



**PUTUSAN**  
**Nomor 472 K/Pdt/2017**

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

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

**M. HATTA BIN SIJAR**, bertempat tinggal di Jalan Kampus RT.014/RW.004, Kelurahan Duku, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wesley Siahaan, S.H. Advokat dari Kantor Advokat/Pengacara: Wesley Siahaan & Rekan, berkantor di Jalan Madu Indah Nomor 78 Bambu Apus, Cipayung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

1. **H.FAUZI ISHAK**, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar Rt.013/Rw.04, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Aji Suharto, S .H., Advokat pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum dari Aji Suharto, S.H., & Rekan, ber alamat di J alan Pi'in Nomor 49 Jatirangga , Kranggan, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2016;
2. **H.ZULKARNAEN**, ber tempat tinggal di Jalan Duku V Rt.002/Rw. 02, Kelurahan Duku, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur;
3. **Z A I N A L**, ber tempat tinggal di Jalan Duku V RT.002/RW.02, Kelurahan Duku, Kecamatan Kramat Jati, Kota Adminstrasi Jakarta Timur;
4. **K A P R A W I**, ber tempat tinggal di Jalan Duku V RT.002/RW.02, Kelurahan Duku, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur;
5. **H U S N I**, ber tempat tinggal di Jalan Duku V RT.002/RW.02, Kelurahan Duku, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **ZAMRONI** , ber tempat tinggal di Jalan Dukuh V RT.002/RW.02, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur;
7. **ELVA ARMINIATY** , selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta, berkantor di Jalan Raya Bogor KM.19 Nomor 107 B RT.009/RW.010, Kramat Jati Jakarta Timur;
8. **PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA Cq PEMERINTAH KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR Cq CAMAT KRAMAT JATI JAKARTA TIMUR Cq KEPALA KELURAHAN DUKUH JAKARTA TIMUR** , berkedudukan di Jalan Dukuh V RT.007/RW.02;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Para Terbanding;

D a n

**PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA Cq PEMERINTAH KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR Cq CAMAT KRAMAT JATI JAKARTA TIMUR Cq KEPALA KELURAHAN CEGER JAKARTA TIMUR** , berk edudukan di Jalan SMPN 160 Ceger, Jakarta Timur,selanjut disebut sebagai Turut Tergugat;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding/Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah milik adat Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV seluas  $\pm 4.114,5 \text{ m}^2$  , atas nama Sijar Bin Djabin, yang terletak di Rt. 014/Rw. 004, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur , Provinsi DKI Jakarta, dahulu Kelurahan Ceger, tanah tersebut dengan batas-batas, yakni sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : rumah warga/warung;
  - Sebelah Timur : jalan lingkungan umum;
  - Sebelah Selatan : jalan Raya TB. Simatupang;
  - Sebelah Barat : tanah PU dan tanah Haji Hatta bin Sijar;Selanjutnya disebut tanah sengketa;

Halaman 2 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah milik Penggugat diperoleh dari warisan orang tua Penggugat yakni tanah Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV seluas  $\pm 4.114,5 \text{ m}^2$ , atas nama Sijar Bin Djabin, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang diketahui oleh Lurah Ceger dan Camat Cipayung, Kota Administrasi Jakarta Timur;
3. Bahwa tanah sengketa belum pernah dibagi waris antara para ahli waris lainnya yang bernama: 1) Ny. Atih; 2) Ny. Sitem; dan 3) Mahmud;
4. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa:
  - 4.1. Bahwa Tergugat I mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tanggal 4 Desember 2012 Nomor: 761/2012, yang dibuat di hadapan Tergugat VII secara melawan hukum;
  - 4.2. Bahwa Tergugat II s/d Tergugat VI juga mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan Girik C Nomor 1489 Persil 29 Blok D.III  $\pm 3.800 \text{ m}^2$  yang kemudian dijualnya kepada Tergugat I;
  - 4.3. Bahwa Tergugat VII turut serta membantu pembuatan AJB terhadap tanah sengketa dimana AJB diterbitkan 2 (dua) kali yaitu yang tanggalnya sama dan nomornya sama, hanya ada perubahan tentang batas-batas yang ada di dalam AJB tersebut, tanpa meneliti secara cermat terhadap jual beli yang dibuatnya;
  - 4.4. Bahwa Tergugat VIII yang juga membantu merekayasa menerbitkan surat-surat pendukung kepemilikan Tergugat II s/d VI secara tumpang tindih terhadap tanah sengketa yakni: 1) Surat Keterangan Tanah Tidak Sengketa tanpa diketahui oleh RT dan RW setempat; 2) Surat Keterangan Lurah Dukuh tanggal 16 Oktober 2012 yang menerangkan Zakiyah binti Moh. Zen lahir tanggal 10 Oktober 1943 kemudian sebagai Wajib Pajak tahun 1950; dan sebagainya;
5. Bahwa Tergugat II s/d Tergugat VI juga mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah sengketa berdasarkan Girik C Nomor 1489 Persil 29 Blok D.III  $\pm 3.800 \text{ m}^2$  yang kemudian dijualnya kepada Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku atau batal demi hukum;
6. Bahwa Tergugat VII menerbitkan AJB tanggal 4 Desember 2012 Nomor: 761/2012 secara tumpang tindih terhadap tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
7. Bahwa Tergugat VIII menerbitkan surat-surat pendukung kepemilikan Tergugat II s/d VI secara tumpang tindih terhadap tanah sengketa adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku;
8. Bahwa Turut Tergugat telah mengeluarkan Letter C terhadap tanah sengketa dengan Nomor: 14/1.711.1 tanggal 10 Juni 2013, karena dahulu

