



PUTUSAN

Nomor 719 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. SAMIR BIN IMANG, ahli waris IMANG BIN MOERSIN, bertempat tinggal di Kapuk RT. 005 RW. 02, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng-Kota Administrasi Jakarta Barat,
2. HAMDANI BIN ASIM, ahli waris dari ASIM BIN MOERSIM bertempat tinggal di Jalan Kamal raya RT. 004 RW. 08, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng-Kota Administrasi Jakarta Barat, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. SUNDJONO PS, S.H., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Sundjono, PS, S.H., beralamat di Jalan Siyaridin Nomor 10 Ragunan, Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Melawan:

1. PT. PRIMA KARYA KENCANA;
2. PT. TAMAN GRIYA KENCANA, keduanya berkedudukan di Jalan Ring Road, Cengkareng Kota Administrasi Jakarta Barat keduanya diwakili oleh direktur, DRS. HERMAN SETIADY, dalam hal ini memberi kuasa kepada NINO SUKARNA, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor HN & Partners, beralamat di Lingga Darma Building Lantai 2, Jalan Warung Buncit Raya Nomor 17 Ragunan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2014;
3. PARTAHI SIREGAR, dahulu bertempat tinggal di Jalan Jambu Nomor 19, Kelurahan Gondangdia Nomor 7558/170161165, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sekarang tidak diketahui/dikenal baik di wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;

Hal. 1 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. BINANGA, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pulo Mas Barat V G Nomor 10 Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 17368/080237047, sekarang tidak diketahui/dikenal baik di Wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Republik Indonesia;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan:

1. BAGIJO, S.H., Notaris Pengganti, Notaris CHUFRAN HAMAL, S.H., dahulu beralamat di Jalan Cideng Timur Nomor 68 Kota Administrasi Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui/dikenal baik di Wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Republik Indonesia;
2. CHUFRAN HAMAL, S.H., Notaris/PPAT dahulu beralamat di Jalan Cideng Timur Nomor 68 Kota Administrasi Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui/dikenal baik di Wilayah Negara Republik Indonesia maupun di luar Wilayah Negara Republik Indonesia;
3. PEMERINTAH RI cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI JAKARTA BARAT cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, berkedudukan di Jalan Kembangan Raya, Komplek Permata Buana, Kembangan-Kota Administrasi Jakarta Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Iming Bin Moersin telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 11 Juli 1975 (Bukti P – 1.a);
Berdasarkan: Surat Keterangan Warisan yang diketahui oleh Lurah Cengkareng Barat Nomor 09/1.1755.2 tertanggal 21 Januari 2002 dan diketahui oleh Camat Cengkareng Nomor 25/1.755.0/2002 tertanggal 20

Hal. 2 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2002 bahwa Penggugat I yaitu: Samir Bin Iming adalah salah satu Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin (Bukti P-2.a);

2. Bahwa Almarhum Iming Bin Moersin selain meninggalkan Ahli Waris juga meninggalkan Harta Peninggalan berupa sebidang tanah Hak Milik Adat sebagaimana diuraikan dalam Girik C. 1470 Persil 81 S II luas: $\pm 2.300 \text{ m}^2$ atas nama Iming Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road- Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Asim Bin Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan saluran air/jalan Ring road (pagar tembok PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa;

3. Bahwa sebagai bukti bahwa sebidang diuraikan dalam Girik C.1470 Persil 81 S II luas: $\pm 2.300 \text{ m}^2$ adalah milik dan merupakan harta peninggalan Almarhum Iming Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road – Kota Administrasi Jakarta Barat adalah :

- 1). Asli Girik C. 1470 Persil 81 S II luas: $\pm 2.300 \text{ m}^2$ atas nama Iming Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, pada saat ini masih berada ditangan Penggugat I (Bukti P – 3a);
- 2). Surat Keterangan Nomor 2718/1.711.1 Tanggal 02 Juni 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cengkareng Barat, menerangkan berdsarkan catatan yang ada pada Buku Daftar C Kelurahan Cengkareng telah adanya Pencatatan Wajib Pajak Tahun 1960 sebagai tanah milik adat (Bukti P – 4a) sebagai berikut:
 - a. Girik C Nomor 1470 Persil 81 S.II seluas: 2.300 m^2 a.n. Iming Bin Moersin;
 - b. Nomor 1471 Persil 81 S.II seluas: 2.310 m^2 a.n. Asim Bin Moersin;
 - c. Nomor 1472 Persil 81 S.II seluas: 4.030 m^2 a.n. Monel Binti Moersin;

Hal. 3 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



- 3). Surat Keterangan Nomor 061/1/711.1 Tanggal 24 Maret 2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Cengkareng Barat, menerangkan bahwa C Nomor 1470 Persil 81 SII luas 2.300 m² adalah tercatat atas nama Iming Bin Moersin, mengenai Data Kepemilikan dan perubahan perubahan C tersebut di atas, tidak mengetahui karena didalam Buku Catatan Daftar C tidak memuat Keterangan mengenai perubahan C tersebut (Bukti P – 5a);
- 4). Surat Keterangan Nomor 2723/1-713 tanggal 16 Juni 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cengkareng Barat menerangkan bahwa Solichin Bin Saih akan mengusulkan penerbitan SPPT PBB atas tanah milik adat Girik C Nomor 1470 Persil S.II luas 2.300 2 an, Iming Bin Moersin, terletak di Jalan Kamal raya/Ring Road Blok 1 Kelurahan Cengkareng Barat di Kantor Pelayanan PBB Jakarta Barat (Bukti P – 6a);
- 5) Gambar Situasi tanggal 16 Juni 2000 atas sebidang tanah Girik C 1470 luas 3.352 m² atas nama Iming Bin Moersin Persil 81 S.II RT. 009 RW. 012, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat (Bukti P – 7a);
- 6). Surat Pernyataan Tanggal 18 Januari 2002 para Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin baik Almarhum Iming Bin Mursin maupun para Ahli Warisnya (anak kandungnya) belum pernah menjual, memindahkan /melepaskan hak atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Girik C. 1470 Persil 81 S II luas: \pm 2.300 m² adalah milik dan merupakan Harta Peninggalan Almarhum Iming Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat kepada Siapapun juga/Pihak lain (Bukti P – 8a);
4. Bahwa Asim Bin Moersin telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 30 April 1999.(Bukti P – 1.b);
Selanjutnya berdasarkan: Surat Keterangan Warisan yang diketahui oleh Lurah Cengkareng Barat Nomor 09/1.1755.2 tertanggal 21 Januari 2002 dan diketahui oleh Camat Cengkareng Nomor 25/1. 755.0/2002 tertanggal 20 Februari 2002 bahwa Penggugat II yaitu: Hamdani Bin Asim adalah salah satu Ahli waris Asim Bin Moersin. (Bukti P-2.b);
5. Bahwa Almarhum Asim Bin Moersin selain meninggalkan Ahli Waris juga meninggalkan Harta Peninggalan berupa sebidang tanah Hak Milik Adat sebagaimana diuraikan dalam Girik C. 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT.

