

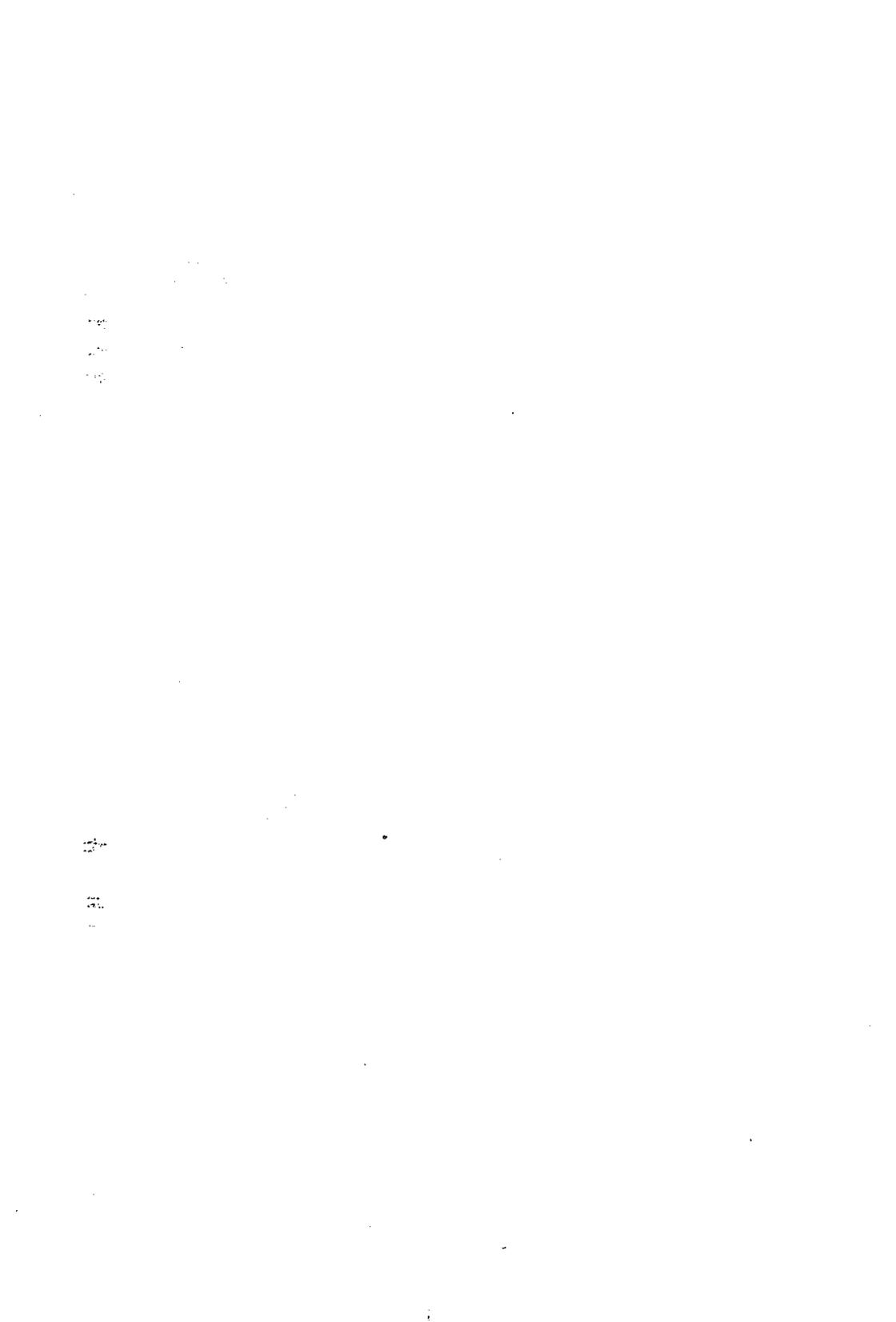
Perkara Perdata :

Putusan Mahkamah Agung No. 3176 K/Pdt/1988

01/090. Tentang Tanah.

Jual beli Tanah.

SEBIDANG TANAH YANG SUDAH JELAS ADA SERTIFIKATNYA TIDAK DAPAT DIPERJUAL BELIKAN BEGITU SAJA BERDASARKAN SURAT GIRIK, MELAINKAN HARUS DIDASARKAN ATAS SERTIFIKAT TANAH YANG BERSANGKUTAN, YANG MERUPAKAN BUKTI OTENTIK DAN MUTLAK TENTANG PEMILIKANNYA, SEDANG SURAT GIRIK HANYA SEBAGAI TANDA UNTUK MEMBAYAR PAJAK.



P U T U S A N
Reg. No. 3176 K/Pdt/1988

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil
putusan sebagai berikut dalam perkara :

P.T. Astra International Inc., beralamat di Jalan Juanda No. 22
Jakarta dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : H. Baharuddin Lubis,
S.H. dan Wowo Wibowo, S.H. Advokat, berkantor di Wisma Benhil
Lantai VI No. A9, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 36 Jakarta Pusat,
berdasarkan surat kuasa tanggal 12 Januari 1988.
Pemohon kasasi, dahulu Penggugat - Terbanding;

m e l a w a n

1. *P.T. Green Garden*, beralamat di Jalan Tanjung Duren Barat
Blok C - 3/1 Tomang Barat Jakarta.
2. *H. Usman*, beralamat di Jalan Tipar Raya No. 11 Kampung
Baru Cakung Rt. 003/05, Kelurahan Cakung Jakarta.
3. *H. Mahbub*, beralamat Kampung Kandang Sapi RT. 06/14,
Sukapura Jakarta Utara.
4. *H. Mardjuki*, beralamat di Jalan Tipar Raya No. 7 RT. 002/05
Kampung Baru Cakung, Kelurahan Cakung Jakarta Timur.
5. *H. Chotib*, beralamat Kampung Kandang Sapi, RT. 06/14 Suka-
apura Jakarta Utara.
6. *Dali bin Gaming*, beralamat di Kampung Kandang Sapi RT. 06/
14 Sukapura Jakarta Utara.
7. *Ir. Purwanto Rachmat*, beralamat di P.T. Portanigra Jalan Let.
Jen. S. Parman Kav. 67 Belakang, Jakarta Barat.