Halaman 3 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa masuk Kelurahan Ceger adalah sah menurut hukum yang berlaku dan tunduk pada putusan ini jika telah mempunyai putusan yang tetap/pasti (*In kracht van gewijsde*);

9. Bahwa tanah sengketa dikuasai Penggugat sampai sekarang dan tidak ada gangguan apapun, hanya saja Tergugat I s/d Tergugat VIII mengakui tanah sengketa adalah milik Zakiyah binti Moh. Zen, sehingga mengakibatkan terhalangnya hak subjektif Penggugat;
10. Bahwa biaya perkara dibebankan kepada para Tergugat secara tanggung renteng;
11. Bahwa Turut Tergugat harus tunduk/patuh terhadap putusan ini jika putusan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti ( *In kracht van gewijsde*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah ahli waris dari pewaris Sijar bin Djabin yaitu pemilik tanah Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV seluas  $\pm 4.114,5 \text{ m}^2$ , yang terletak di Rt. 014/Rw. 004, Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, Kota Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, dahulu Kelurahan Ceger adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, tanah tersebut dengan batas-batas, yakni sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : rumah warga/warung;
  - Sebelah Timur : jalan lingkungan umum;
  - Sebelah Selatan : jalan Raya TB. Simatupang;
  - Sebelah Barat : tanah PU dan tanah Haji Hatta bin Sijar;
3. Menyatakan kepada Tergugat I s/d Tergugat VIII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal Juni 2013 yang diketahui oleh Lurah Ceger dan Camat Cipayung adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan menurut hukum Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan Girik C Nomor 1489 Persil 29 Blok D.III  $\pm 3.800 \text{ m}^2$  yang berasal dari Girik C Nomor 1674 atas nama Sarmili yang ditempatkan di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli tanggal 4 Desember 2012 Nomor: 761/2012 yang dibuat di hadapan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau batal demi hukum;

Halaman 4 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat VIII secara tumpang tindih terhadap tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
9. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII harus mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dan atau siapapun juga yang mendapat hak daripadanya harus menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat secara sukarela dan seketika tanpa menanggung biaya-biaya kerugian apapun;
10. Menyatakan Turut Tergugat harus tunduk/patuh terhadap putusan ini jika telah mempunyai putusan tetap/pasti (*In kracht van gewijsde*);

11. Biaya perkara menurut hukum;

Dan atau mohon kepada Majelis Hakim perkara ini, apabila berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Perbaikan Gugatan:

Semula pada petitum gugatan nomor 10 (sepuluh), yang berbunyi:

10. Menyatakan Turut Tergugat harus tunduk/patuh terhadap putusan ini jika telah mempunyai putusan tetap/pasti (*In kracht van gewijsde*);

Diperbaiki menjadi:

10. Menghukum Turut Tergugat harus tunduk/patuh terhadap putusan ini jika telah mempunyai putusan tetap/pasti (*in kracht van gewijsde*);

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

Dalam Eksepsi (Tergugat I):

Tentang Gugatan Kabur (*obscuur libel*).