Hal. 4 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalanan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I) ;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Monel Binti Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Iming Bin Moersin (Fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa (Bukti P-3b);

6. Bahwa sebagai bukti bahwa sebidang diuraikan dalam Girik C. 1471 Persil 81 S II luas $\pm 2.310 \text{ m}^2$ adalah milik dan merupakan harta peninggalan almarhum Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, antara lain:

1). Asli Girik C. 1471 Persil 81 S II luas $\pm 2.310 \text{ m}^2$ atas nama Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, pada saat ini masih berada ditangan Penggugat I (Bukti P – 3b);

2). Surat Keterangan Nomor 2718/1.711.1 Tanggal 02 Juni 2000 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Cengkareng Barat, menerangkan berdasarkan catatan yang ada pada Buku Daftar C Kelurahan Cengkareng telah adanya Pencatatan Wajib Pajak Tahun 1960 sebagai tanah milik adat (Bukti P – 4b) sebagai berikut:

- a. Girik C Nomor 1470 Persil 81 S.II seluas 2.300 m^2 a.n. Iming Bin Moersin;
- b. Girik C Nomor 1471 Persil 81 S.II seluas 2.310 m^2 a.n. Asim Bin Moersin;
- c. Nomor 1472 Persil 81 S.II seluas 4.030 m^2 a.n. Monel Binti Moersin;

3). Surat Keterangan Nomor 062/1/711.1 Tanggal 24 Maret 2005 yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Cengkareng Barat, menerangkan bahwa C Nomor 1471 Persil 81 SII luas 2.310 m^2 adalah tercatat atas nama Asim Bin Moersin, mengenai Data Kepemilikan dan perubahan perubahan C tersebut di atas, tidak mengetahui karena di dalam Buku Catatan Daftar C tidak memuat Keterangan mengenai perubahan C tersebut (Bukti P – 5b);

Hal. 5 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4). Surat Keterangan Nomor 2723/1-713 tanggal 16 Juni 2000 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cengkareng Barat menerangkan bahwa Solichin B Saih akan mengusulkan penerbitan SPPT PBB atas tanah milik adat Girik C Nomor 1471 Persil S.II luas 2.310 m² a/n, ASIM Bin Moersin, terletak di Jalan Kamal raya/Ring Road Blok 1 Kelurahan Cengkareng Barat di Kantor Pelayanan PBB. Jakarta Barat (Bukti P - 6b);
- 5) Gambar Situasi tanggal 16 Juni 2000 atas sebidang tanah Girik C Nomor 1471 luas 3.360 m² atas nama Asim Bin Moersin Persil 81 S.II RT. 009 RW. 012, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat (Bukti P – 7b);
- 6). Surat Pernyataan Tanggal 18 Januari 2002 para Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin baik Almarhum Asim Bin Moersin maupun para Ahli Warisnya (anak kandungnya) belum pernah menjual, memindahkan/melepaskan hak atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Girik C. Nomor 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m² adalah milik dan merupakan Harta Peninggalan Almarhum Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat kepada Siapapun juga/Pihak lain (Bukti P – 8b);
7. Bahwa batas dan letak objek sengketa yaitu sebidang tanah dalam Girik C. 1470 Persil 81 S II luas \pm 2.300 m² milik Almarhum Iming Bin Moersin berdekatan dan berbatasan langsung dengan Girik C. 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m², milik Almarhum Asim Bin Moersin, yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, asal mulanya dari pecahan sebidang tanah Girik C.314 Persil 81 S.II atas nama Moersin Bin Osan yaitu orang tua Almarhum Iming Bin Moersin dan Almarhum Asim Bin Moersin;
8. Bahwa sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1470 Persil 81 S II luas \pm 2.300 m² milik Almarhum Iming Bin Moersin semula oleh Almarhum Iming Bin Moersin ditanami sayur mayur hasilnya sebagian dijual dan sebagian digunakan untuk kepentingan sehari hari dan setelah meninggal dunia pada tanggal 11 Juli 1975 dilanjutkan oleh para Ahli Warisnya yaitu Penggugat I dan saudara Penggugat II untuk ditanami sayur mayur juga;
Demikian juga sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m² milik Almarhum Asim Bin Moersin semula oleh Almarhum Asim Bin Moersin ditanami sayur mayur hasilnya sebagian dijual dan sebagian

Hal. 6 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digunakan untuk kepentingan sehari-hari dan setelah meninggal dunia pada tanggal 30 April 1999 dilanjutkan oleh para Ahli Warisnya yaitu Penggugat II dan saudara Penggugat II untuk ditanami sayur mayur juga;

9. Bahwa pada Tahun 1985 tanpa seijin dan persetujuan Para Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin dan Asim Bin Moersin yaitu Penggugat I dan II Tergugat II melakukan pengurugan dan pemagaran batas-batas tanah tembok permanen di atas objek sengketa ini;

Pada hal sejak orang tua Penggugat I dan Penggugat II meninggal dunia sampai saat ini objek sengketa ini tidak pernah dijual atau dilepaskan haknya kepada Pihak lain;

Selanjutnya Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin dan Almarhum Asim Bin Moersin mendatangi Kantor Tergugat II untuk menanyakan dan meminta penjelasan tentang alasan dan dasar Tergugat II melakukan pemagaran dan pengukuran tanah objek sengketa ini dan mendapatkan jawaban bahwa objek sengketa ini telah dibebaskan oleh Tergugat II selanjutnya mempersilahkan Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin dan Almarhum Asim Bin Moersin untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan;

10. Bahwa oleh karena Almarhum Iming Bin Moersin dan Almarhum Asim Bin Moersin semasa masih hidupnya dan para Ahli Warisnya tidak pernah memberikan Kuasa untuk menjual maupun melepaskan hak objek sengketa ini kepada Tergugat I maupun kepada Pihak lain maka para Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin dan Almarhum Asim Bin Moersin menyampaikan surat kepada Walikota Jakarta Barat tertanggal 22 Desember 2005;

Surat tersebut pada pokoknya mohon Perlindungan Hukum karena Hak para Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin dan Almarhum Asim Bin Moersin diurug serta dipagar dengan tembok permanen oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I;

11. Berdasarkan Surat Walikota Jakarta Barat Nomor 443/-1.711 tanggal 26 Januari 2005 atas dasar dalam memfasilitasi antara para Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin dan Almarhum Asim Bin Moersin dengan Tergugat I dan II tidak ada kata sepakat maka disarankan untuk menyelesaikan melalui Lembaga Peradilan. (Bukti P-11);

Dalam usaha untuk mempertahankan dan memperjuangkan hak Penggugat I dan II terhadap objek sengketa ini maka Penggugat I dan II mengajukan surat gugatan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Register Perkara Perdata Nomor 235/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar;

Hal. 7 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015

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

12. Bahwa dalam Register Nomor 235/Pdt.G/2005/PN. Jkt. Bar, para Pihak-nya adalah:

- a. Penggugat I : Ny. Taya Imang dkk;
Ahli Waris Almarhum Imang Bin Moersin;
Penggugat II : Ny. Siti Asim dkk;
Ahli Waris Almarhum Asim Bin Moersin;
- b. Tergugat I : PT. Taman Griya Kencana;
Tergugat II : Pemerintah RI cq. Badan Pertanahan Nasional cq.
Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta cq. Kepala
Kantor Pertanahan Jakarta Barat;
- c. Turut Tergugat : Pemerintah RI cq. Mendagri cq. Gubernur DKI
Jakarta cq. Walikotamadya Jakarta Barat cq. Kepala
Sudin P2b, Kodya Jakarta Barat;

13. Bahwa diktum Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 235/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar, tanggal 06 Februari 2006:

MENGADILI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi para Penggugat I dan II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum para Penggugat I dan II Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini berjumlah Rp1.644.000,00 (satu juta enam ratus enam ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Bukti P – 11; Pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* adalah:

Demi kepastian hukum dan tuntasnya penyelesaian perkara ini seharusnya para Penggugat I dan II mengikutsertakan sebagai Pihak yaitu:

- 1). PT. Prima Karya Kencana yang diwakili oleh Drs. Herman Setiadi, Direktur I sebagai Pembeli tanah tersebut;
 - 2). Partahi Siregar dan Binanga selaku Penerima Kuasa menjual;
 - 3). Chufran Hamal, S.H., Notaris/PPAT selaku Pihak perkara ini;
- Selanjutnya agar ia memperlihatkan keabsahan Surat Kuasa masing masing tertanggal 16 Maret 1973 dan tanggal 30 April 1973 (Bukti P-11 halaman 27);