Termohon-termohon kasasi, dahulu Tergugat I - Pemanding,
Tergugat-tergugat II s/d VII turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa seka-
rang Pemohon kasasi sebagai penggugat asli telah menggugat sekarang
Termohon-termohon kasasi sebagai Tergugat-tergugat asli di muka per-

sidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Tergugat asli VI adalah pemilik dari sebidang tanah Hak Milik seluas 19.850 M2, dalam Sertifikat Hak Milik No. 626/Desa Pusaka Rakyat, gambar situasi Nomor 1948/1975 tertanggal 19 Desember 1975, terletak di Desa Pusaka Rakyat, demikian berikut dengan bangunan yang sekarang telah ada dan atas kemudian hari akan didirikan di atasnya;

bahwa pada tanggal 13 Agustus 1979 Tergugat asli VI, telah memberi kuasa dengan Hak Substitusi kepada Tergugat asli VIII untuk dan atas nama Pemberi kuasa (Tergugat asli VI), menjual, melepaskan hak dan kepentingan menjaminkan dan atau menyewakan dengan cara apapun juga dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa;

bahwa dengan diberikannya Kuasa tersebut di atas kepada Tergugat asli VIII, maka Pemberi kuasa (Tergugat asli VI) tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan dan/atau menyewakan dan atau menjaminkan tanah dan bangunan itu kepada orang atau pihak lain dan atau melakukan tindakan-tindakan apapun juga yang baik dengan tanah dan bangunan sengketa;

bahwa harga penjualan/pengoperan tanah dan bangunan sengketa ditetapkan oleh kedua belah pihak seharga Rp. 20.000.000,- uang mana telah diterima seluruhnya oleh Tergugat asli VI dari Tergugat asli VIII;

bahwa pada tanggal 21 Januari 1980, Kuasa tersebut di atas telah dipindahkan oleh Tergugat asli VIII kepada Penggugat asli, Akta Pemindehan Kuasa (Substitusi) No. 92 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Kartini Mulyadi, S.H.;

bahwa berdasarkan Akta Pemindehan Kuasa Substitusi No. 92 dan Akta Perjanjian Penunjukan No. 92 yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta tertanggal 21 Januari 1980, Penggugat asli telah memperoleh hak :

- a. Untuk dan atas nama Pemberi kuasa, menjual, mengoperkan, menyerahkan dan atau memindahkan hak dan kepentingan, menjaminkan dan atau menyewakan dengan cara apapun juga serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh Penggugat asli atas tanah dan bangunan sengketa;
- b. Bilamana Penggugat asli dapat menjual/mengoperkan tanah dan bangunan sengketa lebih dari pada harga yang telah ditetapkan di

atas, maka seluruh kelebihanannya itu menjadi keuntungan dan miliknya Penggugat asli;

- c. Bilamana Penggugat asli menjual/mengoperkan tanah sengketa kurang dari pada harga yang telah ditetapkan di atas, maka seluruh kekurangannya itu menjadi kerugian dan dipikul oleh Penggugat asli;
- d. Dengan diberikannya kuasa tersebut di atas maka pemberi kuasa telah melepaskan semua haknya baik langsung maupun tidak langsung untuk menjual/mengoperkan dan atau mengasingkan tanah dan bangunan sengketa kepada pihak lainnya;

bahwa setelah mendengar berita adanya penyerobotan tanah sengketa, Penggugat asli mengadakan peninjauan ke lokasi tanah sengketa dan ternyata di atas tanah tersebut telah dibangun jalan aspal dan sebagian dari tanahnya telah dibuat patok-patok untuk kapling perumahan Tergugat asli I, dan sebagian dari tanah dan bangunan sengketa telah dijual oleh Tergugat asli II, III, IV, V dan VII kepada Tergugat asli I;

bahwa guna mencegah jangan sampai kerugian-kerugian Penggugat asli berlanjut dan bertambah, sehingga diperlukan adanya suatu pencegahan kegiatan-kegiatan untuk membangun di atas tanah sengketa oleh Tergugat asli I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya, maka mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memerintahkan Tergugat asli I serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya, selama perkara ini berjalan dilarang untuk membangun atau mendirikan bangunan apapun di atas tanah tersebut, dengan ancaman uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,— untuk setiap harinya atas pelanggaran yang dilakukannya;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberi putusan sebagai berikut :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa bukti hak, Sertifikat Hak Milik No. 626 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19 - 12 - 1975 No. 1948/1975 (Bukti P-1) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Hak-hak yang diperoleh Penggugat dari Akte Pemindahan Kuasa No. 92 (bukti P-4) dan Akta Perjanjian Penunjukan No. 93 (bukti P-5), yang masing-masing dibuat oleh dan di

- hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, Kartini Mulyadi, S.H. tanggal 21 Januari 1980 adalah syah menurut hukum;
4. Menyatakan jual beli tanah sengketa berikut bangunan di atasnya antara Tergugat asli II, III, IV, V dan VII dengan Tergugat asli I adalah tidak sah menurut hukum atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa bukti kepemilikan Tergugat asli I atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya adalah tidak sah menurut hukum;
 5. Menghukum Tergugat asli I dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya sebagaimana seperti semula kepada Peggugat asli, paling lambat 14 hari setelah putusan berkekuatan pasti;
 6. Menghukum Tergugat asli I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000,— (lima ribu rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini;
 7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada banding dan kasasi;
 8. Menetapkan biaya-biaya perkara ini menurut hukum;

Subsidair :

9. Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;
bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat asli I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Eksepsi :

bahwa penggugat asli dalam petitum Primair titik 4 menuntut agar jual beli tanah sengketa berikut bangunan di atasnya antara Tergugat asli II, III, IV, V dan VII dengan Tergugat asli I dinyatakan tidak sah menurut hukum atau setidaknya-tidaknya menyatakan bahwa bukti kepemilikan Tergugat asli I atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya adalah tidak sah sedangkan Tergugat asli I tidak kenal dan tidak pernah ada hubungan jual beli tanah bangunan dengan Tergugat asli II, III, IV dan V sebagaimana didalilkan oleh Peggugat asli, kecuali dengan Tergugat asli VII itupun atas tanah adat Girik No. C. 4105 dan C. 4106 dan buku tanah hak milik No. 626 ex. Girik No. C. 193. Dengan demikian gugatan Peggugat asli keliru alamat, oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

bahwa Tergugat asli I membangun jalan raya adalah untuk jalan

masuk/akses menuju Kompleks Perumahan Rakyat dari BTN., untuk itu Tergugat asli I telah memperoleh Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota sebagaimana SK. No. 0310/BKD Wk. III/83 tanggal 9 Juni 1983 (T.I-1);

Atas dasar SK. Gubernur tersebut Tergugat asli I telah mengadakan pembebasan tanah terhadap pemegang hak atas sipemegang tanah tersebut, yaitu tanah Girik No. C 811 : persil 5 S.I luas kurang lebih 7.410 m², persil 6 S.II luas kurang lebih 2.455 m²; persil 7 S.I luas kurang lebih 1.540 m²;

tanah girik No. C. 4106 (ex. 3385) :

persil S.II luas kurang lebih 4.950 m².

