a quo* harus Ditolak Untuk Seluruhnya;
6. Bahwa berdasarkan uraian keberatan di atas, maka telah patut dan adil jika pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara *a quo* diperbaiki dari semula menyatakan Gugatan tidak dapat diterima menjadi gugatan ditolak untuk seluruhnya;

Keberatan Kedua

Putusan *Judex Facti* PT DKI yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum karena seharusnya Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan menolak seluruh Gugatan Penggugat karena proses pemeriksaan persidangan telah masuk kepada acara pembuktian

1. Bahwa tanah objek sengketa telah menjadi milik Pemohon Kasasi I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/2008 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 431 atas nama Tergugat I, sehingga atas ijin Pemohon Kasasi I maka Pemohon Kasasi II menempatinnya;
2. Bahwa proses jual beli tanah telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi I secara sah dihadapan Pejabat yang berwenang dan melalui proses balik nama yang dilakukan pada Turut Termohon Kasasi, sehingga tidak ada cacat hukum administrasi dalam proses peralihan hak kepada Pemohon Kasasi I;
3. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 17/2008 (Bukti T.LH-2) adalah merupakan alat bukti Akta Otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna yang



dikeluarkan oleh Notaris/ PPAT telah membuktikan bahwa peralihan hak tanah objek sengketa adalah sah menurut Hukum, yang dapat dijadikan bukti telah terjadi peralihan hak yang sah dari ahli waris Kol. AL. Soenario kepada Pemohon Kasasi I;

4. Bahwa terlepas dalil Para Penggugat/Terbanding/Para Termohon Kasasi atas adanya putusan kasasi yang menjadi dasar gugatan, namun alasan dimaksud bukanlah suatu alasan bahwa Akta Jual Beli dan Kepemilikan Tergugat I *a quo* batal atau bertentangan dengan hukum karena:

- 1) Bahwa putusan Kasasi Nomor 1521 K/Sip/1980 yang menjadi dasar Gugatan Penggugat, ternyata tidak pernah diajukan sebagai alat bukti dalam persidangan perkara *a quo*. Bahwa Bukti P.21 yang diajukan oleh Penggugat sekarang Para Termohon Kasasi dalam persidangan *a quo* ternyata bukan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1521 K/Sip/1980 melainkan hanya copy dari fotocopy relaas pemberitahuan bunyi putusan Mahkamah Agung;
- 2) Bahwa selain itu, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi, pada tahun 1973-1980 telah terjadi sengketa antara Ny. Zahariah (Nenek dari Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi) melawan Pemerintah RI dengan pokok sengketa adalah tuntutan agar pemerintah memberikan surat izin untuk dapat membeli objek tanah milik negara, objek tanah milik negara mana sekarang ini adalah tanah dan bangunan milik Tergugat I/Pembanding I/Pemohon Kasasi I;
- 3) Bahwa andaipun gugatan Ny. Zahariah (nenek Penggugat sekarang Termohon Kasasi) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1512 K/Sip/1980 adalah memenangkan Ny. Zahariah quod nan, dan Pengadilan memerintahkan Negara untuk memberi Izin yang bersangkutan untuk membeli objek tanah milik Negara *a quo*, namun ternyata Ny. Zahariah tidak pernah melakukan permohonan izin kepada negara untuk membeli tanah dimaksud, bahkan hingga Ny. Zahariah dan anaknya yakni Adam Junanto (orang tua Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi) wafat, permohonan izin pembelian tanah *a quo* tidak pernah terlaksana. Jika dihitung sejak tahun 1980 sampai dengan saat ini, telah berlangsung kira-kira 35 (tiga puluh lima) tahun;
- 4) Bahwa jika hak Nenek Para Termohon Kasasi/ semula Penggugat saja tidak/ belum pernah dibeli dari negara, apalagi hak kepada Termohon Kasasi/ Pengugat/ Terbanding, tentu makin jauh panggang dari api, karena



izin pembelian belum pernah diajukan oleh Ny. Zahariah kepada negara. Fakta ini sebenarnya sudah diakui dan karena itu telah menjadi petitum gugatan sebagaimana petitum gugatannya Nomor 8 yang secara tegas meminta pengadilan untuk menyatakan Para Penggugat sebagai pihak utama atau pihak pertama yang mempunyai hak untuk mengajukan permohonan kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa;