Hal. 8 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015

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

Oleh karena tidak diikuti-sertakannya PT. Prima Karya Kencana, Partahi Siregar, Binanga dan Notaris/PPAT Chufran Hamal, S.H, selaku Pihak dalam perkara ini mengakibatkan gugatan para Penggugat I dan II tidak sempurna atau tidak lengkap sehingga gugatan Penggugat I dan II dinyatakan tidak dapat diterima gugatan para Penggugat tersebut;

14. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta dalam Putusannya Nomor 117/PDT/2009/PT.DKI, Tanggal 19 Mei 2009 antara lain menerangkan:

Gugatan para Terbanding/semula Penggugat I dan II kekurangan Pihak karena:

- 1). PT. Prima Karya Kencana;
- 2) Partahi Siregar;
- 3). Chufran Hamal, S.H., Notaris/PPAT;

tidak diikuti-sertakan sebagai Pihak dalam perkara perdata tersebut dan gugatan Penggugat *error in persona* karena telah menggugat Tergugat I (PT. Taman Griya Kencana) pada hal Tergugat I hanya berkedudukan sebagai Pihak yang ditunjuk PT. Prima Karya Kencana untuk melakukan pembangunan, mengurug dan mendirikan pagar di atas tanah sengketa (Bukti P – 12);

15. Bahwa diktum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 488 K/Pdt/2010 Tanggal 30 November 2010 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 117/PDT/2009/PT.DKI., Tanggal 19 Mei 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 235/Pdt.G/2005/PN.Jkt. Bar, tanggal 6 Februari 2006;

M E N G A D I L I

Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: PT. Taman Griya Kencana tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam Tingkat Kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Pertimbangan Majelis Hakim Kasasi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 488 K/Pdt/2010 Tanggal 30 November 2010 sebagai berikut:

- Bahwa untuk efektifnya pelaksanaan putusan perkara *a quo* maka seharusnya pemilik tanah objek sengketa yaitu PT. Prima Karya Kencana ditarik sebagai Pihak, karena gugatan dalam perkara *a quo* berisi gugatan kepemilikan;
 - Bahwa benar gugatan dalam perkara *a quo* adalah termasuk gugatan salah alamat Karena Tergugat I (PT. Taman Griya Kencana) bukanlah pemilik tanah objek sengketa akan tetapi pihak yang ditunjuk oleh pemilik tanah yaitu PT. Prima Karya Kencana untuk melakukan pembangunan;
- (Bukti P - 13);

Hal. 9 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



16. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 488 K/Pdt/2010 Tanggal 30 November 2010 (di halaman 13) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 117/PDT/2009/PT. DKI Tanggal 19 Mei 2009 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 235/Pdt.G/2005/PN. Jkt. Bar tanggal 6 Februari 2006, terungkap adanya fakta hukum sebagai berikut:

a. Tentang objek sengketa sebidang tanah Girik C. 1470 Persil 81 S II luas: $\pm 2.294 \text{ m}^2$ atas nama Iming Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat;

- Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Tanggal 16 Maret 1973 dibawah tangan:

Pemberi Kuasa : Iming Bin Moersin;

Penerima Kuasa : Partahi Siregar;

(Bukti P – 14);

Pemberi Kuasa: Iming Bin Moersin pada hari Kamis tanggal 1 Februari 1973 memberi Kuasa penuh kepada Penerima Kuasa: Partahi Siregar (Tergugat III), untuk menjualkan/mengalihkan atau pemindahan hak sebidang tanah Hak Milik, Girik Nomor 1470 Persil Nomor 81 S.II seluas: 2.300 m^2 atas nama Iming Bin Moersin terletak di Desa Cengkareng RT. 009 RW. 12, Kelurahan Cengkareng, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat DKI Jakarta;

Kuasa diberikan dengan Hak Substitusi, tidak dapat dicabut kembali dengan alasan/kekuatan apapun, oleh karena itu Kuasa itu tidak dapat dibatalkan;

b. Tentang objek sengketa sebidang tanah Girik C. 1471 Persil 81 S II, luas $\pm 2.310 \text{ m}^2$ atas nama ASIM Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat;

Dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985, dibuat oleh dan di hadapan Chufran Hamal, menerangkan:

Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Tanggal 30 April 1973 dibawah tangan:

Pemberi Kuasa : Asim Bin Moersin;

Penerima Kuasa : Binanga;

Hal. 10 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Menerangkan, "Melepaskan kepada Negara Republik Indonesia, sedemikian untuk dan guna kepentingan serta dimiliki oleh Tergugat I cq. PT. Prima Karya Kencana:

Sebidang tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 1471 Persil Nomor 81 S.II luas 1.400 m² setelah diukur luas 1.020 m², atas nama Asim Bin Moersin (Berdasarkan Girik Nomor 1471 Persil Nomor 81 S.II atas nama Asim Bin Moersin luasnya 2.310 m²), terletak dalam Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Kecamatan Cengkareng, Kelurahan Cengkareng Barat;

17. Bahwa ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemindahan hak atas sebidang sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tanggal 08 Juli 1997 yang diterapkan untuk Surat Kuasa Menjual 1973 dan Akta Pelepasan Hak Tahun 1984 & 1985 antara lain sebagai berikut:

- 1). Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
Pasal 19;
Setiap Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat);
- 2). Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat Yang Dimaksudkan Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Serta Hak Dan Kewajibannya;
Pasal 3 ayat 1;
Yang dapat diangkat sebagai Pejabat adalah:
 - a. Notaris;
 - b. Pegawai dan Bekas Pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang Peraturan Pendaftaran Tanah dan Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
 - c. Para Pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat;
 - d. Orang lain yang telah lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria;

Hal. 11 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



- 3). Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Ijin Pemindahan Hak Atas Tanah;

Pasal 1;

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Pemindahan hak ialah jual beli, termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada Pihak lain;
 2. Hak atas tanah ialah:
 - a. Hak Milik ;
 - b. Hak Guna Bangunan;
 - c. Hak Guna Usaha;
 3. Instansi Pemberi Ijin ialah Pejabat yang mempunyai wewenang untuk memberikan keputusan tentang permintaan ijin pemindahan hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha sebagai yang disebut dalam Keputusan Menteri Agraria Nomor SK 112/Ka/1961 yang diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/Tahun 1970;
- 4). Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas tanah;
- Pertimbangan:
- Bahwa penyalah-gunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah;
- Menginstruksikan
- Pertama:
- Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;
- Kedua:
- a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah Kuasa yang didalamnya mengandung untuk tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa;

Hal. 12 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



- b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada Penerima Kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh Pemegang haknya;

Ketiga:

Melarang Pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah;

- 5). Surat Menteri Dalam Negeri RI Tanggal 31 Maret 1982 Nomor 594/1493/AGR, Perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982;

Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, antara lain tidak lain adalah suatu cara terselubung untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah yang dalam prakteknya berada di luar jangkauan control/pengawasan Pemerintah sehingga penggunaan Lembaga Kuasa mutlak tersebut praktis akan mengakibatkan timbulnya eksese-eksese negatif yang luas;

Penggunaan Kuasa yang tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah:

Penggunaan Kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yang Aktanya dibuat oleh seorang Notaris;

Dalam hubungan larangan tersebut di atas yang penting untuk diperhatikan adalah pertimbangan dan penelitian yang seksama terhadap kasus Pemberian Kuasa itu sendiri, sejauh mana terdapat adanya unsur-unsur kesengajaan bahwasanya penggunaan Kuasa Mutlak tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, perbuatan hukum mana seharusnya diproses berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

