



PUTUSAN

Nomor 1586 K/Pdt/2016

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

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

EDI PURWANTO, bertempat tinggal di Jalan Argomukti Barat III Nomor 496, Tlogosari Kulon, Pedurungan, Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Sutiyono, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Blimbing Raya Nomor 13, RT. 11, RW. 02, Kelurahan Sron dol Wetan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq MENTERI PEKERJAAN UMUM RI cq DIREKSI PERUM PERUMNAS RI cq GENERAL MANAGER PERUM PERUMNAS REGIONAL V, berkedudukan di Jalan Wilis Nomor 23, Semarang, diwakili oleh Ir. Himawan Arief S.MT., Direktur Utama Perum Perumnas, dalam hal ini memberi kuasa kepada Amran Alimuddin, S.H. dan kawan-kawan, para Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa gugatan ini didasarkan adanya HPL I Perum Perumnas dan tidak dibebaskan/belum adanya transaksi jual beli/ganti rugi atas sebidang tanah C. 2943 milik Penggugat oleh Panitia Pembebasan Tanah untuk Perum Perumnas, saat ini tanah tersebut berbatasan:

- Sebelah Utara dengan Ruko Nomor 27 ex Perumnas;
- Sebelah Timur dengan tanah Liem Wie Tjen;
- Sebelah Selatan dengan Ruko Nomor 26 Toko Alfamart;

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016



- Sebelah Barat dengan Jalan Arteri Soekarno Hatta;

Duduk perkaranya:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik adat berupa tanah hak yasan dari buku C. Desa Sambirejo dalam letter C Nomor 2943 P.45 D.III luas $\pm 2.400 \text{ m}^2$ (dua ribu empat ratus meter persegi) sekarang terletak di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan (dahulu Jalan Inspeksi, Kelurahan Sambirejo), Kota Semarang, asal membeli dari ahli waris almarhum Darwan yaitu Sugiyanto bin Darwan, cs berdasarkan Akta Notaris Nomor 27 tanggal 18 Desember 1993 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Kasmudi;
- Sebelah Timur dengan NgariSiran;
- Sebelah Selatan dengan Wakiman;
- Sebelah Barat dengan jalan inspeksi;

2. Bahwa atas sebidang tanah tercatat dalam buku C Desa Nomor 2943 P.45 D.III luas $\pm 2.400 \text{ m}^2$ (dua ribu empat ratus meter persegi) tersebut telah dilakukan pengukuran dan dilakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah itu melalui panitia pemeriksaan tanah "A" yang secara teknis pendaftaran tanah dikenal sebagai "Panitia A" serta telah dikeluarkan Surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang berupa gambar situasi tanah dengan Nomor 2937 tanggal 2 Mei 1994 dengan kepastian luas $\pm 1.806 \text{ m}^2$ (seribu delapan ratus enam meter persegi) dengan batas-batas:

Dahulu dikenal sebagai berikut:

- Sebelah Barat dengan Jalan Inspeksi;
- Sebelah Timur dengan Tanah Yasan Ngari;
- Sebelah Utara dengan Tanah Yasan Kasmudi;
- Sebelah Selatan dengan Tanah Yasan Wakiman;

Sekarang ini dikenal sebagai berikut:

- Sebelah Barat dengan Jalan Arteri Soekarno Hatta;
- Sebelah Timur dengan Tanah Liem Wie Tjen (ex Ngari);
- Sebelah Utara dengan Ruko Nomor 27 ex-Perumnas;
- Sebelah Selatan dengan Ruko Nomor 26 (Yoko Alfa Mart);

3. Bahwa tanah yang dimiliki Penggugat tersebut berasal dari tanah Yasan hak milik adat atas nama almarhum Darwan, kemudian Penggugat membelinya pada tahun 1993 dari Ahli Waris Darwan yaitu Ny. Taslimah, Darmadi, Ny. Kartimah, Samian dan Sugiyanto;
4. Bahwa baik almarhum Darwan semasa hidup maupun ahli warisnya yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny. Taslimah, Darmadi, Ny. Kartimah, Samian dan Sugiyanto tidak pernah menjual/memindah-tangankan kepada siapapun atau menerima ganti rugi dari siapapun atas tanah Yasan C. 2943 asal 507, kecuali Sugiyanto bin Darwan, cs yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat pada tahun 1993;