tanah Girik No. C. 4105 (ex. 1216) :

persil 7 S. II seluas kurang lebih 3.280 m²;

tanah Girik No. C.232 luas kurang lebih 1.665 m²;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 23 Mei 1985 No. 439/Pdt.G/1984)PN.Jkt.Pusat, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bukti hak sertifikat hak milik nomor 626 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-12-1975 nomor 1948/1975 adalah syah menurut hukum (bukti P-1);
- Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari akte Pemindahan Kuasa nomor 92 (bukti P-4) dan akte Perjanjian Penunjukan nomor 93 (bukti P-5) yang masing-masing dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Kartini Mulyadi, S.H. tertanggal 21 Januari 1980 adalah syah menurut hukum;
- Menyatakan Tergugat I dengan tanpa hak membangun bangunan jalan beraspal di atas tanah hak milik nomor 626 atas nama Tergugat VI yang dikuasai oleh Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya sebagaimana seperti semula kepada Penggugat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara, yang hingga kini kami taksir sebesar Rp. 40.000,-
- Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, menghormati dan mentaati keputusan ini;
- Menolak gugat Penggugat untuk selebihnya;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 22 Oktober 1987 No. 527/Pdt/1987/PT.DKI yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I tersebut;

Dalam Eksepsi :

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 1985 No. 439/PDT.G/1984/PN.JKT.
Pusat yang dimohon banding;

Dalam Provisi dan Pokok Perkara :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 1985 No. 439/PDT.G/1984/PN.JKT.
Pusat yang dimohon banding;

Mengadili Sendiri :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari Terbanding semula Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding saja dianggar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah);
- Memerintahkan agar salinan resmi dari putusan ini beserta berkas perkaranya dikirimkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat - Terbanding pada tanggal 10 Pebruari 1988 kemudian terhadapnya oleh Penggugat - Terbanding (dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Januari 1988) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Pebruari 1988 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 040/Srt.Pdt.G/1988/PN.Jkt. Pusat yang dibuat oleh Panitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana dengan disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut;

bahwa setelah itu oleh Tergugat - Pemanding yang pada tanggal 18 Pebruari 1988 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat - Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima

dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 29 Pebruari 1988;

Menimbang, bahwa perkara kasasi ini diperiksa dan diputus pada waktu Undang-undang No. 14 tahun 1985 sudah berlaku, maka pemberitahuan isi putusan dan permohonan kasasi diberlakukan tenggang waktu kasasi menurut Undang-undang No. 14 tahun 1985;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat asal sangat berkeberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Penggugat asal tidak dapat membuktikan haknya atas tanah sengketa, pertimbangan mana adalah keliru, karena :
 - P-1, adalah bukti Sertifikat Hak Milik No. 626 atas nama pemegang hak : Dali bin Gaming (Tergugat asal VI);
 - P-2, adalah bukti Surat Kuasa Mutlak dari Dali bin Gaming kepada Insinyur Purwanto Rachmat (Tergugat asal VIII);
Surat kuasa mutlak tersebut tidak terkena larangan instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 karena Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut berlakunya terbatas pada surat kuasa mutlak yang sesudah dikeluarkannya instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 yaitu mulai berlaku sejak tanggal 6 Maret 1982. Tegasnya Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut tidak berlaku surut.
 - bahwa berdasarkan pasal 9 dari bukti P-3, kuasa tersebut di atas dapat dialihkan kepada siapa pun juga, dan kuasa tersebut telah dialihkan kepada Penggugat asal berdasarkan Pemindahan Kuasa (substitusi), bukti P-4;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta tidak menilai keseluruhan bukti-bukti yang diajukan Penggugat asal, tetapi hanya menilai sebagian dari bukti-bukti tersebut sehingga memberikan pertimbangan yang keliru. Bukti-bukti yang tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi tersebut ialah :
 - bukti P-1 bukti sertifikat tanah.

- keterangan saksi Djuhana, S.H. dari Agraria Bekasi yang menerangkan bahwa Sertifikat tanah bukti P-1 betul-betul dikeluarkan oleh Kantor Agraria Bekasi, dan jalan yang sekarang ada pada waktu penerbitan belum ada;
 - keterangan saksi Nursyirwan Ramli, S.H. dari Kasub Sie Pengukuran dan Pemetaan Tanah Kantor Agraria Jakarta Utara dengan menunjukkan peta lokasi tanah sengketa (peta lokasi mana kemudian kutipan petikannya yang ditanda tangani Ir. Guritno Kasi Pendaftaran Kantor Agraria Jakarta Utara), ternyata jalan beraspal yang dibangun oleh Tergugat asal I adalah di atas tanah sengketa;
3. Bahwa bukti Surat Girik yang diajukan oleh Tergugat asal I; lokasi tanahnya bukan di atas tanah sertifikat bukti P-1, atau dengan kata lain lokasinya adalah di tempat lain, karena itu jalan berikut patok yang dibuat oleh Tergugat asal I di atas tanah sengketa adalah merupakan pelanggaran terhadap hak-haknya Penggugat asal;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 1, 2 dan 3 :

bahwa keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 30 Undang-undang No. 14 tahun 1985;

bahwa akan tetapi terlepas dari keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi tersebut di atas, Mahkamah Agung dengan alasan sendiri berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum :

1. karena Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memeriksa perkara ini tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak memeriksa secara menyeluruh;
2. bahwa menurut Pengadilan Tinggi Jakarta, Penggugat asal mendalilkan bahwa ia mempunyai hak milik atas tanah sengketa, padahal Penggugat asal hanya mendalilkan bahwa ia mempunyai hak atas tanah sengketa, yaitu hak kuasa mutlak atas tanah sengketa dan hal tersebut telah terbukti secara sah;
3. letak (lokasi) serta luas tanah menurut sertifikat hak milik No. 026 telah jelas (pasti), sedangkan jalan yang dibangun oleh Tergugat asal

- I justru berada di atas tanah tersebut;
4. sebaliknya Tergugat asal I yang telah membebaskan tanah dari Ny. H. Notjit binti Djahidan, H. Abdul Rachman bin H. Muhammad dan Ny. H. Djanisah binti Gendut dengan Akta Notaris/PPAT Mohamad Said Tadjoedin hanya didasarkan atas ruat girik (letter C) yang tidak jelas letak serta batas-batasnya;
 5. bahwa sebidang tanah yang telah jelas ada Sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja dengan berdasarkan surat Girik, melainkan harus didasarkan atas Sertifikat tanah yang bersangkutan yang merupakan bukti Otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedangkan Surat Girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak;
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung telah terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi : PT. Astra International Inc. di atas, dan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Oktober 1987 No. 527/Pdt/1987/PT.DKI., sehingga Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya berbunyi seperti yang disebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa Termohon-termohon kasasi/Tergugat-tergugat asal sebagai pihak yang dikalahkan harus membayar semua biaya perkara baik yang jatuh pada tingkat pertama, tingkat banding maupun tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi : PT. Astra International Inc. tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Oktober 1987 No. 527/Pdt/1987/PT.DKI;

Dan Mengadili Sendiri :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari Akte Pemindahan Kuasa No. 92 (bukti P-4) dan Akte Perjanjian Penunjukan No. 93 (bukti P-5) yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Kartini Mulyadi, S.H. tertanggal 21 Januari 1980 adalah sah menurut hukum;