1. Bahwa setelah Tergugat I mempelajari secara seksama seluruh dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tanah sengketa dahulu adalah masuk Kelurahan Ceger sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat pada poin-1, poin-8 dan dalil petitum pada poin-2 adalah merupakan dalil yang tidak jelas;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang tidak jelas tersebut karena tidak disertai alasan-alasan hukum yang mendasari tentang tanah sengketa dahulu adalah masuk Kelurahan Ceger dengan demikian dalil tersebut menjadi kabur;
3. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat nyata-nyata telah menjadi kabur dengan demikian Gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 5 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonsensi (Tergugat I):

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi mohon kiranya agar hal-hal yang telah diuraikan dalam Kompensi diatas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Rekonsensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi adalah pemilik sah hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Desember 2012 Nomor 761/2012 yang dibuat oleh PPAT Elva Arminiaty, SH *in casu* Tergugat VII berdasrkan peraturan yang berlaku;
3. Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dengan cara membeli dari Zakiah binti Mohamad Zen dengan alas hak berupa Girik C 1489 Persil 29 Blok D.III seluas +/- 3.800 m<sup>2</sup> yang terletak dan dikenal di RT.14 / RW.04, Kelurahan Dukuh, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Jalan Pos Terpadu;  
Sebelah Timur : Jalan Warga;  
Sebelah Selatan : Jalan TB Simatupang;  
Sebelah Barat : Tanah Bpk. Ata;
4. Bahwa kemudian secara melawan hukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi mengaku-aku dan menguasai sebagai pemilik terhadap tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi sebagaimana poin-3 dengan alasan memperoleh dari orang tua Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi atas dasar Girik C. Nomor 203 Persil 8 D.I seluas +/- 4.000 m<sup>2</sup> atas nama Sijar bin Djabin yang katanya dahulu terletak di Kelurahan Ceger;
5. Bahwa selain itu terkait kepemilikan tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi selanjutnya Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi pun mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mana gugatan tersebut telah diputus tidak dapat diterima sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 236/Pdt.G/2013/PN Jkt Tim tanggal 11 Maret 2014;
6. Bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Kompensi baru mengetahui ternyata pada saat pembuktian dalam pemeriksaan perkara Nomor 236/Pdt.G/2013/PN Jkt Tim, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi memperlihatkan bukti Surat Asli berupa Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 25-01-2010 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) tanggal 25-01-2010;
7. Bahwa kedua Surat sebagaimana dimaksud pada poin-6 tersebut diketahui

Halaman 6 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### 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

dan ditandatangani oleh Sukidi yang saat itu menjabat sebagai Kepala Kelurahan Dukuh;

8. Bahwa terhadap keberadaan kedua Surat tersebut selanjutnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi merasa sangat dirugikan karena dengan keberadaan kedua Surat tersebut seolah-olah antara Kelurahan Dukuh dan Kelurahan Ceger pernah menjadi satu yang mana hal tersebut menimbulkan hak terhadap Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk dipergunakan melakukan klaim dan menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi maka selanjutnya Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi telah melaporkan secara pidana ke Bareskrim Mabes Polri atas dugaan menempatkan keterangan palsu dalam suatu akta yang saat ini masih dalam proses pemeriksaan di Bareskrim Mabes Polri;
9. Bahwa antara Kelurahan Dukuh dengan Kelurahan Ceger merupakan wilayah yang berbeda dan tidak pernah menyatu dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi;
10. Bahwa ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan:  
"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".
11. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi terhadap Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi telah mengakibatkan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi tidak dapat menggunakan tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dengan demikian telah cukup alasan bagi Pengadilan menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya menyerahkan tanah sengketa sebagaimana poin-3 kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun;
12. Bahwa untuk menjamin agar Rekonpensi ini tidak hampa dan sia-sia dikemudian hari maka cukup beralasan apabila Pengadilan meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah seluas +/- 3.800 m<sup>2</sup> yang terletak dan dikenal di RT.14/RW.04, Kelurahan Dukuh, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 7 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### 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)



Sebelah Utara : Jalan Pos Terpadu;  
Sebelah Timur : Jalan Warga;  
Sebelah Selatan : Jalan TB Simatupang;  
Sebelah Barat : Tanah Bpk. Ata;