5. Bahwa namun ternyata tanpa alas hak yang sah dan tanpa izin serta tanpa persetujuan dari Penggugat demikian pula tanpa prosedur hukum yang sah dan melanggar hukum, Tergugat telah mengajukan permohonan bukti hak berupa Sertifikat HPL I Sambirejo tanggal 23 Juni 1989 seluas $\pm 145.770 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Perum Perumnas;
6. Bahwa berdasarkan dari pemeriksaan tanah oleh "Panitia A" dan gambar situasi Nomor 2937 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang tanggal 2 Mei 1994 tanah Yasan C. 2943 asal C. 507 berbatasan langsung pada bagian sebelah Timur tanah Ngari Siran, sebelah Barat Jalan Arteri Soekarno Hatta, (dahulu Jalan Inspeksi), artinya lokasi tanah yang Penggugat beli dari Sugiyanto bin Darwan, cs tersebut berada pada lokasi tanah yang dimiliki Tergugat;
7. Bahwa Tergugat mengajukan sertifikat hingga terbit HPL I Sambirejo atas nama Perum Perumnas seluas $\pm 145.770 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) yang didalamnya terpetakan dimasukkan tanah Penggugat antara lain berdasarkan penggabungan dari tanah Yasan C. 69 atas nama Yahman Pajar;
8. Bahwa Tergugat mengajukan permohonan HPL I Sambirejo tersebut tanpa prosedur alas hak yang sah dan merugikan hak serta kepentingan Penggugat, karena ternyata tanah Penggugat telah sengaja dihilangkan haknya oleh Tergugat secara melanggar hukum tanpa lebih dulu izin maupun tanpa mendapat alas hak hukum berupa prestasi finansial keperdataan kepada Penggugat dengan cara melanggar hukum memasukkan lokasi tanah Penggugat ke dalam sertifikat HPL I Sambirejo tersebut, sehingga menyebabkan Penggugat kehilangan status hak kepemilikannya;
9. Bahwa Tergugat memiliki dan memasukkan lokasi tanah Penggugat tersebut dalam HPL I Sambirejo seharusnya mendasarkan alas hak yang sah bukan dengan cara mensubtitusikan atau mensubordinasikan tanah Penggugat C Nomor 2943 ke dalam penggabungan C. 69, sebab tanah Penggugat beda lokasi dan bukan bagian atau sempalan C. 69 yang telah

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Tergugat bebaskan/ganti rugi, karena, sudah ada C tersendiri asal C. 507 atas nama Djani, artinya bahwa didalamnya Sertifikat HPL I Sambirejo terdapat tanah milik kepunyaan Penggugat yang tidak dibebaskan Panitia Pembebasan Tanah untuk Perum Perumnas;