- Menyatakan Tergugat I dengan tanpa hak membangun bangunan jalan beraspal di atas tanah hak milik No. 626 atas nama Tergugat VI yang dikuasai oleh Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya sebagaimana seperti semula kepada Penggugat paling lama 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;
- Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII menghormati dan mentaati putusan ini;
- Menolak gugatan selebihnya;

Menghukum Termohon-termohon kasasi untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 3 April 1990 dengan R. Purwoto S. Gandasubrata, S.H. Wakil Ketua sebagai Ketua, Roesli, S.H. dan Gunawan, S.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari : Kamis, tanggal 19 April 1990, Oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Roesli, S.H. dan Gunawan, S.H. Hakim-hakim Anggota, dan M. Muchtar, S.H. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

P U T U S A N
Daftar No. 527/Pdt/1987/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA,

Pengadilan Tinggi di Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut di bawah ini dalam perkara :

P.T. Green Garden, beralamat di jalan Tanjung Duren Barat Blok C-3/1 Tomang Barat, Jakarta, selanjutnya disebut *Pembanding, semula Tergugat I*;

l a w a n :

P.T. Astra International Inc, beralamat di jalan Juanda No. 22 Jakarta, dalam hal ini memilih tempat domisili di Kantor Advokat dan Pengacara (Law Office) H. Baharuddin Lubis, SH & Wowo Wibowo, SH. alamat di jalan Radio Dalam I/5, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya disebut *Terbanding, semula Penggugat*;

d a n

1. *H. Usman*, beralamat di jalan Tipar Raya No. 11, Kampung Baru Cakung Rt. 003/05 Kelurahan Cakung Jakarta, selanjutnya disebut *Turut Terbanding I, semula Tergugat II* ;
2. *H. Mahbub*, beralamat Kampung Kandang Sapi Rt. 06/14, Sukapura Jakarta Utara, selanjutnya disebut *Turut Terbanding II, semula Tergugat III* ;
3. *H. Mardjuki*, beralamat di jalan Tipar Raya No. 7 Rt. 002/05, Kampung Baru Cakung Kelurahan Cakung Jakarta Timur selanjutnya disebut *Turut Terbanding III, semula Tergugat IV* ;
4. *H. Chotib*, beralamat Kampung Kandang Sapi Rt. 06/14, Sukapura Jakarta Utara, selanjutnya disebut *Turut Terbanding IV, semula Tergugat V* ;
5. *Dali bin Gaming*, beralamat di Kampung Kandang Sapi Rt. 06/14, Sukapura Jakarta Utara, selanjutnya disebut *Turut Terbanding V, semula Tergugat VI* ;
6. *H. Abdurachman*, beralamat di Kampung Waru Rt. 004/06 Cakung Jakarta Timur, selanjutnya disebut *Turut Terbanding VI, semula Tergugat VII* ;

7. *Ir. Purwanto Rachmat*, beralamat di PT. Portanigra Jalan Let. Jen. S. Parman Kav. 67 Belakang, Jakarta Barat, selanjutnya disebut *Turut Terbanding VII, semula Tergugat VIII* ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca surat-surat perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 1985 No. 439/PDT.G/1984/PN.JKT.PUSAT dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bukti hak sertifikat hak milik nomor 626 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-12-1975 nomor 1948/1975 adalah syah menurut hukum (bukti P-1);
- Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari akte Pindahan Kuasa nomor 92 (bukti P-4) dan akte Perjanjian Penunjukan nomor 93 (bukti P-5), yang masing-masing dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Kartini Mulyadi, SH, tertanggal 21 Januari 1980 adalah syah menurut hukum;
- Menyatakan Tergugat I dengan tanpa hak membangun bangunan jalan beraspal di atas tanah hak milik nomor 626 atas nama Tergugat VI yang dikuasai oleh Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah berikut bangunan di atasnya sebagai mana seperti semula kepada Penggugat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara, yang hingga kini kami taksir sebesar Rp. 40.000,-;
- Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, menghormati dan mentaati keputusan ini;
- Menolak gugat Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa menurut akta permohonan banding yang dibuat oleh Djoko Sarwoko, S.H. Panitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat I pada tanggal 5 Juni 1985 telah menyatakan naik banding terhadap putusan

tersebut di atas, permohonan banding mana pada tanggal 31-8-1985 dengan sempurna telah diberitahukan kepada pihak lawannya;

Memperhatikan memori banding tertanggal 23 Agustus. 1985 dari Kuasa Pembanding dan Kontra memori banding tertanggal 26 September 1985 dari Kuasa Terbanding dan dengan sempurna telah disampaikan kepada pihak lawannya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I, telah diajukan dalam tenggang dan menurut cara-cara yang ditentukan Undang-undang;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berkas perkara yang dimohon banding beserta putusan a quo, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui putusan Hakim-Pertama dalam Bagian Eksepsi, sehingga oleh karena itu dapat dikuatkan, akan tetapi Bagian Provisi dan Pokok Perkara Pengadilan Tinggi berpendapat sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Turut Terbanding V, semula Tergugat VI adalah pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 626/Desa Pusaka Rakyat luas 19.850 m² (P-1);

Menimbang, bahwa atas tanah tersebut Turut Terbanding V semula Tergugat VI telah memberi kuasa dengan hak Substitusi kepada Turut Terbanding VII semula Tergugat VIII (P-2) untuk menjual, melepaskan hak dan kepentingan, mengoperkan, menyerahkan dan atau memindahkan hak dan kepentingan menjamin dan atau menyewakan dengan cara apapun juga dan dengan syarat serta ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Terbanding VII semula Tergugat VIII telah memindahkan kuasa tersebut kepada Terbanding semula Penggugat (bukti P-4);

Menimbang, bahwa ternyata di atas tanah tersebut telah dibangun jalan aspal dan sebagian dari tanahnya telah dibuat patok-patok untuk kaveling perumahan Pembanding semula Tergugat I, dan menurut keterangan, sebagian dari tanah tersebut telah dijual oleh para Turut Terbanding semula Tergugat II, III, IV, V, dan VII kepada Pembanding semula Tergugat I ;

Karena itu Terbanding semula Penggugat menuntut agar jual beli tanah

sengketa beserta bangunan di atasnya dinyatakan tidak sah menurut hukum dan agar Pembanding semula Tergugat I dihukum untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya kepada Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah menyangkal gugatan Terbanding semula Penggugat dengan mengemukakan bahwa Pembanding semula Tergugat I telah membangun jalan Raya untuk jalan masuk menuju Kompleks Perumahan Rakyat dari BTN berdasarkan surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota, SK No. 0310/BKD.WK.VIII/03 tanggal 9 Juni 1983 (bukti T1-1).

Berdasarkan SK tersebut Pembanding semula Tergugat I telah membebaskan tanah dari pemegang haknya yakni :

Tanah Girik No. C.811.

persil 5 S.I. seluas ± 7.410 m²,

persil 6 S.II seluas ± 2.455 m²,

persil 7 S.I seluas ± 1.540 m².