18. Bahwa Tanggapan Penggugat terhadap:

- a. Tentang Surat Kuasa Menjual dibawah-tangan tanggal 16 Maret 1973 Pemberi Kuasa Iming Bin Moersin kepada Partahi Siregar (Tergugat III) untuk penjualan/mengalihkan atau memindahkan hak sebidang tanah Girik C. 1470 Persil 81 S.II luas 2.294 m² dari seluas 2.300 m² atas nama Iming Bin Moersin kepada Tergugat I cq. PT. Prima Karya Kencana, tidak sah dan cacat hukum karena seharusnya Surat Kuasa Menjual tanggal 16 Maret

Hal. 13 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



1973 tersebut diproses berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat, dalam hal ini Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Akibat hukumnya:

Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV cq. Bagijo, S.H., Notaris Pengganti pada Notaris Chufran Hamal, S.H. yang dibuat berdasarkan Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tanggal 16 Maret 1973 yang cacat hukum dan tidak sah, akibat hukumnya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

- b. Tentang Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tanggal 30 April 1973 Pemberi Kuasa Asim Bin Moersin kepada Binanga (Tergugat V) untuk penjualan/mengalihkan atau memindahkan hak sebidang tanah Girik C. 1471 Persil 81 S.III luas 1.400 m² dari seluas tanah 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin kepada Tergugat I cq. PT. Prima Karya Kencana, tidak sah dan cacat hukum;

Seharusnya Surat Kuasa Menjual tanggal 30 April 1973 dibawah tangan untuk melepaskan hak objek sengketa tersebut tersebut, berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, seharusnya dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat, dalam hal ini Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Akibat hukumnya:

Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 (dibawah tangan) yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat VI cq. Notaris Chufran Hamal, cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;

- c. Tentang Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV: Bagijo, S.H. (Notaris Pengganti): Notaris Chufran Hamal, S.H. dibuat berdasarkan Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tanggal 16 Maret 1973 yang cacat hukum dan tidak sah karena tidak dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;

Hal. 14 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Selain hal tersebut di atas meskipun Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV: Bagijo, S.H., (Notaris Pengganti): Notaris Chufran Hamal, S.H., dibuat berdasarkan Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tanggal 16 Maret 1973 yang cacat hukum dan tidak sah karena tidak dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dibuat sebelum berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas tanah namun faktanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 tanggal 18 September 1984 dibuat sesudah tanggal 06 Maret 1982 yaitu setelah berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982;

Oleh karena Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 dibuat sesudah berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982 maka Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984, cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

- d. Tentang Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat VI: Notaris Chufran Hamal, S.H., dibuat berdasarkan Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tanggal 16 Maret 1973 yang cacat hukum dan tidak sah karena tidak dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;

Selain hal tersebut di atas meskipun Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II: Notaris Chufran Hamal, S.H. dibuat berdasarkan Surat Kuasa Menjual dibawah tangan tanggal 30 April 1973 yang cacat hukum dan tidak sah karena tidak dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, dibuat sebelum berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas tanah namun faktanya Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 dibuat sesudah tanggal 06 Maret 1982 yaitu setelah berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982;

Oleh karena Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 08 Mei 1985 tersebut dibuat sesudah berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982 maka Akta Pelepasan Hak

Hal. 15 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984, cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

e. Tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng, atas nama Pemegang Hak Tergugat I cq. PT. Prima Karya Kencana yang diterbitkan oleh Turut Tergugat cq. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat berdasarkan:

a. Surat Kuasa Menjual Tanggal 16 Maret 1973 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV: Notaris Pengganti Bagijo, S.H. objek yang dilepaskan adalah sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1470 Persil 81 S.II luas 2.300 m² atas nama Iming Bin Moersin, cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

b. Surat Kuasa Menjual Tanggal 30 Maret 1973 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV: Notaris/PPAT Chufran Hamal, S.H. objek yang dilepaskan adalah sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1471 Persil 81 S.II luas 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin, cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

c. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 dibuat sesudah berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982 maka Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984, cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

d. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 08 Mei 1985 tersebut dibuat sesudah berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982 maka Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984, cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

Maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng, atas nama Pemegang Hak Tergugat I cq. PT. Prima Karya Kencana yang diterbitkan oleh Turut Tergugat cq. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, cacat hukum, tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

19. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng atas nama Pemegang Hak Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat cq. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat tersebut, cacat hukum, tidak sah maka perbuatan hukum Tergugat I: PT. Prima Karya Kencana, memasukan objek sengketa ini menjadi objek Sertifikat

Hal. 16 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng atas nama Pemegang Hak Tergugat sangat merugikan hak subjektif Penggugat I ahli waris Almarhum Iming Bin Moersin dan Penggugat II sebagai ahli waris Almarhum Asim Bin Moersin karena sejak objek sengketa ini dikuasai oleh Tergugat I, Penggugat I dan Penggugat tidak dapat memungut hasilnya objek sengketa ini;

Perbuatan Tergugat I yang telah merugikan hak subjektif Penggugat I dan II tersebut berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata merupakan perbuatan yang melanggar hukum;

Demikian juga perbuatan Tergugat II cq. PT. Taman Griya Kencana yang telah memagar dan menggusur/meratakan tembok objek sengketa ini juga merugikan hak subjektif Penggugat I dan II sehingga berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata perbuatan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hukum;

20. Bahwa perbuatan Tergugat II: Partahi Siregar, berdasarkan Surat Kuasa Menjual Tanggal 16 Maret 1973 yang cacat hukum dan tidak sah bertindak atas nama Almarhum Iming Bin Moersin melakukan Perjanjian dengan Tergugat I: PT. Prima Karya Kencana yang dituangkan dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV: Notaris Pengganti: Bagijo, S.H., objek yang dilepaskan adalah sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1470 Persil 81 S.II luas 2.300 m² atas nama Iming Bin Moersin, merugikan hak subjektif para Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin yaitu Penggugat I dan Penggugat II sehingga berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata perbuatan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hukum;

Demikian juga perbuatan Tergugat V: Binanga berdasarkan Surat Kuasa Menjual Tanggal 30 April 1973 yang cacat hukum dan tidak sah bertindak atas nama Almarhum Asim Bin Moersin melakukan perjanjian dengan Tergugat I: PT. Prima Karya Kencana yang dituangkan dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat VI: Notaris Chufran Hamal, S.H., objek yang dilepaskan adalah sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1470 Persil 81 S.II luas 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin, merugikan hak subjektif para Ahli Waris Almarhum Iming Bin Moersin yaitu Penggugat I dan Penggugat II sehingga berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata perbuatan Tergugat II tersebut merupakan perbuatan yang melanggar hukum;

21. Bahwa oleh karena Surat Kuasa Menjual Tanggal 16 Maret 1973 dan tanggal 30 April 1973 serta Akta Pelepasan Hak Tanggal 18 September 1984 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985, cacat hukum dan tidak sah

Hal. 17 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka terhadap Turut Tergugat I yaitu Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat dimohon untuk mencoret/tidak memasukkan/mengeluarkan objek sengketa di Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng atas nama Tergugat I: PT. Prima Karya Kencana;

22. Bahwa untuk mencegah di atas objek sengketa ini oleh Tergugat I dimanfaatkan didirikan bangunan dan dipagar pembatas atau dijual /dipindahkan/dijadikan jaminan ke Pihak lain/Bank maka terhadap objek sengketa ini perlu diletakkan sita jaminan dan dalam diktum Putusan Perkara ini mohon dinyatakan sah dan berharga:

23. Bahwa oleh karena sejak Tahun 1985 sampai saat ini Tahun 2013 yaitu kurang lebih sudah dalam kurun waktu 28 (dua puluh delapan) tahun, Penggugat I dan II tidak dapat menikmati hasilnya objek sengketa ini maka perlu Penggugat I dan II mengajukan tuntutan ganti rugi sebesar Rp50.000.000,00 untuk setiap tahunnya dan apabila dihitung sejak Tahun 1985 sd. sekarang tahun 2013 adalah sebesar Rp50.000.000,00 x 28 tahun = Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah);

Tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat I dan II masing-masing mendapatkan ganti rugi dari Tergugat I sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah), dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat I dan II selambat lambatnya dua minggu setelah putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Tindakan Pendahuluan:

Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah hak milik adat, sebagai berikut:

1. Girik C. 1470 Persil 81 S II luas \pm 2.300 m² atas nama Imang Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Asim Bin Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan saluran air/jalan Ring road (pagar

Hal. 18 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015

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)



tembok PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

2. Girik C. 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Selatan: Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Monel Binti Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Imang Bin Moersin (Fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III, IV, telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat I adalah salah satu ahli waris yang sah Almarhum Imang Bin Moersin dan Penggugat II adalah salah satu Ahli Waris yang sah Almarhum Asim Bin Moersin;
4. Menyatakan bahwa Pemilik yang sah sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1470 Persil 81 S II luas \pm 2.300 m² atas nama Imang Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Selatan: Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Asim Bin Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan saluran air/jalan Ring road (pagar tembok PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Adalah Almarhum Imang Bin Moersin;

5. Menyatakan bahwa Pemilik yang sah sebidang tanah Girik C. 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan

Hal. 19 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Selatan: Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Monel Binti Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Imang Bin Moersin (Fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Adalah Almarhum Asim Bin Moersin;

6. Menyatakan bahwa Surat Kuasa Menjual tanggal 16 Maret 1973, cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan bahwa Surat Kuasa Menjual tanggal 30 April 1973, cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan bahwa:
 - a. Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV cq. Bagijo, S.H. Notaris Pengganti pada Notaris Chufran Hamal, S.H. cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
 - b. Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat VI cq. Notaris Chufran Hamal, cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
9. Menyatakan bahwa maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng atas nama Pemegang Hak Tergugat I cq. PT. Prima Karya Kencana yang diterbitkan oleh Turut Tergugat cq. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, tersebut, cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan bahwa maka Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng atas nama Pemegang Hak Tergugat I cq. PT. Prima Karya Kencana yang diterbitkan oleh Turut Tergugat cq. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, tersebut, cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Hal. 20 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015

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

11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III cq. Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Barat untuk mengeluarkan dua bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Girik C. 1470 persil 81 S II, luas $\pm 2300 \text{ m}^2$ atas nama Imang Bin Moersin dan Girik C 1471 Persil 81 S.II, luas $\pm 2310 \text{ m}^2$, atas nama Asim Bin Moersin yang terletak di RT.009 RW.08 (sekarang RT.009 RW.012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng dikenal sebagai jalan Ring Road Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai objek sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 393/Cengkareng atas nama Tergugat I cq. PT. Prima Karya Kencana;

12. Menghukum Tergugat I: PT. Prima Karya Kencana ataupun Siapa saja yang menguasai fisik objek sengketa untuk mengosongkan, membongkar bangunan/pagar, tanpa ada beban apapun atas:

a. Sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1470 Persil 81 S II luas $\pm 2.300 \text{ m}^2$ atas nama Imang Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalanan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I) ;

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Asim Bin Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan saluran air/jalan Ring road (pagar tembok PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat I, selambat- lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan dalam perkara perdata ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

b. Sebidang tanah Girik C. 1471 Persil 81 S II luas $\pm 2.310 \text{ m}^2$ atas nama Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara: Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalanan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Selatan: Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Hal. 21 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat: Berbatasan dengan tanah Monel Binti Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur: Berbatasan dengan tanah Imang Bin Moersin (Fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat II, selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan dalam perkara perdata ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III *cq.* Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta *cq.* Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Barat untuk melakukan pengukuran kembali tanah objek sengketa ini yaitu:

a. Sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1470 Persil 81 S II luas \pm 2.300 m² atas nama Imang Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalanan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I) ;

Sebelah Selatan: Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Asim Bin Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan saluran air/jalan Ring road (pagar tembok PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

b. Sebidang tanah Girik C. 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas batas:

Sebelah Utara: Berbatasan dengan tanah ex H. Ruwan/jalanan air (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Selatan: Berbatasan dengan tanah ex Mayub Bin Ribut (PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah Monel Binti Moersin (fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah Imang Bin Moersin (Fisik dikuasai oleh PT. Prima Karya Kencana/Tergugat I);

Hal. 22 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III cq. Pemerintah RI cq. Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk memproses permohonan hak (sertifikat hak milik) yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II dengan objek dua bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara tersebut di atas;
 15. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan sebaik baiknya;
 16. Menghukum Tergugat I: PT.Prima Karya Kencana untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat I dan Penggugat II masing masing menerima ganti rugi sebesar Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 17. Menyatakan Sita Jaminan yang diletakkan terhadap:
 - a. Sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. 1470 Persil 81 S II, luas \pm 2.300 m² atas nama Imang Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat;
 - b. Sebidang tanah Girik C. 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat;Sah dan berharga;
 18. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat I dan Penggugat II masing masing sebesar Rp840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta rupiah secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya dua minggu setelah Putusan Pengadilan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 19. Biaya perkara berdasarkan hukum;
- Atau, mohon Putusan yang mencerminkan rasa keadilan (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan Rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:
1. Bahwa mohon agar hal-hal yang telah diuraikan pada bagian konvensi di atas dianggap telah termasuk pada bagian rekonsvansi ini;
 2. Bahwa telah dibuktikan di atas, tanah Ex Girik C. 1470 dan C 1471 yang merupakan bagian tanah SHGB Nomor 393 adalah milik sah Penggugat I Rekonsvansi/Tergugat I Konvensi;

Hal. 23 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



3. Tanah tersebut di atas telah dialihkan dan menjadi milik Penggugat I Rekonvensi berdasarkan Akta Nomor 87 jo. Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 dan Akta Nomor 21 jo. Surat Kuasa tanggal 30 April 1973;
4. Bahwa Penggugat II Rekonvensi telah ditunjuk oleh Penggugat I Rekonvensi untuk mengelola tanah tersebut dan telah melakukan pengurukan dan pemagaran atas tanah itu sesuai SK Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kodya Jakarta Barat Nomor 133/KM/B/2000; Karenanya pendirian pagar dan pengurukan di atas tanah di atas adalah sah dan tidak melanggar hukum;
5. Bahwa tindakan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Tergugat II Rekonvensi/Pengugat II Konvensi melalui orang-orang suruhannya yaitu Machrup Saiih, cs, masuk ke lokasi tanah itu dan merusak pagar milik Penggugat I Rekonvensi yang didirikan oleh Penggugat II Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan para Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa kerugian yang diderita para Pengugat Rekonvensi ini dapat diperinci sebagai berikut:
 - Kerugian Materil:
Kerugian akibat tidak dapat memanfaatkan tanah itu secara maksimal yaitu sebesar
 $1400 \text{ m}^2 \pm 2300 \text{ m}^2 \times \text{Rp}200.000.000,00 = \text{Rp}7.400.000.000,00$;
Kerugian yang timbul akibat kerusakan pagar sebesar $\text{Rp} 250.000.000,00$;
Biaya pengurusan perkara sebesar $\text{Rp} 300.000.000,00$;
Jumlah $\text{Rp}7.950.000.000,00$;
 - Kerugian Moril:
Kerugian ini sulit diperinci karena menyangkut mencemarkan nama baik Para Penggugat Rekonvensi, tetapi tidak kurang dari $\text{Rp}10.000.000.000,00$;
Jumlah kerugian moril dan materil sebesar $\text{Rp}17.950.000.000,00$;
7. Bahwa para Penggugat Rekonvensi merasa khawatir para Tergugat Rekonvensi akan menghindari diri dari kewajibannya membayar ganti rugi dan karenanya cukup alasan untuk meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat Rekonvensi yang perinciannya menyusul;