10. Bahwa permohonan sertifikat hingga terbit HPL I Sambirejo atas nama Perum Perumnas seluas $\pm 145.770 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) yang didalamnya C. 2943 ikut diajukan Tergugat dan memilikinya tanpa bukti alas hak yang sah adalah perbuatan melanggar hukum yaitu belum pernah mengganti rugi tanah C.2943 asal C. 507 milik Penggugat;
11. Bahwa Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk mengembalikan hak atas tanah C. 2943 atas nama Darwan kepada Penggugat;
12. Bahwa tidak ada hukum manapun yang mengatur kepemilikan tanpa alas hak yang sah dan/untuk memasang papan nama kepemilikannya;
13. Bahwa namun ternyata Tergugat melanggar hukum main hakim sendiri memiliki tanpa alas hak yang sah memasang papan nama "tanah ini milik Perum Perumnas" di atas tanah milik Penggugat yang Penggugat ketahui pada bulan Mei 2014, sehingga Penggugat menderita kerugian material kehilangan hak tanahnya senilai harga pasar Rp5.000.000,00 x luas 1.806 m^2 (seribu delapan ratus enam meter persegi) = Rp9.030.000.00,00 (sembilan miliar tiga puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
14. Bahwa mohon Tergugat untuk dihukum membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
15. Bahwa guna mengurangi kerugian yang dapat menimpa Penggugat, mohon kiranya dapat dilakukan sita jaminan terlebih dahulu atas tanah C Nomor 2943, Kelurahan Sambirejo, persil 45, kelas D III, luas 1.806 m^2 (seribu delapan ratus enam meter persegi) atas nama Darwan milik Penggugat asal C. Nomor 507 tercatat dalam buku C, Kelurahan Sambirejo, saat ini dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan Ruko Nomor 27 ex Perumnas;
 - Sebelah Timur dengan Tanah Liem Wie Tjen;
 - Sebelah Selatan dengan Ruko Nomor 26 Toko Alfamart;
 - Sebelah Barat dengan Jalan Arteri Soekarno Hatta;
16. Bahwa menghukum Tergugat dan atau siapapun juga yang menguasai HPL I, Desa Sambirejo atas nama Perum Perumnas untuk mengembalikan hak serta mengeluarkan dan menyerahkan tanah Yasan C 2943 kepada

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016



Penggugat;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya bahwa Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah dan segala sesuatu yang ada pada C Nomor 2943 saat ini dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara dengan ruko Nomor 27 ex- Perumnas;
 - Sebelah Timur dengan Liem Wie Tjen;
 - Sebelah Selatan dengan ruko Nomor 26 toko Alfamart;
 - Sebelah Barat dengan Jalan Arteri Soekarno Hatta;adalah sah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat dan atau siapapun juga yang menguasai HPL I Desa Sambirejo atas nama Perum Perumnas untuk mengembalikan hak serta mengeluarkan dan menyerahkan tanah Yasan C. 2943 persil 45, Kelas D III, luas 1.806 m² (seribu delapan ratus enam meter persegi) yang masuk di dalamnya kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau menjatuhkan putusan lain yang seadil-adilnya dalam peradilan yang benar;

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

I. Eksepsi *Prosesuil*;

1. Gugatan Penggugat merupakan gugatan kabur (*obscuur libel*) terkait dengan dasar gugatan Penggugat;
 - Bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) antara lain karena Tergugat telah memasukkan tanah hak milik adat yaitu tanah Yasan dari Buku C Desa Sambirejo Nomor 2943 P.45 D.III luas ± 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi) milik Penggugat yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari ahli waris Darwan yaitu Sugiyanto bin Darwan, cs berdasarkan Akta Notaris Nomor 27 tanggal 18 Desember 1993 ke dalam HPL I Sambirejo milik Tergugat tanpa membeli/membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016



- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat tanpa alas hak yang sah dan tanpa izin serta tanpa persetujuan dari Penggugat demikian pula tanpa prosedur hukum yang sah dan melanggar hukum Tergugat telah mengajukan permohonan bukti hak berupa Sertifikat HPL 1 Sambirejo tanggal 23 Juni 1989 seluas $\pm 145.770 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama Perum Perumnas (pada poin 5 (lima) gugatan), Tergugat mengajukan sertifikat hingga terbit HPL Nomor I Sambirejo atas nama Perum Perumnas seluas $\pm 145.770 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) yang didalamnya terpetakan dimasukkan tanah Penggugat antara lain berdasarkan penggabungan tanah Yasan C.69 atas nama Yahman Pajar (pada poin 7 (tujuh) gugatan);
- Bahwa atas hal tersebut Penggugat merasa dirugikan dan meminta agar tanah Letter C Nomor 2943 P.45 D.III diserahkan kepada Penggugat serta memohon kepada Majelis Hakim agar Tergugat membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa dari uraian di atas menimbulkan kebingungan terhadap gugatan Penggugat, bagaimana Tergugat apa meminta izin kepada Penggugat dalam permohonan Sertifikat HPL Nomor 1 Sambirejo, sedangkan saat itu Penggugat belum mempunyai hak terhadap tanah Letter C Nomor 2943 P.45 D.III. sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Penggugat memiliki tanah tersebut dengan cara membeli dari Sugiyanto bin Darwan, cs selaku ahli waris Darwan berdasarkan akta Notaris Nomor 27 tanggal 18 Desember 1993, sedangkan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1 Sambirejo terbit pada tanggal 23 Juni 1989 yang artinya sertifikat HPL tersebut telah ada sebelum jual beli terjadi antara Penggugat dengan Sugiyanto, cs. Selain itu Penggugat tidak secara tegas, cermat, dan jelas mendalilkan perbuatan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat, pasal berapa dan peraturan perundang-undangan mana yang dilanggar oleh Tergugat atau prosedur hukum yang bagaimana yang tidak dilakukan oleh Tergugat dalam melakukan hal-hal yang didalilkan oleh Penggugat;
- Bahwa terkait dengan *petitum* tentang ganti rugi immateriil yang dituntut Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dalam *posita* Penggugat tidak dijelaskan secara rinci dan detail hubungan hukum antara perbuatan melawan hukum yang didalilkan