Tanah Girik C.4106 (ex. C.3385).

persil S.II seluas ± 4.950 m².

Tanah Girik No. C.4105 (ex. C.1216).

persil 7 S.II seluas ± 3.280 m².

Tanah Girik No. C.232 : seluas ± 1.665 m².

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat disangkal oleh Pembanding semula Tergugat I, maka Terbanding semula Penggugat harus membuktikan kebenaran gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat dalam petitum gugatannya telah menuntut agar jual beli tanah sengketa beserta bangunan di atasnya antara Pembanding semula Tergugat I dengan para Turut Terbanding semula Tergugat II, III, IV, V dan VII dinyatakan tidak sah menurut hukum dan selanjutnya Terbanding semula Penggugat menuntut agar Pembanding semula Tergugat I dan orang yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya kepada Terbanding semula Penggugat. — maka Terbanding semula Penggugat harus membuktikan tanah dan bangunan sengketa adalah miliknya;

Karena untuk menuntut pembatalan jual beli harta sengketa dan menuntut penyerahan harta tersebut kepadanya haruslah dilakukan oleh pemilik tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa kini Pengadilan Tinggi akan meneliti Pembuktian Terbanding semula Penggugat, apakah ia dapat dipandang sebagai

yang berhak atas tanah dan bangunan sengketa sehingga ia telah mengajukan pembatalan jual beli dan menuntut penyerahan atas obyek sengketa kepada dirinya;

Menimbang, bahwa menurut pasal 19 PP. No. 10 Tahun 1961, tentang pendaftaran tanah, setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Akta Pemindahan Kuasa Substitusi No. 92 (bukti P-4) dan Akta Perjanjian Penunjukkan No. 93 (bukti P-5);

Menimbang, bahwa setelah meneliti pembuktian Terbanding semula Penggugat ternyata bukti P-4 dan P-5 bukanlah merupakan perjanjian pemindahan hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 19 PP. No. 10 Tahun 1961, melainkan hanya Surat Kuasa mengenai tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Terbanding semula Penggugat harus dipandang tidak dapat membuktikan haknya atas tanah dan bangunan tersebut sehingga tuntutan agar tanah beserta bangunannya diserahkan kepadanya dan pembatalan jual beli harta sengketa dari para Turut Terbanding semula Tergugat II, III, IV, V dan VII kepada Pemanding semula Tergugat I harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan No. 1 dalam petitum gugatannya agar bukti hak, Sertifikat Hak Milik No. 626 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-12-1975 No. 1948/1975 (bukti P-1) adalah sah menurut hukum adalah tidak relevant oleh karena yang seharusnya memohon pengesahan tersebut adalah pemiliknya bukan Terbanding semula Penggugat.

Demikian juga mengenai tuntutan agar dinyatakan sah menurut hukum, hak-hak yang diperoleh Penggugat dari Akta pemindahan Kuasa No. 92 (bukti P-4) dan akta Perjanjian Penunjukkan No. 93 (bukti P-5) adalah tidak ada urgensinya lagi, karena permohonan pengesahan tersebut dimaksudkan untuk dijadikan dasar dalam menuntut pembatalan jual beli dan penyerahan harta sengketa kepadanya, pada hal seperti telah diterangkan di atas Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan haknya atas tanah sengketa sehingga tuntutan tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Terbanding semula Penggugat harus dipandang tidak lulus membuktikan kebenaran gugatannya karena itu gugatannya harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ditolak maka putusan da-

lam provisi harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena itu putusan a quo tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan memberikan peradilan sendiri sebagaimana akan tercantum dalam amarnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkatan peradilan;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan;

MENGADILI .

Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut;

Dalam Eksepsi :

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 1985 No. 439/PDT.G/1984/PN. JKT. Pusat yang dimohon banding;

Dalam Provisi dan Pokok Perkara :

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 Mei 1985 No. 439/PDT.G/1984/PN.JKT. Pusat yang dimohon banding;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

Menolak tuntutan provisi dari Terbanding semula Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat seluruhnya;

Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding saja dianggar Rp. 15.000,— (lima belas ribu rupiah);

Memerintahkan agar salinan resmi dari putusan ini beserta berkas perkaranya dikirinkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Demikianlah diputuskan pada hari : Kamis, tanggal 22 Oktober 1987 oleh Kami : Ny. T.S. Aslamiah Sulaeman, S.H. Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Tunggal berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 7 Oktober 1987

No. 587/Pen/527/Pdt/1987/PT.DKI. ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Kami dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga dengan dihadiri oleh A. Ilmi Djafrie. S. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tidak dihadiri.

KEPUTUSAN – AKHIR
NOMOR : 439/PDT.G/1984/PN.JKT.PUSAT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA,

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan Keputusan Akhir sebagai berikut dalam perkara antara :

P.T. Astra International Inc, beralamat di jalan Juanda No. 22 Jakarta, dalam hal ini memilih tempat domisili di Kantor Advokat dan Pengacara (Law Office) H. Baharuddin Lubis, SH & Wowo Wibowo, SH. alamat di jalan Radio Dalam I/5, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

M e l a w a n :

1. *P.T. Green Garden*, beralamat di jalan Tanjung Duren Barat Blok C-3/1 Tomang Barat, Jakarta dan selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
 2. *H. Usman*, beralamat di jalan Tipar Raya No. 11, Kampung Baru Cakung Rt. 003/05 Kelurahan Cakung Jakarta, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
 3. *H. Mahbub*, beralamat Kampung Kandang Sapi Rt. 06/14, Sukapura Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
 4. *H. Mardjuki*, beralamat di jalan Tipar Raya No. 7 Rt. 002/05, Kampung Baru Cakung Kelurahan Cakung Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
 5. *H. Chotib*, beralamat Kampung Kandang Sapi Rt. 06/14, Sukapura Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;
 6. *Dali bin Gaming*, beralamat di Kampung Kandang Sapi Rt. 06/14, Sukapura Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;
 7. *H. Abdurachman*, beralamat di Kampung Waru Rt. 004/06 Cakung Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;
 8. *Ir. Purwanto Rachmat*, beralamat di PT. Portanicra Jalan Let. Jen. S. Parman Kav. 67 Belakang, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII;
- Pengadilan Negeri tersebut;
- Telah membaca gugatan Penggugat;

- Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Setelah melihat dan mempelajari surat-surat bukti;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 1 Agustus 1984, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 9 Agustus 1984, Nomor register 439/PDT.G/1984/PN.JKT.PUSAT, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Positum :