13. Bahwa Rekonpensi ini diajukan berdasarkan alat bukti yang kuat yang diakui keberadaan dan kebenarannya serta mustahil akan terbantahkan dalam perkara ini maka dengan adanya fakta hukum tersebut diatas telah cukup alasan jika Pengadilan menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, *Banding* ataupun *Kasasi*;
14. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi taat dan patuh terhadap Putusan maka diwajibkan untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan Putusan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi (Tergugat I) mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi;
3. Menyatakan Girik C. 1489 Persil 29 Blok D.III atas nama Zakiah binti Mohamad Zen sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 4 Desember 2012 Nomor 761/2012 yang dibuat oleh PPAT Elva Arminiaty, SH sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah hak atas tanah seluas +/- 3.800 m<sup>2</sup> yang terletak dan dikenal di RT.14/RW.04, Kelurahan Dukuh, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Pos Terpadu;
  - Sebelah Timur : Jalan Warga;
  - Sebelah Selatan : Jalan TB Simatupang;
  - Sebelah Barat : Tanah Bpk. Ata;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi atau siapapun yang mendapat hak dari padanya menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun berupa tanah seluas +/- 3.800 m<sup>2</sup> yang terletak dan dikenal di RT.14/RW.04, Kelurahan Dukuh, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jalan Pos Terpadu;
- Sebelah Timur : Jalan Warga;
- Sebelah Selatan : Jalan TB Simatupang;
- Sebelah Barat : Tanah Bpk. Ata;

7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang diletakkan;
8. Menghukum Tergugat Rekonsensi membayar uang paksa ( *Dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari jika lalai melaksanakan Putusan;
9. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding ataupun Kasasi;

Dalam Eksepsi (Tergugat II sampai dengan Tergugat VI):

Tentang Gugatan Kabur (*obscuur libel*).

1. Bahwa setelah Tergugat II s/d VI mempelajari secara seksama seluruh dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan tanah sengketa dahulu adalah masuk Kelurahan Ceger sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat pada poin-1, poin-8 dan dalil petitum pada poin-2 adalah merupakan dalil yang tidak jelas;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang tidak jelas tersebut karena tidak disertai alasan-alasan hukum yang mendasari tentang tanah sengketa dahulu adalah masuk Kelurahan Ceger dengan demikian dalil tersebut menjadi kabur;
3. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat nyata-nyata telah menjadi kabur dengan demikian Gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi (Tergugat VII):

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) dan Salah Objek.

Bahwa dalam gugatan Penggugat telah mendalilkan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah milik adat Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV seluas lebih kurang 4.114,5 m<sup>2</sup>, atas nama Sijar Bin Djabin dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah warga / warung;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan Umum;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya 1B Simatupang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah PU dan tanah Haji Hatta bin Sijar;

Sebab Akta Jual Beli Nomor 761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII BUKAN berdasarkan tanah milik adat Girik C

Halaman 9 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### 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

Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV seluas lebih kurang 4.114,5 m<sup>2</sup>, atas nama Sijar Bin Djabin (milik Penggugat), akan tetapi Akta Jual Beli Nomor 761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII adalah berdasarkan:

- a. Asli Girik Nomor 1489 dengan persil 29 Blok D III terletak di Jalan Dukuh Nomor 4 RT.014/RW.04 Kel.Dukuh, Kec.Kramat Jati Kota Administrasi Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas nama Zakiah Bin Mohammad Zen, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tes Terpadu;  
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Warga;  
Sebelah Selatan berbatasan dengan JalanTB Simatupang;  
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah bapak Ata;
- b. Surat Pernyataan tidak sengketa tanggal 16 Oktober 2012 Nomor 55/1.711 yang diketahui oleh Lurah Dukuh;
- c. Surat keterangan dari Lurah Dukuh tertanggal 16 Oktober 2012 Nomor 55 / 1.711.1;
- d. PBB 2011;
- e. Surat Keterangan waris tanggal 05 November 2012 yang diketahui oleh Lurah Dukuh dan Camat Kramat Jati;
- f. Kartu Identitas Penjual dan Pembeli;
- g. PPH;
- h. BPHTB;
- i. Saksi dalam Akta Jual Beli Lurah dan Stafnya;
- j. Para Pihak telah menanda-tangani Akte Jual Beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- k. Data Objek dan Subjek telah sesuai;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sangatlah jelas terlihat kabur dan tidak jelas bahwa apa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah Kepemilikan sah atas tanah milik adat Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV seluas lebih kurang 4.114.5 m<sup>2</sup>, atas nama Sijar Bin Djabin sedangkan Akta Jual Beli Nomor nomor 761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII berdasarkan Asli Girik C Nomor 1489 dengan persil 29 Blok D III atas nama Zakiah Bin Mohammad Zen;

## 2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

- a. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat VII mengenai Akta Jual Beli Nomor 761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII berdasarkan

Halaman 10 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### 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

Asli Girik C Nomor 1489 dengan persil 29 Blok D III atas nama Zakiah

Bin Mohammad Zen dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tes Terpadu;

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Warga;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan TB Simatupang;

Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah bapak Ata;