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016



oleh Penggugat dilakukan oleh Tergugat dengan kerugian immateriil yang dideritanya;

- Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas dan tegas bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan kabur (*obscur libel*), oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan Kurang Pihak;

- Bahwa Penggugat mendasarkan gugatannya karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) antara lain karena Tergugat telah memasukkan tanah hak milik adat yaitu tanah Yasan dari Buku C Desa Sambirejo dalam Letter C Nomor 2943 P.45 D.111 luas $\pm 2.400 \text{ m}^2$ (dua ribu empat ratus meter persegi) milik Penggugat yang diperoleh Penggugat dengan cara membeli dari ahli waris Darwan yaitu Sugiyanto bin Darwan, cs berdasarkan Akta Notaris Nomor 27 tanggal 18 Desember 1993 ke dalam HPL I Sambirejo milik Tergugat tanpa membeli/membayar ganti rugi kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat mengajukan sertifikat hingga terbit HPL Nomor I Sambirejo atas nama Perum Perumnas seluas $\pm 145.770 \text{ m}^2$ (seratus empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) yang didalamnya terpetakan dimasukkan tanah Penggugat antara lain berdasarkan penggabungan tanah Yasan C.69 atas nama Yahman Pajar;
- Bahwa atas hal tersebut Penggugat merasa dirugikan dan meminta agar tanah Letter C Nomor 2943 P.45 D.III diserahkan kepada Penggugat serta membayar ganti rugi immateriil sebagaimana dalam *petitum* gugatan;
- Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, dalam gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki tanah tersebut dengan cara membeli dari Sugiyanto bin Darwan, cs berdasarkan akta Notaris Nomor 27 tanggal 18 Desember 1993, sedangkan Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1 Sambirejo terbit pada tanggal 23 Juni 1989 yang artinya sertifikat HPL tersebut telah ada sebelum jual beli terjadi antara Penggugat dengan Sugiyanto, cs;
- Bahwa berdasarkan buku riwayat C, Desa Kelurahan Sambirejo Nomor 2943 Persil 45 Kelas D.III atas nama Darwan tidak ada perubahan/catatan jual beli serta tidak ada C Desa atas nama Edi



Purwanto (Penggugat). Apabila dirunut lebih jauh riwayat C Desa 2943 persil 45 kelas D.III atas nama Darwan berasal dari C Desa Nomor 507 persil 45 kelas D.III atas nama Djani yang berasal dari C Desa Nomor 37 Persil 45 kelas D.III atas nama Doelrachim Djasmu;

- Bahwa C Desa Nomor 37 persil 45 kelas D.III atas nama Doelrachim Djasmu telah pecah/beralih menjadi:

1. Nomor 1164, luas 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi);
2. Nomor 1165, luas 2.400 m² (dua ribu empat ratus meter persegi);
3. Nomor 1166, luas 2.410 m² (dua ribu empat ratus sepuluh meter persegi)
4. Nomor 1167, luas 2.410 m² (dua ribu empat ratus sepuluh meter persegi);
5. Nomor 1168, luas 2.410 m² (dua ribu empat ratus sepuluh meter persegi);