1. Bahwa Tergugat VI, adalah pemilik dari sebidang tanah Hak Milik seluas 19.850 M2, terletak di Desa Pusaka Rakyat (sekarang Kel. Sukapura) Kecamatan Cilincing, Kabupaten Bekasi (sekarang wilayah Jakarta Utara), yang diuraikan dalam Sertifikat (tanda bukti hak) Hak Milik No. 626/Desa Pusaka Rakyat, gambar situasi Nomor 1948/1975 tertanggal 19-12-1975 (bukti P-1) demikian berikut dengan bangunan yang sekarang telah ada dan/atas kemudian hari akan didirikan di atasnya (selanjutnya disebut juga tanah dan bangunan);
2. Bahwa pada tanggal 13 Agustus 1979 Tergugat VI telah memberikan Kuasa dengan Hak Substitusi kepada Tergugat VIII (bukti P-2) untuk dan atas nama Pemberi Kuasa (Tergugat VI), menjual, melepaskan hak dan kepentingan, mengoperkan, menyerahkan dan/atau memindahkan hak dan kepentingan menjamin dan/atau menyewakan dengan cara apapun juga dan dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa;
3. Bahwa dengan diberikannya Kuasa tersebut di atas kepada Tergugat VIII, maka Pemberi Kuasa (Tergugat VI) tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan penjualan/pengoperan dan/atau menyewakan dan/atau menjaminkan tanah dan bangunan itu kepada orang atau pihak lain dan/atau melakukan tindakan-tindakan apapun juga yang baik dengan tanah dan bangunan tersebut;
4. Bahwa harga penjualan/pengoperan tanah dan bangunan tersebut ditetapkan oleh kedua belah pihak seharga Rp. 20.000.000,- (bukti P-3), dan uang mana telah diterima oleh Tergugat VI seluruhnya dari Tergugat VIII;
5. Bahwa menurut persetujuan para pihak tersebut yaitu : Bila penerima kuasa dapat menjual/mengoperkan tanah dan bangunan itu,

lebih daripada harga yang telah ditetapkan tersebut di atas, maka seluruh kelebihanannya itu adalah menjadi keuntungan dan miliknya penerima kuasa dan bila kurang maka seluruh kekurangannya itu adalah menjadi kerugian dan dipikul oleh Tergugat VIII;

6. Bahwa pada tanggal 21 Januari 1980, Kuasa tersebut di atas telah dipindahkan oleh Tergugat VIII, kepada Penggugat (bukti P-4), Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) No. 92, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Jakarta, Kartini Muljadi, SH.;
7. Bahwa harga penjualan/pengoperan tanah dan bangunan tersebut telah diterima oleh pemberi kuasa Substitusi dari penerima kuasa Substitusi seharga Rp. 64.512.500,- (bukti P-5), Akta Perjanjian Penunjukan No. 93, tanggal 21 Januari 1980, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Jakarta, Kartini Muljadi, SH.;
8. Bahwa berdasarkan Akta Pemindahan Kuasa Substitusi No. 92, (bukti P-4) dan Akta Perjanjian Penunjukan No. 92 (bukti P-5), yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta tertanggal 21 Januari 1980, Penggugat telah memperoleh hak;
 - a. Untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual, mengoperkan, menyerahkan dan/atau memindahkan hak dan kepentingan, menjaminkan dan/atau menyewakan dengan cara apapun juga serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh Penggugat atas tanah Hak Milik No. 626 tersebut di atas berikut bangunan yang ada di atasnya;
 - b. Bahwa bilamana Penggugat dapat menjual/mengoperkan tanah berikut bangunan di atasnya lebih daripada harga yang ditetapkan di atas maka seluruh kelebihanannya itu menjadi keuntungan dan miliknya Penggugat;
 - c. Bahwa bila Penggugat menjual/mengoperkan tanah itu kurang daripada harga yang telah ditetapkan di atas, maka seluruh kekurangannya itu menjadi kerugian dan dipikul oleh Penggugat;
 - d. Bahwa dengan diberikannya kuasa tersebut di atas maka pemberi kuasa telah melepaskan semua haknya baik langsung maupun tidak langsung untuk menjual/mengoperkan dan/atau mengasingkan tanah berikut bangunan di atasnya tersebut kepada pihak lainnya;
9. Bahwa Penggugat setelah mendengar berita adanya penyerobotan atas tanah tersebut, maka Penggugat telah mengadakan peninjauan

ke lokasi tanah tersebut dan ternyata di atas tanah tersebut telah dibangun jalan aspal dan sebagian dari tanahnya telah dibuat patok-patok untuk kapling perumahan Tergugat I, dan Penggugat memperoleh keterangan bahwa sebagian dari tanah tersebut di atas untuk selanjutnya disebut tanah dan bangunan sengketa telah dijual oleh Tergugat II, III, IV, V dan VII kepada Tergugat I;

10. Dalam propisi.

- Bahwa guna mencegah jangan sampai kerugian-kerugian Penggugat berlanjut dan bertambah, sehingga diperlukan adanya suatu pencegahan kegiatan-kegiatan untuk membangun di atas tanah tersebut oleh Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya, maka mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk :
 - Memerintahkan Tergugat I serta siapa saja yang memperoleh hak daripadanya, selama perkara ini berjalan dilarang untuk membangun atau mendirikan bangunan apapun di atas tanah tersebut, dengan ancaman uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- untuk setiap harinya atas pelanggaran yang dilakukannya;
11. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memberi keputusan sebagai berikut :

Petitum :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa bukti Hak, Sertifikat Hak Milik No. 626 yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 19-12-1975 No. 1948/1975 (bukti P-1) adalah syah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa *Hak-hak yang diperoleh Penggugat* dari Akte Pindahan Kuasa No. 92 (bukti P-4) dan Akta Perjanjian Penunjukan No. 93 (bukti P-5), yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, di Jakarta, Kartini Muljadi, SH. tanggal 21 Januari 1980, adalah syah menurut hukum;
4. Menyatakan jual-beli tanah sengketa berikut bangunan di atasnya antara Tergugat II, III, IV, V dan VII dengan Tergugat I adalah tidak syah menurut hukum atau setidaknya menyatakan bahwa bukti kepemilikan Tergugat I atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya adalah tidak syah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak dari-

- padanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan di atasnya sebagaimana seperti semula kepada Penggugat, paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini;
 7. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada banding dan kasasi;
 8. Menetapkan biaya-biaya perkara ini menurut hukum;

Subsidaire :

9. Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kuasa kedua belah pihak hadir, dan hakim telah mengusahakan perdamaian akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat tetap teguh pada dalil-dalilnya dan pihak para Tergugat bertahan pada dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang berlangsung di dalam persidangan jawaban, replik, duplik, pembuktian dan kesimpulannya daripada pihak dipersilahkan memeriksa berita-acara persidangan, yang dianggap telah termuat di dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah seperti tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I atas gugatan tersebut mengajukan Eksepte yang pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa Penggugat dalam petitum primair titik 4 menuntut agar "Jual-beli tanah sengketa berikut bangunan di atasnya antara Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII dengan Tergugat I dinyatakan tidak syah menurut hukum atau tidak-tidaknya menyatakan bahwa bukti kepemilikan Tergugat I atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya adalah tidak syah sedangkan Tergugat I, tidak kenal dan tidak pernah ada hubungan jual-beli tanah bangunan dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Kecuali dengan Tergugat VII, itupun atas tanah adat Girik nomor C.4105 dan C.4106 dan buku tanah hak milik nomor 626 ex. Girik nomor