Hal. 24 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Reconvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Reconvensi:

1. Mengabulkan gugatan reconvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat Reconvensi tersebut di atas adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan akta penglepasan hak atas tanah Nomor 87 tanggal 18 September 1984 dan Nomor 21 tanggal 7 Mei 1985 yang dibuat oleh dan ditandatangani di hadapan Notaris/PPAT Chufran Hamal, S.H., (Notaris Pengganti Bagio S.H) adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan surat kuasa tanggal 16 Maret 1973 dan tanggal 30 April 1973 adalah sah dan berharga;
5. Menyatakan para Tergugat Reconvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum para Tergugat Reconvensi baik sendiri-sendiri maupun tanggung renteng membayar ganti rugi kepada para Penggugat reconvensi sebesar Rp17.950.000.000 (tujuh belas miliar sembilan ratus lima puluh juta rupiah), seketiga dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari setelah putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun para Tergugat Reconvensi naik banding, kasasi ataupun *verzet*;
8. Biaya perkara menurut hukum;

Atau, mohon putusan seadil-adilnya berdasarkan peraturan yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 222/PDT.G/2013/PN. Jkt. Bar., tanggal 31 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Reconvensi:

- Mengabulkan gugatan Reconvensi Para Penggugat Dalam Reconvensi/Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi untuk sebagian;

Hal. 25 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 tanggal 18 September 1984 di hadapan Notaris Pengganti Bagijo, S.H, dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 tanggal 7 Mei 1985 di hadapan Notaris Chufran Hamal, SH, adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 dari Imang bin Moersin kepada Partahi Siregar dan Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 dari Asim bin Moersin kepada Binanga adalah sah menurut hukum;
- Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Dalam Konvensi untuk yang lain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Dalam Konvensi/Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp19.616.000,00 (sembilan belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Para Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 222/PDT.G/2013/PN. Jkt. Bar, tersebut tanggal 31 Oktober 2013 telah **dikuatkan** oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 149/PDT/2014/PT.DKI, Tanggal 26 Maret 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 10 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2013 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 222/PDT.G/2013/PN. Jkt. Bar, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II pada tanggal 16 Desember 2014;
2. Tergugat III, IV, pada tanggal 11 Desember 2014;
3. Turut Tergugat I, II, III pada tanggal 11 Desember 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 23 Desember 2014;

Hal. 26 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



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/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Kesatu (ad.1);

Judex Facti Tingkat Banding dan Tingkat Pertama telah salah menerapkan Hukum Pembuktian yang berpendapat bahwa Surat Kuasa Tanggal 16 Maret 1973 dari Imang Bin Mursin kepada Partahi Siregar dan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 dari Asim Bin Mursin kepada Binanga, sah menurut hukum dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa ternyata Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan di persidangan di hadapan Majelis Hakim *a quo*:
 - a. Asli Surat Kuasa Tanggal 16 Maret 1973 yang menerangkan bahwa Pemberi Kuasa cq. Imang Bin Mursin memberikan Kuasa kepada Penerima Kuasa Tergugat III cq. Partahi Siregar untuk melepaskan kepada Negara RI sebidang tanah Girik C. 1470 Persil 81 S II luas: \pm 2.300 m² atas nama Imang Bin Moersin yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road-Kota Administrasi Jakarta Barat yang selanjutnya dijual kepada Termohon Kasasi cq. PT. Prima Karya Kencana;
 - b. Asli Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 yang menerangkan bahwa Pemberi Kuasa cq. Asim Bin Mursin, yang menerangkan bahwa Pemberi Kuasa cq. Asim Bin Mursin memberikan Kuasa kepada Binanga untuk melepaskan kepada Negara RI tanah Girik C. 1471 Persil 81 S II luas \pm 2.310 m² atas nama Asim Bin Moersin (ayah kandung Penggugat Prinsipal II) yang terletak di RT. 009 RW. 08 (sekarang RT. 009 RW. 012), Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, dikenal sebagai Jalan Ring Road - Kota Administrasi Jakarta Barat yang selanjutnya dijual kepada Termohon Kasasi cq. PT. Prima Karya Kencana;
2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama bahwa Surat Kuasa Tanggal 16 Maret 1973 di bawah tangan dan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 di bawah tangan tersebut pada hal Termohon Kasasi/Tergugat I tidak dapat menunjukkan kedua Surat Kuasa tersebut di atas untuk dijadikan

Hal. 27 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



sebagai surat bukti di persidangan berarti *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama tersebut telah mengesampingkan ketentuan ketentuan Hukum Pembuktian maka sangat jelas pertimbangan putusnya merupakan pertimbangan berdasarkan kehendak sendiri (*meeting of mind*) yang dipaksa dan telah melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu;

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 903 K/Sip/1972 tanggal 10 Oktober 1974 yang berbunyi:

Putusan Majelis Hakim alat bukti kedua belah Pihak adalah tidak cukup dan harus dibatalkan;

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 313 K/Sip/1973 tanggal 29 April 1977 yang berbunyi:

Putusan Majelis Hakim yang dalam pertimbangan hukumnya tidak lengkap/tidak tepat dan berat sebelah perlu dibatalkan, hal ini beban pembuktian tidak tercapai secara maksimal;

3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan pertimbangan hukum dan diktum Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 dan tanggal 30 April 1973 yang faktanya kedua Surat Kuasa tersebut oleh Tergugat I tidak ditunjukkan di persidangan sehingga Majelis Hakim *a quo* tidak melihat sendiri dan tidak membacanya kemudian langsung menyatakan bahwa kedua Surat Kuasa tersebut, sah menurut hukum, pendapat *Judex Facti* tersebut telah salah menerapkan hukum pembuktian dan bertentangan dengan amanat Pasal 1888 KUH Perdata yang berbunyi:

Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila Akta yang asli tidak ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Adanya kalimat “yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan” seharusnya sebelum *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama berkeyakinan bahwa Surat Kuasa Tanggal 16 Maret 1973 dari Imang Bin Mursin kepada Tergugat III: Partahi Siregar dan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 dari asim Bin Mursin kepada Tergugat IV: Binanga adalah sah menurut hukum, seharusnya *Judex Facti* terlebih dahulu memerintahkan kepada Termohon Kasasi/Tergugat I untuk menunjukkan asli Surat Kuasa Tanggal 16 Maret 1973 dari Imang Bin Mursin kepada Tergugat III: Partahi Siregar dan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 dari Asim Bin Mursin kepada Tergugat IV: Binanga;

Hal. 28 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* yang tanpa melihat sendiri dan tanpa membaca sendiri kedua Surat Kuasa tersebut di persidangan selanjutnya langsung menyatakan di persidangan bahwa Surat Kuasa Tanggal 16 Maret 1973 dari Imang Bin Mursin kepada Tergugat III: Partahi Siregar dan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 dari Asim Bin Mursin kepada Tergugat IV: Binanga adalah sah pada haakekatnya merupakan pertimbangan yang sangat subjektif dan tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) atau telah salah menerapkan Hukum Pembuktian;

(Mohon perkenan Bapak/Ibu Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memeriksa semua surat surat bukti yang diajukan oleh Terbanding/Tergugat I dalam berkas perkara, pasti akan menjumpai adanya fakta bahwa tidak ada surat bukti Termohon Kasasi berupa Surat Kuasa Tanggal 16 Maret 1973 dari Imang Bin Mursin kepada Partahi Siregar dan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 dari Asim Bin Mursin kepada Binanga yang telah diperiksa *Judex Facti* di persidangan);