Dan tidak ada yang ke C Desa Nomor 507 persil 45 kelas D.III atas nama Djani, sehingga berdasarkan hal tersebut asal-usul tanah yang menjadi objek sengketa menjadi tidak sinkron dengan apa yang didalilkan oleh Penggugat;

- Bahwa terhadap tanah yang menjadi objek sengketa tersebut faktanya saat ini masuk ke dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 258 atas nama Liem Wie Tjen dengan luas 3.526 m² (tiga ribu lima ratus dua puluh enam meter persegi) yang didapat dengan cara membeli dari Ngari Siran berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 111/18/JB/PD/97 yang dibuat di hadapan PPAT R. Soelarso Tandyopanitro;

- Bahwa seharusnya Penggugat memasukkan juga Sugiyanto bin Darwan, cs sebagai orang yang didalilkan oleh Penggugat telah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat karena telah menjual tanah yang ternyata tidak jelas asal-usulnya, Liem Wie Tjen sebagai Pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 258, Ngari Siran sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor 258 sebelum dijual kepada Liem Wie Tjen dan pihak-pihak yang menguasai objek sengketa dan berhubungan dengan objek sengketa harus dimasukkan sebagai pihak guna mencegah timbul masalah baru atas objek yang sama dan keseimbangan hukum dalam masyarakat sebagaimana digariskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 151 K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975 dan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1669 K/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sip/1983 tanggal 29 November 1984;

- Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas dan tegas bahwa gugatan Penggugat merupakan kurang pihak, oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Gugatan Salah Alamat (*error in persona*):

Bahwa dalam gugatannya Penggugat mendudukkan Pemerintah Republik Indonesia *cq* Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia *cq* Direksi Perum Perumnas Republik Indonesia *cq* General Manager Perum Perumnas Region V sebagai Tergugat. "*cq*" merupakan singkatan dari "*casa quo*". Frasa yang juga dari Bahasa Latin tersebut dapat diterjemahkan ke dalam Bahasa Indonesia menjadi beberapa arti, antara lain "dalam hal ini", "lebih spesifik lagi". Istilah "*cq*" umumnya digunakan pada suatu hubungan yang bersifat hierarkis, bahwa General Manager Perum Perumnas Region V ada hubungan hierarkis dengan Direksi Perum Perumnas R.I, namun Direksi Perum Perumnas RI tidak ada hubungan hierarkis dengan Menteri Pekerjaan Umum R.I. Hubungan hierarkis ke atas dari Perum Perumnas adalah kepada Menteri Badan Usaha Milik Negara R.I. Kesalahan Penggugat dengan mendudukkan Pemerintah Republik Indonesia *cq* Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia *cq* Direksi Perum Perumnas Republik Indonesia *cq* General Manager Perum Perumnas Region V sebagai Tergugat menyebabkan gugatan menjadi salah alamat (*error in persona*) sehingga cukup alasan bagi hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 269/Pdt.G/2014/PN Smg. tanggal 11 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat kabur dan kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp951.000,00 (sembilan ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 369/Pdt/2015/PT SMG tanggal 24 November 2015;

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 23 Desember 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 269/Pdt.G/2014/PN.Smg. *juncto* Nomor 01/Pdt.K/2016/PN.Smg. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 25 Februari 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 8 Maret 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* telah keliru dalam pertimbangannya karena melampaui batas kewenangannya:
 - Bahwa Pertimbangan Pengadilan Tinggi Semarang pada halaman 18 alinea 3 menyatakan: "Menimbang dst...." yang sama sekali mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama secara utuh menyeluruh dan tidak memuat hal-hal yang baru. Seolah-olah tidak ada bukti-bukti dalam pemeriksaan peradilan tingkat pertama yang bisa dipertimbangkan dan dipakai sebagai bahan pertimbangan hukum sendiri. Sehingga seperti dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan Tinggi harus ada bukti baru. Padahal dalam perkara yang Penggugat ajukan banding tersebut banyak keterangan saksi dari aparat wilayah dan lembaga pemerintahan serta saksi perorangan dan bukti surat-surat serta putusan-putusan pengadilan sebelumnya yang secara substansial dapat memperjelas guna menguak sumber dan akar permasalahan yang dapat



memberikan gambaran yang jelas tentang duduk permasalahan yang sebenarnya terungkap dengan mudah;