- C.193. Dengan demikian gugatan Penggugat keliru alamat;
- Suatu gugatan yang keliru dialamatkan kepada pihak yang sebenarnya bukan pihak yang dimaksud oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

Tergugat I menyangkal gugat Penggugat, yaitu bahwa Tergugat I membangun jalan Raya adalah untuk jalan masuk/akses menuju Kompleks Perumahan Rakyat dari B T N , untuk itu Tergugat I telah memperoleh Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota sebagaimana nomor S.K. nomor : 0310/BKD - Wk.III/83 tanggal 9 Juni 1983 (T.I - 1);

- bahwa atas dasar Surat Keputusan Gubernur tersebut Tergugat I telah mengadakan pembebasan tanah terhadap pemegang hak atas sipemegang tanah tersebut. Adapun tanah yang dibebaskan adalah:

tanah girik No. C.811 :

persil 5 S.I. seluas \pm 7.410 meter persegi;

persil 6 S.II. seluas \pm 2.455 meter persegi;

persil 7 S.I. seluas \pm 1.540 meter persegi;

tanah girik No. C. 4106 (ex C.3385) :

persil S.II. seluas \pm 4.950 meter persegi;

tanah girik No. C.4105 (ex C.1216) :

- persil 7 S.II. seluas \pm 3.280 meter persegi;

tanah girik No. C.232 : Seluas \pm 1.665 meter persegi;

Tergugat.III dalam jawabannya :

1. Bahwa betul pada tahun 1979 bulan Agustus tanggalnya saya lupa telah terjadi pembelian tanah-tanah hak milik para pemilik masing-masing (dengan kuasa) dihadapan Notaris Kartini Mulyadi, SH. pada waktu itu dengan jumlah 18 orang pemilik, dengan luas seluruhnya \pm 226.325 M2 (Ha. 22,325) dengan letak tanah tersebut di pinggir jalan Raya Cakung Cilincing Kelurahan Sukapura Wilayah Jakarta Utara dan bertindak sebagai pembeli pada waktu itu Ir. Purwanto Rahmat (sekarang Tergugat VIII). Hal pelaksanaan pelepasan hak tersebut tidak termasuk daripada sertifikat No. 630 a/n H. Marullah luas di atas surat 18.645 M2. Hal tersebut memang sengaja ditunda pelepasan haknya di Notaris Kartini Muljadi, SH, karena ada masalah yang tidak beres, karena itu Notaris Kartini Muljadi, SH, tidak berani membuatkan pelepasan

hak atas surat sertifikat tersebut;

2. Menurut sepengetahuan saya saat ini dianggap oleh PT. United Tractors dan PT. Astra Int'l Inc. sebagai Tergugat VIII dan VIII; Maka dengan adanya perluasan wilayah dari Jawa Barat masuk ke dalam wilayah D K I berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 45 tahun 1974 dan Keputusan Mendagri nomor 151 tahun 1975 tentang penetapan batas-batas secara pasti wilayah D K I dengan Jawa Barat dan Keputusan Gubernur K D K I Jakarta tanggal 20 Desember 1975 No. D.I. 7805/a/30/1975 tentang penghapusan Status Desa Otonom pembentukan, penggabungan dan perubahan nama-nama di dalam wilayah D K I Jakarta dalam rangka P P nomor 45/1975. Hal ini Sdr. Marullah dengan cara melawan hukum, meng-arsil dan mempelot serta mengukur tanah-tanah milik orang lain (yang menjadi tergugat sekarang ini) dan memohon ke Desa Pusaka Rakyat pada waktu itu dan ke Agraria Bekasi, sehingga keluarlah sertifikat atas namanya sendiri dengan nomor 630. sedang di dalam surat sertifikat nomor 630 a/n Marullah adalah hak milik mutlaq yang mereka dapat dari peninggalan orang tua masing-masing yang terdiri dari :

1. H. Marjuki Luas 3.000 M²
2. H. Mahbub Luas 7.500 M²
3. H. Usman/H. Abd. Rahman 3.500 M² dan 4. H. Rohili 4.700 M²

sehingga jumlah luasnya 18.700 M² inilah sebenarnya yang menjadi pokok persengketaan akibat dari surat sertifikat nomor 630 yang tidak ada dasar asal dan usul dari siapa tanah tersebut didapat, dan hal ini perlu dipertanyakan dari mana dan asal dari siapa Sdr. Marullah memiliki tanah tersebut?

3. Hakim Ketua Majelis sidang yang terhormat.

Sejak selesainya transaksi kepada Ir. Purwanto Rahmat (tergugat 8) saya Tergugat VII dan VIII. berulang kali memberitahukan dan melaporkan, yang saya katakan bahwa para pemilik (keempat orang tersebut di atas) sampai saat ini tidak dibayar oleh Sdr. Marullah dengan jawaban nanti saya selesaikan/panggil Sdr. Marullah.

Akibat itikad kurang baik Sdr. Marullah para pemilik yang betul-betul hak (yang ada di dalam sertifikat nomor 630) dijual kepada PT. Green Garden. dalam bentuk girik berikut Iredanya dan Surat-surat keterangan lainnya yang sah, sampai dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat I (PT. Green Garden);

4. Mengenai Sertifikat Hak Milik saya nomor 631 yang ada asal usul-

nya yang saya beli dahulu dari Pr. Piyah/Taslimah dan dari Sawiyah/Yumanah/H. Maat, dengan luas seluruhnya 18.470 M², tidak ada masalah; Begitu juga sertifikat hak milik No. 627 a/n Pr. Tamah binti Tahir dengan luas 7.655 M² juga tidak ada masalah;

5. Karena itu tidak berlebihan walaupun tanah-tanah tersebut dioperkuasakan kepada PT. United Tractors dan PT. Astra Int'l Inc. dari Sdr. Ir. Purwanto Rahmat, berapa harga dasar ganti rugi dari yang diberikan kepada Ir. Purwanto Rahmat atas tanah-tanah tersebut mohon Penggugat jelaskan;
6. Mohon kepada Hakim Ketua Majelis Sidang Pengadilan Jakarta Pusat, agar pasal 1, 2, 3 dan 4, 5 agar dimasukkan dalam pokok perkara ini.