Sedangkan dasar gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah

Pemilik sah atas tanah milik adat Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a

S.IV seluas lebih kurang 4.114.5 m<sup>2</sup>, atas nama Sijar Bin Djabin dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah warga/warung;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Lingkungan Umum;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya TB Simatupang;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah PU dan tanah Haji Hatta bin Sijar;

b. Bahwa dari hal-hal tersebut diatas amat sangat jelas terlihat adanya perbedaan antara dasar kepemilikan tanah adat yang dimiliki oleh

Penggugat dalam perkara *a quo* dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII;

c. Bahwa akan tetapi, Penggugat dalam Perkara *a quo* mengikut sertakan Tergugat VII sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang tentunya tidak ada relevansinya dengan Tergugat VII serta tidak mempunyai dasar hukum (*Fundamentum Petendi*) yang menjelaskan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat VII terhadap peristiwa Perbuatan Melawan Hukum;

d. Bahwa dengan ditariknya Tergugat VII sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang mengacu kepada Akta Jual Beli Nomor 761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII berdasarkan Asli Girik C Nomor 1489 dengan persil 29 Blok D III atas nama Zakiah Bin Mohammad Zen, maka mengakibatkan cacat formil kesalahan dan kekeliruan mengenai orang (*error in persona*) karena kedudukan dan kapasitas Tergugat VII dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum tidak mempunyai hubungan hukum atau kaitan hukum dengan Penggugat, maka dengan ditariknya Tergugat VII kedalam perkara *a quo* adalah tidak tepat dan dapat menimbulkan cacat formil (*error in persona*), karena gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak mempunyai kepentingan di dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 11 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### 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

sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3175 K/Pdt/1983  
tertanggal 17 Januari 1985);

Berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh  
Penggugat adalah gugatan yang sangat tidak sempurna dan oleh karenanya  
mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini  
berkenan untuk menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat  
dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi (Tergugat VII):

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VII dalam Konpensi/Penggugat VII Rekonpensi sebagai orang yang tidak mempunyai hubungan hukum terhadap gugatan Penggugat konpensi/Tergugat Rekonpensi mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Bahwa sudah amat jelas dalil-dalil Penggugat VII Rekonpensi/Tergugat VII Konpensi bahwa Akta Jual Beli Nomor.761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII BUKAN berdasarkan tanah milik adat Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV seluas lebih kurang 4.114,5 m<sup>2</sup>, atas nama Sijar Bin Djabin (milik Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi) akan tetapi Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat VII Konpensi/Penggugat VII Rekonpensi adalah berdasarkan:
  - a. Asli Girik C Nomor 1489 dengan persil 29 Blok D III atas nama Zakiah Bin Mohammad Zen dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tes Terpadu;  
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Warga;  
Sebelah Selatan berbatasan dengan JalanTB Simatupang;  
Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah bapak Ata;
  - b. Surat Pernyataan tidak sengketa tanggal 16 Oktober 2012 Nomor 55/1.711 yang diketahui oleh Lurah Dukuh;
  - c. Surat keterangan dari Lurah Dukuh tertanggal 16 Oktober 2012 Nomor 55/1.711.1;
  - d. PBB 2011;
  - e. Surat Keterangan waris tanggal 05 November 2012 yang diketahui oleh Lurah Dukuh dan Camat Kramat Jati;
  - f. Kartu Identitas Penjual dan Pembeli;
  - g. PPH;
  - h. BPHTB;

Halaman 12 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### 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

- i. Saksi dalam Akta Jual Beli Lurah dan Stafnya;
- j. Para Pihak telah menanda-tangani Akte Jual Beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- k. Data Objek dan Subjek telah sesuai;
4. Bahwa dari hal-hal tersebut diatas sangat jelas terlihat adanya perbedaan antara dasar kepemilikan tanah adat yang dimiliki oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam perkara *a quo* dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonpensi, akan tetapi, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam perkara *a quo* masih mengikut sertakan Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonpensi sebagai pihak dalam perkara *a quo* sedangkan dasar gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah Pemilik sah atas tanah milik adat Girik C Nomor 203 (sis) Persil 18a S.IV seluas lebih kurang 4.114,5 m<sup>2</sup>, atas nama Sijar Bin Djabin, tentunya tidak ada relevansinya dengan Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonpensi serta tidak mempunyai dasar hukum (*Fundamentum Petendi*) yang menjelaskan adanya hubungan hukum antara Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dengan Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonpensi terhadap peristiwa Perbuatan Melawan hukum;
5. Bahwa dengan ditariknya Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonpensi sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang mengacu kepada Akta Jual Beli Nomor 761/2012 tertanggal 4 Desember 2012 yang dibuat oleh Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonpensi berdasarkan Asli Girik C Nomor 1489 dengan persil Blok D III atas nama Zakiah Bin Mohammad Zen, maka mengakibatkan cacat formil kesalahan dan kekeliruan Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonpensi dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum tidak mempunyai hubungan hukum atau kaitan hukum dengan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;
6. Maka dengan ditariknya dengan ditariknya Tergugat VII kedalam perkara *a quo* adalah tidak tepat dan dapat menimbulkan cacat formil (*error in persona*), karena gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak mempunyai kepentingan di dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3175 K/Pdt/1983 tertanggal 17 Januari 1985);
7. Bahwa akibat ditariknya Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonpensi sebagai pihak dalam perkara *a quo* maka Tergugat VII Kompensi/Penggugat