Namun fakta dan hukumnya yang terungkap di persidangan tersebut diabaikan, bahkan dalam pemeriksaan di tingkat bandingpun sama sekali fakta dan hukum yang terungkap itu juga tidak sedikitpun dipertimbangkan;

Padahal tugas Pengadilan Banding yang paling mendasar adalah meneliti apakah pemeriksaan perkara tersebut telah dilakukan dengan teliti menurut cara yang telah diatur oleh undang-undang? Di samping itu juga memeriksa apakah putusan yang telah dijatuhkan oleh Hakim pertama sudah tepat dan benar, atau putusan itu adalah salah sama sekali atau kurang tepat;

cara- mengadili yang telah diterapkan semacam itu layaknya dilakukan dalam pemeriksaan perkara di tingkat peninjauan kembali.

Dengan demikian cara-cara yang dilakukan oleh pengadilan tinggi dalam pemeriksaan tingkat banding telah melampaui batas kewenangannya;

- Bahwa Pengadilan banding pada hakekatnya merupakan pengadilan ulangan, yang artinya Pengadilan tinggi harus memberikan putusan yang didasarkan pada pertimbangan hukumnya sendiri yang didasarkan pada hasil pemeriksaan sendiri, tidak bisa begitu saja mengambil alih pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Semarang);

Banyak fakta- fakta hukum yang terungkap di persidangan yang dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat, namun fakta hukum yang terungkap di persidangan tersebut tidak dipergunakan sebagai pertimbangan hukum dalam mengambil putusan hukum di peradilan tingkat pertama, yang semestinya bisa digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang.

Hal ini tentunya sangat merugikan, tidak adil dan sangat merugikan kepentingan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;

2. *Judex Facti* telah keliru atau salah dalam pertimbangannya karena telah mengambil alih pertimbangan putusan pengadilan tingkat pertama/ pengadilan sebelumnya yang menganalisa fakta yang tidak benar, kurang teliti dan kurang tepat;

- Pada pertimbangan hukumnya halaman 19 alinea 2 menimbang dst...dimana putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikuatkan dan dipertahankan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang;



Pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama pada halaman 30 alinea 4 “menimbang dst ... “ apabila dicermati uraian pertimbangan tersebut yang mendasarkan bahwa status objek tanah sengketa yang dibeli Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah tanah HPL Perum Perumnas adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan serta tidak ada dasar hukumnya, karena Perum Perumnas tidak pernah mengganti rugi tanah Yasan C 2943 milik Darwan sebagaimana bukti surat yang diajukan oleh Perum Perumnas sendiri. Asal-usul tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah tanah Yasan milik alm. Darwan C 2943 persil 45 kelas D III luas 1.806 m² (seribu delapan ratus enam meter persegi) yang dimiliki sejak tahun 1971 tidak pernah diganti rugi oleh Perum Perumnas, jadi bukan tanah HPL. Tanah HPL I Perum Perumnas sudah habis terjual. Sedangkan tanah Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi berada pada posisi kantong yang tidak termasuk tanah HPL. Sebagaimana fakta hukum yang terungkap di persidangan yang dibuktikan sendiri oleh Tergugat/Terbanding/Termohon kasasi/Perum Perumnas;

Disamping itu pertimbangan hukumnya pada halaman 31 alinea 1, bahwa menimbang dengan kembali mempertimbangkan bukti P 1 dst, maka Penggugat harus menggugat Sugiyanto, cs adalah tidak benar, karena permasalahan hukum yang terjadi bukan Sdr. Sugiyanto, cs menjual tanah HPL kepada Penggugat, tetapi Sdr. Soegiyanto, cs menjual tanah tersebut adalah tanah Yasan warisan milik orangtuanya Sugiyanto, cs. (Darwan), sekali lagi yang tidak pernah diganti rugi oleh Perum Perumnas atau siapapun;