Dan memohon pula kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri seandainya berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Tergugat VIII membenarkan gugat Penggugat yang lain sebagaimana menyerahkan saja kepada keputusan Pengadilan dan sebagaimana menjawab namun jawabannya tidak relevant dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal di atas Pengadilan berpendapat sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

Eksepsi Tergugat harus tidak dapat diterima, karena gugat Penggugat tidak salah alamat karena Tergugat I telah mengakui, bahwa bangunan yang sedang dibangun adalah dibangun Tergugat I; Sedangkan tanah, di mana Tergugat I membangun tersebut menurut petikan Peta yang dibuat dari Kantor Agraria Jakarta Utara dan ditanda tangani Ir. Guritno Widagdo adalah di atas tanah sertifikat hak milik nomor 626 yang sekarang dikuasai oleh Penggugat dengan demikian alasan Tergugat I bahwa gugatan Penggugat salah alamat adalah tidak beralasan;

B. Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa terlebih dulu akan kami pertimbangkan kualitas Penggugat dalam perkara ini :

- bahwa memang benar Tergugat VI, adalah pemilik sebidang tanah-tanah hak milik seluas 19.850 M² terletak di Desa Pusaka Rakyat sekarang Kelurahan Sukapura Kecamatan Cilincing Kab. Bekasi (sekarang wilayah Jakarta Utara bukti P-1);

- bahwa pada tanggal 13 Agustus 1979 Tergugat VI telah memberikan hak sertifikat kepada Tergugat VIII (bukti P-2) yang isinya terperinci tersebut dalam bukti P-2;
- bahwa harga pengoperan tanah dan bangunan sebesar Rp. 20.000.000,- telah diberikan oleh Tergugat VIII kepada Tergugat VI. Bahwa pada tanggal 21 Januari 1980, kuasa Tergugat VIII, telah dipindahkan kepada Penggugat (bukti P-4);
- bahwa harga penjualan/pengoperan tanah dan bangunan telah dibayar seharga Rp. 64.512.500,- (bukti P-5) yang telah diterima oleh Tergugat VIII;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat adalah orang yang berhak dan berkepentingan atas tanah sertifikat milik nomor 626 atas nama Tergugat VI (selanjutnya disebut tanah sengketa) oleh karenanya Penggugat berhak dan dapat menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan, telah terjadi penyerobotan atas tanah sengketa oleh Tergugat I, di mana di atas tanah tersebut telah dibangun jalan beraspal, dan sebagian tanahnya dibuat patok untuk perumahan;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat yang disangkal oleh Tergugat sebagaimana tersebut di atas Pengadilan berpendapat sebagai berikut :

1. Menurut saksi Djuhana, SH. dari Kantor Agraria Bekasi, bahwa sertifikat-sertifikat nomor 626, 627, 630, 631 betul-betul dikeluarkan oleh Kantor Agraria Bekasi dan jalan yang sekarang ada, pada waktu penerbitan belum ada;
2. Saksi Nursyirwan Ramli, SH. Kasub Sie Pengukuran dan Pemetaan Tanah Kantor Agraria Jakarta Utara dengan menunjukan peta lokasi tanah sengketa (peta lokasi mana kemudian kutipan petikannya yang ditanda tangani Ir. Guritno Kasi Pendaftaran Kantor Agraria Jakarta Utara), ternyata jalan beraspal yang dibangun oleh Tergugat I, adalah di atas sebagaimana tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti Tergugat I dengan tanpa hak telah membangun jalan beraspal di atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas hak tersebut sehubungan dengan petitum Penggugat perlu dipertimbangkan tuntutan mana yang patut dikabulkan;

Petitum ini tidak dapat dikabulkan seluruhnya tetapi hanya dikabulkan sebagian, karena terdapat petitum lain yang tidak berdasarkan hukum, yang perinciannya akan terurai nanti dalam diktum keputusan petitum nomor 2 dan 3;

Karena ada bukti autentik tentang petitum ini dan tidak ada bukti perlawanan yang melemahkan maka petitum ke 2 dan 3 patut dikabulkan; petitum nomor 4.

Petitum patut ditolak, karena tidak ada jual beli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, antara Tergugat I dengan Tergugat II. Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII yang berkaitan dengan tanah sengketa; petitum 5.

Menimbang, bahwa sebelum menyatakan keputusan atas petitum ke 5, haruslah dinyatakan lebih dahulu bahwa Tergugat membangun bangunan di atas tanah sengketa adalah tanpa hak, Pernyataan mana tidak dicantumkan penggugatan dalam petitumnya, namun penggugat mencantumkan, tuntutan subsidair memberi keputusan yang seadil-adilnya, dikabulkan dengan di petitum ke 5 Penggugat tidaklah melebihi tuntutan dari Penggugat;

Selanjutnya tentang petitum ke 5 karena berdasarkan hukum sebagaimana pertimbangan kami di atas patut dikabulkan; petitum 6.

Tentang uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,— untuk setiap hari kelambatan kami berpendapat terlalu berat untuk kelalaian termaksud dan kami berpendapat terlalu berat untuk kelalaian termaksud dan kami menetapkan sendiri sesuai dengan keputusan Provisi jalan Rp. 2.500.000,— untuk setiap hari kelambatan untuk mencegah, kelambatan penyerahan yang akan berlarut-larut;

Petitum ke 7.

Bahwa apa yang dituntutkan Penggugat dalam petitum ini haruslah ditolak, karena dengan mengabulkan petitum no. 7, akan bertentangan dengan petitum ke 5;

Penyerahan kami tetapkan sebesar Rp. 250.000,— setiap hari kelambatan;

Petitum ke 8.

Bahwa apa yang dituntutkan Penggugat tersebut Pengadilan tidak perlu/ belum mengabulkan karena akan bertentangan dengan petitum ke 5 Penggugat;

Menimbang, bahwa karena gugat dengan demikian dikabulkan sebagian maka Tergugat I ada dipihak yang kalah harus membayar ongkos perkara;

Menimbang, memerintahkan Tergugat lain menghormati dan menaati keputusan ini;

Mengingat akan pasal-pasal dalam bab XI HIR dan peraturan yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Mengabulkan gugat Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bukti hak sertifikat hak milik nomor 626 yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 19-12-1975 nomor 1948/1975 adalah syah menurut hukum (bukti P-1);
- Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari akte Pemindahan Kuasa nomor 92 (bukti P-4) dan akte Perjanjian Penunjukan nomor 93 (bukti P-5), yang masing-masing dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Kartini Mulyadi, SH. tertanggal 21 Januari 1980 adalah syah menurut hukum;
- Menyatakan Tergugat I dengan tanpa hak membangun - bangunan jalan beraspal di atas tanah hak milik nomor 626 atas nama Tergugat VI yang dikuasai oleh Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan diatasnya sebagaimana seperti semula kepada Penggugat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara, yang hingga kini kami taksir sebesar Rp. 40.000,-;
- Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII, menghormati dan mentaati keputusan ini;
- Menolak gugat Penggugat untuk selebihnya;

Demikian putusan ini diambil dalam persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dinyatakan terbuka untuk umum pada : Rabu tanggal 23 Mei 1985 oleh kami : Moerdijatoen, SH. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan dihadiri oleh : Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat V, serta panitera pengganti Mangatur Siahaan.