Halaman 13 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### 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

VII Rekonsensi mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun Immaterial kerugian mana sebagai berikut:

**a. Kerugian Materiil:**

Bahwa Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonsensi telah mengeluarkan biaya jasa Advokat atas adanya gugatan *a quo* sebesar Rp75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta rupiah);

**b. Kerugian Immaterial:**

Bahwa akibat terganggunya konsentrasi dan tersitanya waktu Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonsensi sehubungan dengan adanya gugatan *a quo*, kerugian secara Immaterial yang diderita oleh Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonsensi yang tentunya tidak dapat dinilai dengan materi namun dapat ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Bahwa karena terbukti Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonsensi, maka Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immaterial kepada Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonsensi sebagaimana dirinci diatas secara tunai dan sekaligus;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonsensi (Tergugat VII) mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immaterial kepada Tergugat VII Kompensi/Penggugat VII Rekonsensi sebesar Rp1.075.000.000,- (satu miliar tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM, tanggal 8 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Halaman 14 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

**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

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat –Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Girik C.1489 Persil 29 Blok D.III atas nama Zakiah Binti Mohammad Zen sah dan mempunyai kekuatan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual beli tanggal 4 Desember 2012 Nomor 761/2012 yang dibuat Elva Arminiaty, S.H.,Notaris/PPAT, sah dan mempunyai kekuatan Hukum;
5. Menyatakan Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi adalah pemilik sah atas tanah seluas lebih kurang 3.800 m<sup>2</sup> yang terletak dan dikenal di RT.14/RW.04, Kelurahan Dukuh, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Pos Terpadu;
  - Sebelah Timur : Jalan Warga;
  - Sebelah Selatan : Jalan TB.Simatupang;
  - Sebelah Barat : Tanah Bapak Ata;
6. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat I Rekonsensi/Tergugat I Kompensi dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun atas tanah sengketa tersebut;
7. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar paksa ( *Dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan putusan ini;
8. Menolak gugatan Rekonsensi selain dan selebihnya;

Dalam Kompensi Dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.822.000,- (tiga juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan  
Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan

Halaman 15 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 151/PDT/2016/PT.DKI tanggal 23 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Oktober 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 38/Tim/X/2016 Kas Juncto Nomor 151/PDT/2016/PT.DKI juncto Nomor 42/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Oktober 2016 itu juga;

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

1. Para Termohon Kasasi /Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2016, tanggal 14 Oktober 2016, ;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat pada tanggal 20 Oktober 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi /Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 8 Nopember 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 Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 151/PDT/2016/PT.DKI tanggal 23 Maret 2016 *a quo* telah diberitahukan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 27 September 2016 kepada Pemohon Kasasi dan telah menyatakan kasasi pada tanggal 03 Oktober 2016. Oleh sebab itu, penyerahan Memori Kasasi tanggal 03 Oktober 2016 atas perkara *a quo* telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi dalam tenggang waktu yang diatur dalam Undang-Undang;