Tanah milik Penggugat yang dibeli dari Sugiyanto, cs (ahli waris (Darwan) bukan tanah HPL Perum Perumnas. Tanah HPL Perum Perumnas telah terjual habis dan tidak termasuk tanah objek sengketa milik Penggugat C 2943 persil 45 Kelas D III luas 1.806 m² (seribu delapan ratus enam meter persegi);

Di samping itu Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak dirugikan oleh Sdr. Sugiyanto, cs dalam membeli tanah Yasan C 2943, tetapi hanya ada upaya-upaya objek tanah sengketa tersebut dikaburkan oleh oknum Perangkat Kelurahan sebagaimana keterangan Saksi Sri Widodo dan Chavid dalam persidangan di PTUN Semarang halaman 25, 26 dan 27 sebagaimana Putusan PTUN Semarang Nomor 114/G/

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016



TUN/PTUN Semarang tanggal 26 April 2000 yang seharusnya sesuai Undang Undang Nomor 39 tentang HAM bagian ketujuh Pasal 36 ayat (2) bahwa "Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang- wenang dan secara melawan hukum";

- Bahwa oleh karena baik Darwan maupun Ahli warisnya, yaitu Sugiyanto, cs tidak pernah menerima ganti rugi sebagaimana *posita* Nomor 4 dan 5. Dimana apabila dicermati uraian kata tersebut esensinya kata "tanpa izin" pada *posita* 5 yang harus diartikan "dilepas Sugiyanto, cs.", subjek asal yang harus dilindungi secara hukum. Bukannya justru Sdr. Sugiyanto, cs harus digugat karena dianggap menjual tanah HPL Perum Perumnas sebagaimana pada Amar putusan Pengadilan Negeri Semarang, yang dianggap kurang pihak;
- Bahwa sangat disesalkan *Judex Facti* dalam pertimbangannya mengabaikan pertimbangan putusan persidangan sebelumnya, hal ini tercermin pada halaman 30 alinea 3, bahwa intinya dst ... tanpa izin Penggugat. Bahwa yang dipersoalkan Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi adalah terbitnya HPL. Namun demikian mengesampingkan fakta persidangan bahwa HPL telah berakhir dan tanahnya terjual habis;

Tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai tempat usaha telah dikuasai 20 tahun dan tanah kantong yang tidak termasuk dalam Sertifikat HPL Perum Perumnas (tidak pernah diganti rugi oleh Perum Perumnas). Sejak dimiliki Darwan tahun 1971 dan fakta hukumnya tanah Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tersebut masuk dalam SHM 258 atas nama Liem Wie Tjen yang telah batal demi hukum. Tanah tersebut di luar HPL Perum Perumnas dan tidak serta merta HPL berlaku lagi atas dasar Putusan Tipikor;

Putusan Tipikor bukan memberikan hak atas tanah, walaupun Sertifikat HPLnya terbit terlebih dahulu dan faktanya tanah HPL tersebut habis tidak ada sisa. Namun tanah tersebut secara melawan hak, serta merta dikuasai dan dianggap tanah HPL tanpa dasar hak kepemilikan yang sah dengan mengganti rugi. Hal ini tidak relevan dan tidak proporsional serta melanggar hak kepemilikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dikuasai secara melanggar hukum;

Terbitnya Sertifikat tanah HPL harus ada proses dengan dilakukan ganti rugi terhadap tanah yang dimasukkan dalam area HPL terlebih dahulu,



pemberian ganti rugi tersebut adalah mutlak sesuai peraturan perundang-undangan yang ada;

Sesuai fakta yang terungkap di persidangan dengan tegas dan gamblang dalam gambar pada Sertifikat Tanah HPL ada tanah kantong, khususnya terhadap tanah milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi asal tanah Yasan atas nama Darwan yang tidak diganti rugi oleh Perum Perumnas dan tidak termasuk tanah HPL. Tetapi tanah Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi masuk dalam SHM 258 atas nama Liem Wie Tjen yang telah dibatalkan;