Bahwa Pemohon Kasasi memahami bahwa mengenai Penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan Tingkat Kasasi karena pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi berkenaan antara lain dengan adanya kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku; Permasalahannya dalam perkara *a quo* adalah oleh karena kenyataannya bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya dan diktum Putusan menyatakan Surat Kuasa Tanggal 16 Maret 1973 dari Imang Bin Mursin kepada Tergugat III: Partahi Siregar dan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 dari Asim Bin Mursin kepada Tergugat IV: Binanga, oleh Termohon Kasasi tidak dijadikan surat bukti di persidangan/tidak ditunjukkan di hadapan Majelis Hakim *a quo* mengapa *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama menyatakan bahwa kedua Surat Kuasa di atas sah menurut hukum maka Pemohon Kasasi mohon kehadiran Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* mempertimbangkan kedua Surat Kuasa di atas yang tidak diajukan di persidangan sebagai surat bukti yang sah oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan Tingkat Banding dinyatakan sah menurut hukum;

Keberatan Kedua (Ad.2);

Judex Facti Tingkat Banding dan Tingkat Pertama telah salah menerapkan Hukum Pembuktian dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa Akta Penglepasan Hak Atas Tanah Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 di hadapan

Hal. 29 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Pengganti: Bagijo, S.H., dan Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 di hadapan Notaris Chufran Hamal, S.H., adalah sah menurut hukum, dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Tentang Akta Pelepasan Hak Nomor 87 Tanggal 18 September 1984.
 - Bahwa berdasarkan Bukti P-8 yang bersesuaian dengan Bukti T.I III- 2 yaitu Akta Pelepasan Hak Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I yaitu: Notaris Bagijo, S.H., menerangkan bahwa Tergugat III: Partahi Siregar bertindak berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 selaku Kuasa Imang Bin Moersin melepaskan kepada Negara Republik Indonesia, objek sengketa milik Imang Bin Moersin untuk dan guna kepentingan serta dimiliki oleh Pihak Kedua (Termohon Kasasi/Tergugat I);
 - Bahwa Akta Pelepasan Hak Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat I yaitu: Notaris Bagijo, S.H., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973;
Oleh karena Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan asli Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 sebagai dasar hukum terbitnya Akta Pengelepasan Hak Nomor 87 Tanggal 18 September 1984 maka Akta Pengelepasan Hak Nomor 87 Tanggal 18 September 1984, cacat hukum, tidak sah dengan segala akibat hukumnya;
2. Tentang Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985;
 - Bahwa berdasarkan Bukti P - 9 yang bersesuaian dengan Bukti T.I.III- 3 yaitu Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II yaitu: Notaris Chufran Hamal, S.H., menerangkan bahwa Tergugat IV: Binanga bertindak berdasarkan Surat Kuasa dibawah tangan tanggal 30 April 1973 selaku Kuasa Asim Bin Moersin melepaskan kepada Negara Republik Indonesia, objek sengketa milik Asim Bin Moersin untuk dan guna kepentingan serta dimiliki oleh Pihak Kedua (Termohon Kasasi/Tergugat I);
 - Bahwa Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II yaitu: Notaris Chufran Hamal, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973;
Oleh karena Termohon Kasasi tidak dapat menunjukkan asli Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 sebagai dasar hukum terbitnya Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 maka Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985, cacat hukum, tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

Hal. 30 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



3. Bahwa seandainya asli/photo copy Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 (Bukti P-7) dan Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 yang dilegalisir oleh Majelis Hakim di persidangan tersebut diajukan sebagai surat bukti yang sah oleh Terbanding, oleh karena kedua Surat Kuasa tersebut dibuat dibawah tangan dan tidak dibuat oleh dan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah maka kedua Surat Kuasa tersebut tidak sah apabila digunakan untuk melakukan perbuatan memindahkan hak atas sebidang tanah berdasarkan alasan hukum sebagai berikut:

1) Bahwa berdasarkan Bukti P - 8 yang bersesuaian dengan Bukti T.II-2 yaitu: Akta Pelepasan Hak Nomor 85 Tanggal 18 September 1984 berbunyi:

Tuan Partahi Siregar (Tergugat III), menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan 5 (lima) lembar Surat Kuasa dibawah tangan semuanya bermeterai cukup dan tertanggal enam belas Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga (tanggal 16 Maret 1973);

Berdasarkan fakta tersebut di atas bahwa Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 tersebut termasuk jenis akta dibawah tangan;

2) Bahwa berdasarkan Bukti P - 9 yang bersesuaian dengan Bukti T.I.II-III yaitu Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 berbunyi:

Tuan Binanga (Tergugat IV), menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdsarkan 5 (lima) lembar Surat Kuasa dibawah tangan semuanya bermeterai cukup dan tertanggal tiga puluh April seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga (tanggal 30 April 1973);

Berdasarkan fakta tersebut di atas bahwa Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 tersebut termasuk jenis Akta Dibawah Tangan;

3) Bahwa Pasal 1 Nomor 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah:

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

Pemindahan hak ialah jual beli, termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada Pihak lain;

a. Bahwa isi Surat Kuasa tanggal 16 April 1973 dibawah tangan menurut bunyi Akta Penglepasan Hak Nomor 85 Tanggal 18 September 1984 (Bukti P - 8/Bukti T.I.II-2) pada pokoknya Partahi Siregar (Tergugat III) bertindak untuk dan atas nama Imang Bin Mursin memberikan Kuasa kepada Tergugat III melepaskan kepada Negara Republik Indonesia sedemikian untuk dan guna kepentingan serta dimiliki oleh Pihak Kedua (Tergugat I);

Hal. 31 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Perbuatan Tergugat III melepaskan hak sebidang tanah milik Imang Bin Mursin kepada Negara Republik Indonesia sedemikian untuk dan guna kepentingan serta dimiliki oleh Pihak Kedua (Tergugat I) menurut Pasal 1 Nomor 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah adalah termasuk merupakan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada Pihak lain;

- b. Bahwa isi Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 dibawah tangan menurut bunyi Akta Penglepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 (Bukti P-9/Bukti T.I.II-3) pada pokoknya Binanga (Tergugat IV) bertindak untuk dan atas nama Asim Bin Mursin memberikan Kuasa kepada Tergugat IV I melepaskan kepada Negara Republik Indonesia sedemikian untuk dan guna kepentingan serta dimiliki oleh Pihak Kedua (Tergugat I);

Perbuatan Tergugat IV melepaskan hak sebidang tanah milik Asim Bin Mursin kepada Negara Republik Indonesia sedemikian untuk dan guna kepentingan serta dimiliki oleh Pihak Kedua (Tergugat I) menurut Pasal 1 Nomor 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah adalah termasuk merupakan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada Pihak lain;

- 4) Bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 26 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria berbunyi:

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan jaminan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan pemerintah ini disebut Pejabat;

Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Bahwa berdasarkan Pasal 1 Nomor 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah Pejabat yang disebut dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukkan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1970 antara lain adalah Notaris/Camat yang ditunjuk/ditetapkan oleh Menteri Agraria sebagai Pejabat Pembuat Akta

Hal. 32 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Tanah;

Bahwa Pasal 1870 KUHPerdara berbunyi: suatu akta otentik adalah suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh dan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat akta pengalihan hak;

Bahwa Pasal 1874 KUHPerdara berbunyi yang dianggap tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan dstnya, yang dibuat tanpa perantara Pejabat Umum;