Halaman 16 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor:  
151/PDT/2016/PT.DKI tanggal 23 Maret 2016, yang dimohonkan kasasi a  
quo, berbunyi sebagai berikut:  
"MENGADILI:  
- Menerima permohonan banding Pembanding;  
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor:  
42/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim, tanggal 8 Oktober 2015 yang dimohonkan  
banding tersebut;  
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua  
tingkat pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sebesar  
Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);"
3. Bahwa, amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor:  
42/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 8 Oktober 2015 a quo, yang dimohonkan  
banding a quo, berbunyi sebagai berikut:  
"MENGADILI:  
Dalam Konpensasi:  
Dalam Eksepsi:  
- Menolak Eksepsi Tergugat-Tergugat tersebut;  
Dalam Pokok Perkara:  
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;  
Dalam Rekonpensasi:  
1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi  
untuk sebagian;  
2. Menyatakan Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi telah  
melakukan Perbuatan Melawan Hukum;  
3. Menyatakan Girik C. 1489 Persil 29 Blok D.III atas nama Zakiyah Binti  
Mohammad Zen sah dan mempunyai kekuatan hukum;  
4. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 4 Desember 2012 Nomor 761/2012  
yang dibuat Elva Arminiaty, S.H., Notaris/PPAT, sah dan mempunyai  
kekuatan hukum;  
5. Menyatakan Penggugat I Rekonpensasi/Tergugat I Rekonpensasi adalah  
pemilik sah atas tanah seluas lebih kurang 3.800 m<sup>2</sup> yang terletak dan  
dikenal di RT. 014/RW. 004, Kelurahan Dukuh, Jakarta Timur, dengan  
batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Jalan Pos Terpadu;  
Sebelah Timur : Jalan Warga;  
Sebelah Selatan : Jalan Raya TB. Simatupang;  
Sebelah Barat : Tanah Bapak Ata;  
6. Menghukum Tergugat Rekonpensasi/Penggugat Konpensasi atau siapapun  
yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kepada  
Penggugat I Rekonpensasi/Tergugat I Konpensasi dalam keadaan baik dan  
kosong tanpa beban apapun atas tanah sengketa;

Halaman 17 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan putusan ini;
8. Menolak gugatan rekonpensi selain dan selebihnya;

Dalam Kompensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.822.000,- (tiga juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);”

4. Bahwa inti pokok gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi adalah bahwa penerbitan Akta Jual Beli Nomor: 761/2012 tanggal 4 Desember 2012 terhadap Girik C 1489 Persil 29 Blok D.II atas nama Penggugat Rekonpensi/Terbanding/Tergugat I Kompensi, yang diakuinya tanah girik C Nomor 203 Persil 18 S.IV seluas  $\pm 4.114,5 \text{ m}^2$  atas nama Sijar bin Djabin, yang terletak di Kelurahan Dukuh, Kecamatan Kramat Jati, dahulu girik tersebut tercatat di Kelurahan Ceger, Yang Mulia Hakim Agung mohon menjadi bahan periksa kembali bahwa letak tanah sengketa di Kelurahan Dukuh (vide Bukti P – 4 tertulis: Bahwa tanah tersebut terletak di Kelurahan Dukuh yang diketahui atau tanda tangan Lurah Ceger tanggal 11 Juni 2013 Nomor: 14/1.711.1); Bahwa berdasarkan hukum pertanahan penguasaan fisik tanah secara terus-menerus yang paling hakiki dan didukung surat-surat tanah tersebut, apalagi objek sengketa telah ber-Sertipikat Hak Milik Nomor: 04019/Dukuh atas nama ahli waris Sijar bin Djabin;
5. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 151/PDT/2016/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor: 42/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tersebut (ex Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang-Undang Mahkamah Agung RI Nomor 5 Tahun 2004);
6. Bahwa adapun sebagai alasan keberatan terhadap kedua putusan *a quo* karena:
  - 6.1. Bahwa memperhatikan dan mencermati gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pembanding dalam positanya batas-batas objek gugatan tersebut ternyata berdasarkan Kaidah Hukum: Hasil Pemeriksaan Setempat atas letak dan batas-batasnya tanah (Objek Sengketa) ternyata tidak sesuai dengan yang diuraikan dan dicantumkan dalam posita surat gugatan Penggugat Kompensi, maka putusan *Judex Facti* diktumnya berbunyi: “Gugatan Penggugat

Halaman 18 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017

#### 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)





Kompensi tidak dapat diterima” dan bukan “Menolak Gugatan

Penggugat Kompensi”, sebagaimana batas-batas objek sengketa di

bawah ini:

- Sebelah Utara : rumah warga/warung;
- Sebelah Timur : jalan lingkungan umum;
- Sebelah Selatan : jalan Raya TB. Simatupang;
- Sebelah Barat : tanah PU dan tanah Haji Hatta bin Sijar;