- Pada pertimbangan hukumnya halaman 8 angka 2 baris ke 26 bahwa berdasarkan buku ... dst bahwa tanah adat hak Yasan C 2943 dari C 509 asal C 37 Doelrochim Djasmo dimiliki dan dikuasai sejak tahun 1971 oleh alm. Darwan jauh sebelum ada HPL (Perhatikan bukti P-5, P-6, P-7) dicatat pada buku perubahan asal usul tentang tanah C 37 pecah menjadi 7 (tujuh) bagian pada tanggal 17 Mei 1967 bukannya 5 (lima) bagian yang tidak jelas kapan penulisannya dan telah diteliti dan diterbitkan gambar situasi Nomor 2937 tanggal 2 Mei 1994 sesuai keputusan kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan luas 1.806 m² (seribu delapan ratus enam meter persegi);

Bahwa oleh karena menyangkut hak kepemilikan, bentuk penulisan yang tidak jelas dan tidak lengkap semacam itu kalau dipakai sebagai pertimbangan hukum merupakan putusan yang menggunakan dasar/ analisa yang tidak tepat/tidak kuat/tidak akurat dan tidak memiliki dasar yang valid yang bisa berakibat fatal merugikan kepentingan pihak lain, yang dalam hal ini Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan dilarang dalam bentuk formil;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak kabur dan tidak kurang pihak, karena pokok gugatan Penggugat adalah Tergugat yang telah mengajukan permohonan HPL I Sambirejo tanpa izin dari Penggugat;
- Bahwa mengenai siapa-siapa yang akan digugat oleh Penggugat adalah hak Penggugat, lagi pula Penggugat telah mendalilkan bahwa telah terjadi pengikatan jual beli dan Kuasa Nomor 27 tanggal 18 Desember 1993 antara



Penggugat dengan Sugiyanto, cs sehingga tidak perlu Soegiyanto, cs dijadikan pihak;

- Bahwa dengan demikian maka eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur dan kurang pihak harus ditolak, sedangkan eksepsi tentang gugatan salah alamat juga tidak benar, karena hubungan secara hierarki sudah benar, maka eksepsi Tergugat tersebut harus ditolak;
- Bahwa dalam pokok gugatan Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Sugiyanto, cs berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 27 tanggal 18 Desember 1993 sesuai bukti P1;
- Bahwa Tergugat mendalilkan telah mengajukan Sertifikat HPL I terhadap tanah objek sengketa pada tanggal 23 Januari 1989 sesuai bukti T4;
- Bahwa sesuai dengan yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, bahwa telah diperoleh fakta hukum di persidangan bahwa terjadinya atau terbitnya maupun adanya jual beli tanah antara Penggugat dengan Sugiyanto, cs adalah tanggal 18 November 1993 sesuai bukti P1, sedangkan terjadinya ataupun terbitnya Sertifikat Hak Penguasaan Lahan (HPL I) atas nama Perum Perumnas adalah tanggal 23 Juni 1989 sesuai bukti T4, sehingga dapat disimpulkan bahwa terjadinya/munculnya Sertifikat HPL I telah lebih dahulu daripada terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Sugiyanto, cs maka pada saat diajukan permohonan Sertifikat HPL I oleh Tergugat, belum ada pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Sugiyanto, cs sehingga apabila Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat dalam mengajukan permohonan Sertifikat HPL I tidak ada izin dari Penggugat adalah tidak beralasan dan menimbulkan kebingungan sehingga termasuk gugatan *obscuur libel*;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Bahwa apa yang telah diperoleh berdasarkan fakta hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* justru telah jelas dan tidak *obscuur libel* karena berdasarkan fakta hukum tersebut Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa objek sengketa telah lebih dahulu dimilikinya maka oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi dari Pemohon Kasasi EDI PURWANTO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 369/Pdt/2015/PT SMG. tanggal 24 November 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 269/Pdt.G/2014/PN Smg. tanggal 11 Maret 2015, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, tetapi 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi EDI PURWANTO tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 369/Pdt/2015/ PT SMG. tanggal 24 November 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 269/Pdt.G/2014/PN Smg. tanggal 11 Maret 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 23 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
 2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
 3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
- Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 1586 K/Pdt/2016