Bahwa berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 1874 KUHPerdara Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 dibawah tangan yang dijadikan dasar hukum terbitnya Akta Pengalihan Hak Nomor 85 Tanggal 18 September 1984 dan Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 yang dijadikan dasar hukum terbitnya Akta Pengalihan Hak Nomor 21 tanggal 07 Mei 1985 karena tidak dibuat tanpa perantara Pejabat Umum adalah bukan akta otentik atau akta yang dibuat oleh Notaris yang ditetapkan oleh Menteri Agraria sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan tersebut di atas bahwa Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 dibawah tangan dan Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 dibawah tangan tersebut oleh Tergugat I ditunjukkan di persidangan sebagai surat bukti karena kedua Surat Kuasa tersebut kenyataannya tidak dibuat tanpa perantara pejabat umum, dalam hal ini Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah adalah cacat hukum dan tidak sah yang dijadikan dasar hukum oleh:

- a. Tergugat III : Partahi Siregar, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 (dibawah tangan) yang tidak dibuat oleh dan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah bertindak atas nama Imang Bin Mursin melakukan perbuatan memindahkan hak atas tanah milik Imang Bin Mursin tersebut yang dituangkan dalam Akta Pengalihan Hak Nomor 85 Tanggal 18 September 1984 akibat hukumnya Akta Pengalihan Hak Nomor 85 Tanggal 18 September 1984, cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;
- b. Tergugat IV : Binanga, berdasarkan Surat Kuasa Tanggal 30 April 1973 (Dibawah tangan) yang tidak dibuat oleh dan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah bertindak atas nama Asim Bin Mursin melakukan perbuatan memindahkan hak atas tanah milik Asim Bin Mursin tersebut yang dituangkan dalam Akta Pengalihan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985, akibat hukumnya Akta Pengalihan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985. cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;

Hal. 33 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Meskipun Tergugat I dapat menunjukkan asli Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 dibawah tangan dan Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 dibawah tangan di persidangan, oleh karena kedua Akta tersebut bukan Akta Otentik atau Akta yang tidak dibuat oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah maka Akta Pelepasan Hak Nomor 85 Tanggal 18 September 1984 yang terbitnya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 dibawah tangan (akta yang tidak otentik) dan Akta Pelepasan Hak Nomor 21 Tanggal 07 Mei 1985 yang terbitnya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 dibawah tangan (akta yang tidak otentik), kedua Surat Kuasa tersebut menurut hukum cacat hukum dan tidak sah dijadikan dasar hukum oleh Tergugat III dan IV melakukan perbuatan memindahkan hak atas tanah baik oleh Tergugat III maupun Tergugat IV kepada Negara yang selanjutnya dimiliki oleh Termohon Kasasi/Tergugat I;

Keberatan Ketiga (Ad.3);

1. Tentang pertimbangan hukum *Judex Facti* yang berpendapat bahwa Tergugat III Partahi Siregar dan Tergugat IV: Binanga bukan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat I tetapi Penyerahan/pelepasan haknya kepada Negara RI (halaman 53), dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - 1) Bahwa objek sengketa ini adalah satu satunya sebidang tanah Hak milik Imang Bin Mursin dan Asim Bin Mursin yang dimanfaatkan/dikelola oleh Imang Bin Mursin dan Asim Bin Mursin yang ditanami sayur mayur yang hasilnya dijual untuk kehidupannya dirinya beserta Keluarganya; Berdasarkan akal sehat tidak mungkin sampai terjadi, baik Imang Bin Mursin maupun Asim Bin Mursin melepaskan hak atas tanah miliknya kepada Negara, kecuali tanah hak milik Imang Bin Mursin dan Asim Bin Mursin untuk kepentingan umum yaitu yaitu kepentingan rakyat, bangsa dan Negara dicabut oleh Negara, itupun harus dengan pembayaran ganti rugi yang layak berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria yang berbunyi: Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, hak hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang;
 - 2) Bahwa apabila benar adanya bahwa Imang Bin Mursin dan Asim Bin Mursin telah melepaskan hak atas tanah miliknya kepada Negara, selanjutnya dimiliki Tergugat I, bahwa fakta di persidangan terungkap:
 - a. Termohon Kasasi/Tergugat I tidak menunjukkan surat bukti berupa:

Hal. 34 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



- 1) Photo copy yang dilegalisir/asli Surat Kuasa tanggal 16 Maret 1973 sebagai surat bukti yang sah bahwa Tergugat III cq. Partahi Siregar bertindak untuk dan atas nama Imang Bin Mursin melepaskan Hak sebidang tanah Girik C 1470 Persil 81 S.II luas: 2.300 m² yang selanjutnya yang seluas: 2.294 m² kepada Negara, selanjutnya dimiliki/dijual ke Tergugat I;
- 2) Photo copy yang dilegalisir/asli Surat Kuasa tanggal 30 April 1973 sebagai surat bukti yang sah bahwa Tergugat IV cq. Binanga bertindak untuk dan atas nama Asim Bin Mursin melepaskan Hak sebidang tanah Girik C 1471 Persil 81 S.II luas: 2.310 m² kepada Negara yang selanjutnya yang seluas: 1.020 m², selanjutnya dimiliki/dijual ke Tergugat I;
- b. Tergugat I tidak menunjukkan surat bukti berupa Akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh Camat/Notaris dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Tergugat III cq. Partahi Siregar dan Tergugat IV cq. Binanga telah melepaskan hak/menyerahkan hak atas tanah milik Imang Bin Mursin dan Asim Bin Mursin kepada Negara;
- c. Tergugat I tidak menyampaikan surat bukti berupa Berita Acara Serah Terima objek sengketa ini kepada Negara yang ditanda tangani oleh Imang Bin Mursin dan Asim Bin Mursin maupun oleh Tergugat III Partahi Siregar yang pada saat itu dibuat oleh Notaris/Camat yang berwenang yang berkapasitas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Tergugat I tidak menyampaikan surat bukti berupa Surat Keputusan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pemerintah RI cq. Gubernur Propinsi DKI Jakarta (sekarang) bahwa objek sengketa adalah Tanah yang dikuasai oleh Negara (Tanah Negara) selanjutnya dalam Surat Keputusannya menerangkan objek sengketa ini diserahkan kepada Negara;

Berdasarkan alasan hukum Pembanding tersebut di atas bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti a quo* yang berpendapat bahwa Tergugat III: Partahi Siregar dan Tergugat IV Binanga bukan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat I tetapi Penyerahan/melepaskan hak tanah milik Imang Bin Mursin dan Asim Bin Mursin kepada Negara RI selanjutnya dimiliki oleh Tergugat I (halaman 53) dengan tidak mempertimbangkan surat bukti berupa Imang Bin Mursin dan Asim Bin Mursin telah melepaskan objek sengketa ini kepada Negara/Pemerintah adalah pertimbangan hukum *Judex Facti* yang tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dan telah salah dalam menerapkan hukum Pembuktian;

Hal. 35 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 5 Desember 2014 dan jawaban memori kasasi yang diterima tanggal 23 Desember 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* ternyata sudah tepat dan benar, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sebab tidak ada satupun bukti dari sejumlah alat bukti berupa 27 (dua puluh tujuh) lembar surat dan keterangan 3 (tiga) Saksi di bawah sumpah yang sah dan kuat mendukung dalil gugatannya;

Bahwa, surat bukti berupa akta-akta pelepasan hak atas tanah dari orang tua Para Penggugat untuk Tergugat I adalah tidak sah, karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah tepat sehingga dapat dikuatkan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakekatnya, mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi, karena pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: 1. SAMIR Bin IMING dan kawan tersebut, harus ditolak;

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

Memerhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung

Hal. 36 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SAMIR Bin IMING**, dan **2. HAMDANI Bin ASIM** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,000 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 22 Juni 2015 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd./Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H. Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn.

Panitera Pengganti,

Ttd./ Endah Detty Pertiwi, 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 | <u>Rp500.000,00</u> |

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 37 dari 37 Hal. Putusan Nomor 719 K/Pdt/2015