6.2. Bahwa demikian juga gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I

Kompensi/Terbanding I Kompensi sekarang Termohon Kasasi

berdasarkan Kaidah Hukum: Hasil Pemeriksaan Setempat atas letak

dan batas-batasnya tanah (Objek Sengketa) ternyata tidak sesuai

dengan yang diuraikan dan dicantumkan dalam posita surat gugatan

Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi, maka putusan *Judex*

*Facti* Tingkat Banding yang menguatkan putusan Tingkat Pertama,

apalagi fisik objek sengketa tidak dikuasai Penggugat I

Rekonpensi/Tergugat I Kompensi/Terbanding I Kompensi sekarang

Termohon Kasasi melainkan Penggugat Kompensi-lah yang menguasai

objek sengketa sejak lahir dan bertempat tinggal sekitar objek

sengketa dan menanam pohon pisang serta mendirikan bangunan

kontrakan sebagian di atas tanah tersebut serta Penggugat Kompensi

dan ahli waris lainnya mempunyai Kartu Tanda Penduduk Kelurahan

Dukuh - Kecamatan Kramat Jati sampai sekarang, harusnya diktum

putusan *Judex Facti* berbunyi: “Gugatan Penggugat I

Rekonpensi/Tergugat I Kompensi tidak dapat diterima” dan bukan

“Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi”,

sebagaimana batas-batas objek sengketa di bawah ini:

- Sebelah Utara : Jalan Pos Terpadu;
- Sebelah Timur : Jalan Warga;
- Sebelah Selatan : Jalan Raya TB. Simatupang;
- Sebelah Barat : Tanah Bapak Ata;

(*Vide*: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 81

K/Sip/1971, tanggal 11 Agustus 1971 (Buku Kompilasi Kaidah Hukum

Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata oleh M. Ali

Boediarto, S.H.));

6.3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Pengadilan

Negeri Jakarta Timur telah mengabaikan Bukti T.I-8 yaitu Surat Tanda

Bukti Lapor Nomor: TBL/688/XII/2014/Bareskrim tanggal 4 Desember

2014 (halaman 21 dari 37 putusan *a quo*). Bahwa perkara pidananya

dalam proses penyidikan oleh Penyidik Mabes Polri, maka

berdasarkan hukum acara perdata (HIR) Pasal 138 ayat (8) berbunyi:



“Perkara yang masih bergantung di Pengadilan Negeri tersebut tetap ditunda sampai adanya putusan dalam perkara pidana itu”; Bahwa *Judex Facti* harusnya menunggu sampai adanya putusan dalam perkara pidana tersebut. Paling tidak, *Judex Facti* jika mengambil sikap putusan tersebut diktumnya berbunyi: “Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima” bukan “Menolak gugatan Penggugat Kompensi”; Demikian juga gugatan Penggugat I Rekonpensi, seharusnya putusan *Judex Facti* diktumnya berbunyi: “Gugatan Penggugat I Rekonpensi tidak dapat diterima” bukan “Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonpensi”. Hal ini, *Judex Facti* telah melanggar hukum acara perdata tersebut. Akibatnya, putusan *a quo* Mahkamah Agung *cq.* Yang Mulia Hakim Agung dapat membatalkan Putusan Nomor: 151/PDT/2016/PT.DKI dan Putusan Nomor: 42/Pdt/G/2015/PN.Jkt.Tim dan mengadili sendiri;

- 6.4. Bahwa amar putusan yang menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat I Rekonpensi, maka berdasarkan Kaidah Hukum: Lembaga Hukum “Uang Paksa atau Dwangsom” (ex Pasal 606 Rv.) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata yang diktum putusan hakim berupa: “Menghukum Tergugat membayar sejumlah uang kepada Penggugat” (vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 791 K/Sip/1972 Tanggal 26 Februari 1973);

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan putusan Tingkat Pertama adalah kurangnya pertimbangan hukum ( *onvoldoende gemotiveerd* ) dalam menilai atau menguji sah tidaknya gugatan Penggugat Kompensi sekarang Pemohon Kasasi dan juga menilai atau menguji sah tidaknya Gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Kompensi sekarang Termohon I Kasasi, sehingga mengakibatkan kekeliruan menjatuhkan amar putusan tersebut di atas;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Timur) dengan menolak gugatan Penggugat dalam kompensi dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonpensi dapat dibenarkan karena berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana ternyata objek sengketa adalah milik Penggugat I Rekonpensi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Desember 2012 Nomor 761/2012, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Rekonpensi tanpa alas hak yang sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **M. HATTA BIN SIJAR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi /Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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 Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./  
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.  
ttd./  
H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./  
H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,  
ttd./

Halaman 21 dari 22 hal.Put. Nomor 472 K/Pdt/2017



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

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

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

**Untuk Salinan**

**Mahkamah Agung R.I**

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 1988031 001