- 5) Bahwa demikian pula, dengan mendasarkan pada fakta ternyata Putusan Kasasi yang menjadi dasar Gugatan Penggugat sekarang Para Termohon Kasasi pun ternyata hanya relaas pemberitahuan putusan MA Nomor 1512/K/Sip/1980 yang hanya berupa copy dari copy yang tidak pernah ditunjukkan aslinya, maka nyata Gugatan Penggugat harus secara tegas dinyatakan ditolak untuk seluruhnya dan bukan sekedar dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa terkait pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mengadili perkara *a quo* adanya kurang pihak menurut Para Pemohon Kasasi adalah kurang tepat dengan pertimbangan bahwa yang seluruh proses peralihan hak atas tanah telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi (Kantor Pertanahan Jakarta Pusat/Kantor Agraria dan Tata Ruang Jakarta Pusat) dengan mempedomani ketentuan-ketentuan perundangan yang berlaku, dan faktanya telah dilakukan balik nama kepada Tergugat I tanpa halangan apapun;
6. Bahwa fakta dan bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Para Tergugat II /sekarang Para Pemohon Kasasi telah dapat secara telak mementahkan seluruh dalil gugatan dan bukti yang diajukan Penggugat/Terbanding sekarang Para Termohon Kasasi, sehingga sudah semestinya seluruh Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Keberatan Ketiga

Bahwa walaupun Para Pemohon Kasasi telah dimenangkan berdasarkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *a quo*, tetapi putusannya tetap kurang tepat karena seharusnya *Judex Facti* juga wajib mempedomani dan mendasari pertimbangan hukum dan putusannya berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pertanahan dan bukti formal perolehan atau peralihan hak atas tanah sebagaimana ketentuan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Jo. PP Nomor 24 Tahun 1997, jika yang diperiksa dan diadili adalah persoalan terkait permasalahan hak atas tanah;

1. Bahwa dalam memeriksa dan mengadili perkara yang berkaitan dengan sengketa tanah, maka *Judex Facti* juga harus mempedomani ketentuan perundangan terkait dengan pertanahan;



2. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17/2008 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 431 (Bukti T.I.II-1 dan Bukti T.I.II-2) atas nama Tergugat I/sekarang Pemohon Kasasi I, telah tidak terbantahkan bahwa proses peralihan hak atas tanah sehingga menjadi milik Pemohon Kasasi I telah sah sesuai hukum sebagaimana ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1960 dan ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana PP Nomor 24 Tahun 1997;
3. Bahwa Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan: "Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah....";
4. Bahwa selanjutnya Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sebagai berikut:
 - (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
 - (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan ukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata mengusainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;
5. Bahwa Proses Peralihan Hak Atas Tanah terperkara menjadi milik Tergugat I/ sekarang Pemohon Kasasi I dilakukan pada tahun 2008 sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 17/2008 dan selanjutnya balik nama menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 431 atas nama Tergugat I/sekarang Pemohon Kasasi I juga dilakukan pada tahun 2008 sedangkan gugatan *a quo* diajukan tahun 2014, sehingga gugatan Penggugat sekarang Para Termohon Kasasi telah berjarak 6 (enam) tahun dari proses penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I/Pemohon Kasasi II dan karenanya gugatan Penggugat telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana ketentuan perundangan yang berlaku atau telah kedaluwarsa (*yerjaar*);
6. Bahwa dengan mempedomani ketentuan perundangan yang berkaitan dengan pertanahan yakni ketentuan yang menyatakan bahwa gugatan telah lewat waktu/daluwarsa/ve/yoar maka demi kepastian hukum, Gugatan



Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan bukan dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa selain itu oleh karena Penggugat/ Para Termohon Kasasi juga tidak dapat membuktikan/ mengajukan alat bukti tentang adanya hak secara otentik terhadap objek tanah sengketa yang dapat memenuhi batas minimal pembuktian dan sebaliknya Para Tergugat/ Para Pemohon Kasasi telah dapat mengajukan bukti lawan yang bersifat otentik yang telah menyingkirkan eksistensi dan nilai kekuatan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat/ Para Termohon Kasasi, maka terbukti seluruh dalil gugatan Penggugat/ Para Termohon Kasasi menjadi tidak terbukti dan gugatan Penggugat/ Para Termohon Kasasi haruslah ditolak untuk seluruhnya;

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

Bahwa alasan kasasi dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa Kol. Laut Sunario ataupun ahli waris Kol. Laut Sunario tidak perlu lagi dijadikan pihak dalam perkara *a quo*, karena berdasarkan putusan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap terhadap objek sengketa telah ditentukan statusnya adalah hak dari Djoenta Soeardi (orang tua Para Penggugat) bukan milik Kol. Laut Sunario, karena Kol. Laut Sunario telah memperoleh objek sengketa secara tidak sah, maka jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh ahli waris Kol. Laut Sunario dengan Tergugat I adalah tidak sah pula, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 431 atas nama Tergugat I tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Bahwa Tergugat I dan Para Tergugat II yang telah menguasai objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga harus menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong serta membayar uang paksa atas kelalaian dalam melaksanakan putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I: **Alm. ADAM JUNANTO** (yang dalam hal ini diwakili oleh para ahli warisnya) dan kawan-kawan, dan menolak Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi II: **NORAINI BAWAZIR** dan kawan-kawan, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 511/Pdt/2015/PT DKI., tanggal 9 November 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat Nomor 495/Pdt.G/2014/PN Jkt Pst., tanggal 17 Maret 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi II berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I dahulu Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi II: 1. **Alm. ADAM JUNANTO**, yang dalam hal ini diwakili oleh para ahli warisnya yaitu: - **drg. A JULIZA RATNAWATI**, - **Nn. SARAH AVIANA**, 2. **OKKE SARI DEWI, S.H.**, 3. **Ny. INA GUSTINA**, 4. **MAUT SLAMET MUJADI**, 5. **DAYANTI** tersebut;
- Menolak permohonan kasasi dari Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi II: 1. **NORAINI BAWAZIR**, 2. **MOHAMAD SUNAN ARIEF**, 3. **Ny. NELLA**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 511/Pdt/2015/PT DKI., tanggal 9 November 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 495/Pdt.G/2014/PN Jkt Pst., tanggal 17 Maret 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan para Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan para Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para Penggugat;
- Menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan para Tergugat II tidak sah ;
- Menyatakan Sertifikat Nomor 431 atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Memerintahkan Tergugat I dan para Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I atau para Tergugat II untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada

Halaman 31 dari 33 hal. Put. Nomor 1782 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



para Penggugat;

- Menyatakan para Penggugat sebagai pihak utama atau pihak pertama yang mempunyai hak untuk mengajukan permohonan kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa ;
- Memerintahkan Tergugat III untuk mencoret Sertifikat Nomor 431/Gondangdia, tanggal 24 Maret 2000, seluas 687 m², tercatat atas nama Noraini Bawazir (Tergugat I), yang selanjutnya menerbitkan Sertifikat hak kepemilikan tanah objek sengketa menjadi atas nama para Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan para Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulan keterlambatan / kelalaian sejak di *Aanmaning* dalam melaksanakan putusan ini;
- Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voeraad*) walau ada upaya hukum banding, atau kasasi;

Menghukum Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Pembanding sekaligus sebagai Para Pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 8 November 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H. M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H

Dr. H. Abdurrahman, S.H. M.H

Ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H



Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H

Biaya-biaya:

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

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,
NIP : 19610313 198803 1003