



**PUTUSAN**

**Nomor 3334 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- I. 1. TAN KWEE SIANG NIO (istri dari NJOTO MASBUDIJO),  
2. NANIEK WIDJAYA,  
3. SUSANA, ketiganya ahli waris dari Almarhum NJOTO MASBUDIJO, bertempat tinggal serumah di Kabupaten Probolinggo, Jalan Raya Bromo Nomor : 08, RT. 07, RW. 02 Sukapura, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hasmoko Budijono, SH., MH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Bromo, No. 78, Desa Sukapura, Kecamatan Sukapura, Kabupaten Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Agustus 2012,
- II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PROBOLINGGO, berkedudukan di Probolinggo, Jalan Hayam Wuruk No. 2, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sukardi, A.Ptnh., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Kantor Pertanahan, Kota Probolinggo, Jalan Hayam Wuruk, No.2, Kota Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Agustus 2012,  
Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, dan II/Para Terbanding;  
Melawan  
I. Almarhum NJOTO BOEDIOETOMO (dahulu bernama NJOO TIONG BIOC) telah meninggal dunia di Surabaya tanggal 03 Mei 1990 dan istrinya almarhumah SRIWOELAN WIDJAJA telah meninggal dunia di Surabaya tanggal 18 Februari 2005, dalam perkara ini diwakili oleh ahli warisnya:
  1. AGOES TIAHJO NJOTO BOEDIOETOMO, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Darmo Permai Selatan 6 Nomor: 2 – B,

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Almarhumah SRI HEROWATI dahulu bernama NJOO KHING NGO telah meninggal di Surabaya tanggal 03 Desember 2000, dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya MASKELINA SAHETAPY, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Mojo Arum 8 Nomor : 2,
3. SRI HARTATIEN NJOTO B., bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Mulyosari Tengah 6 Nomor 40,
4. SRI LINDA SEMIARTATI, bertempat tinggal di Malang, Jalan AR. Hakim No. 12-B,

II. Almarhum NJOTO KARDI (dahulu bernama NJOO KA ING) telah meninggal dunia di Surabaya tanggal 25 Mei 1995 dalam hal ini diwakili oleh ahli warisnya :

1. TJEE SIANG DJIE (istri dari KARDI NJOTO), bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Lebak Indah No. 38 RT. 001 RW. 015, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari,
2. ENNIE NJOTO, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Simokwagean Nomor : 98 RT. 004 RW. 001 Kelurahan Kupang, Kecamatan Sawahan,
3. ELLEN NJOTO, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Dharma Husada Permai RT. 008 RW. 007 Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo,
4. ERLIN NJOTO, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Ambengan Tengah No. 03 RT. 005 RW. 004 Kelurahan Tambaksari, Kecamatan Tambaksari,
5. ERMIN NJOTO, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Kalikepiting Indah No. 26 / Kav. 14 RT. 002 RW. 005, Kelurahan Pacarkembang, Kecamatan Tambaksari,

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. NJOTO LOUIS SAPUTRA, bertempat tinggal di Surabaya, Jalan Lebak Indah Nomor : 38 RT. 001 RW. 015 Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, sebagai Penggugat II,

dalam hal ini memberi kuasa kepada Gedijanto alias Gede, SH., MH., CD., Advokat, berkantor di Jalan Ngaglik 2 Stan 28 Surabaya, Jimmy L. Setiawan, SH., Advokat, berkantor di Jalan Kalijudan Indah VIII/19 Surabaya, serta Ignatia Lianawati B., SH., Advokat, berkantor di Jalan Ngagel Wasana VIII / 20 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Agustus 2012, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2011, Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/ Para Pembanding,

dan

MANIK WIDJAYA, dahulu bertempat tinggal di Probolinggo, Jalan Dr. Soetomo Nomor : 131 RT. 12 RW. 02 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Mayangan, saat ini tidak diketahui tempat tinggalnya dengan pasti, salah satu ahli waris Almarhum Njoto Boedioetomo (dahulu bernama Njoo Tiong Bioo) telah meninggal dunia di Surabaya tanggal 03 Mei 1990 dan istrinya almarhumah Sri Woelan Widjaja telah meninggal dunia di Surabaya tanggal 18 Februari 2005, Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/ Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa semula antara Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) dengan Tergugat I dalam kedudukan sebagai pemilik CV. Sumber Alam mempunyai sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(HGB) Nomor: 341/ Manguharjo, seluas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama CV Sumber Alam terletak di Jalan Dr. Sutomo, Kelurahan Manguharjo, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, yang diterbitkan oleh Tergugat II, adapun mengenai batas-batas sesuai yang tertera dalam Sertifikat HGB, tersebut di atas;

2. Bahwa, penerbitan Sertifikat HGB Nomor 341/ Manguharjo, seluas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama CV Sumber Alam menyalahi ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) tentang subyek hukum yang boleh mempunyai hak atas tanah adalah :

“Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

Dengan demikian disimpulkan adanya penerbitan Sertifikat HGB atas nama CV Sumber Alam cacat hukum, karena status CV. Sumber Alam bukan sebagai badan Hukum yang dapat mempunyai hak sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (1) UUPA tersebut di atas, dan seharusnya Tergugat II menerbitkan Sertifikat HGB atas nama Para Pemegang Saham berdasarkan pertimbangan masing-masing kepemilikan pada CV Sumber Alam berdasarkan Akta Pernyataan Masuk dan Keluar Sebagai persero Dalam/ dari Perseroan Komanditer “Hiap Hong Kongsi” Dan Perubahan Peraturan-Peraturan Dan Perdandjian-perdandjiannya Nomor: 20 tanggal 17 Maret 1967 yang dibuat dihadapan Notaris Njoo Sioe Liep (Bukti P-1), yakni bagian masing-masing persero dalam modal perseroan senantiasa harus sebagai berikut:

- Persero Njoto Budiutomo alias Njoo Tiong Bioo 3 (Tiga) bagian atau 3/9 (tiga per Sembilan bagian);
- Persero Njoto Masbudijo alias Njoo Boen Kiem 1 (satu) bagian atau 1/9 (sepersembilan) bagian;
- Persero Njoto Kardi alias Njoo Ka Ing 4 (empat) bagian atau 4/9 (empat per sembilan) bagian;

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persero Sri Wulan alias Oei Soei Lan 1 (satu) bagian atau 1/9 (sepersembilan) bagian;
3. Bahwa karena terjadi kesalahan fatal dalam menerbitkan Sertifikat HGB atas nama CV. SUMBER ALAM, oleh karenanya terbukti telah terjadi perbuatan melawan Hukum, sehingga patutlah dinyatakan Sertifikat HGB Nomor: 341 / Mangunharjo seluas 1.187 M<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam berikut peralihannya kepada Tergugat I dan turutannya tidak mempunyai daya hukum berlaku dan menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan berlakunya Sertifikat HGB Nomor: 341/ Mangunharjo 1.187 M<sup>2</sup> menjadi atas nama Para pemegang Saham yakni Njoto Budiutomo, Njoto Masbudijo, Njoto Kardi, dan Sri Wulan Widjaja berdasarkan bagian masing-masing persero;

Berdasarkan uraian dan hal-hal tersebut di atas, kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo berkenan memeriksa gugatan atas perkara ini dan selanjutnya memutuskan:

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;
1. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 341/ Mangunharjo 1.187 M<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam cacat hukum, sebab status CV.Sumber Alam bukan sebagai badan hukum;
2. Menyatakan Sertifikat HB Nomor: 341/ Mangunharjo 1.187 M<sup>2</sup> atas nama CV. Sumber Alam berikut peralihannya kepada Tergugat I dan turutannya tidak mempunyai daya hukum berlaku;
3. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan berlakunya kembali Sertifikat HGB Nomor: 341/ Mangunharjo 1.187 M<sup>2</sup> menjadi atas nama Para pemegang Saham yakni Njoto Budiutomo, Njoto Masbudijo, Njoto Kardi, dan Sri Wulan Widjaja berdasarkan bagian masing-masing persero sebagai berikut :
  - Persero Njoto Budiutomo alias Njoo Tiong Bioo 3 (Tiga) bagian atau 3/9 (tiga per Sembilan bagian);
  - Persero Njoto Masbudijo alias Njoo Boen Kiem 1 (satu) bagian atau 1/9 (sepersembilan) bagian;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Persero Njoto Kardi alias Njoo Ka Ing 4 (empat) bagian atau 4/9 (empat per sembilan) bagian;
- Persero Sri Wulan alias Oei Soei Lan 1 (satu) bagian atau 1/9 (sepersembilan) bagian;

4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau : memutuskan dengan seadil-adilnya;

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

DALAM EKSEPSI Tergugat I:

1. Bahwa gugatan para Penggugat adalah *Nebis in idem*, karena gugatan Para Penggugat dalam perkara ini obyek sengketa sama dengan obyek perkara No. 21/Pdt.G/2008/PN. Prob yang sekarang perkaranya masih dalam tingkat kasasi;
2. Bahwa selain itu subyek sengketa dalam perkara ini yaitu Tjee Siang Dji dkk (Penggugat II) juga sebagai Penggugat dalam perkara No.21/Pdt.G/2008/PN. Prob;

DALAM EKSEPSI Tergugat II :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II intinya adalah mempersoalkan dapat atau tidaknya CV. Sumber Alam sebagai subjek Hak Guna Bangunan No.341/ Mangunharjo. Hal tersebut jelas menunjukkan bahwa perkara ini sesungguhnya adalah mengenai prosedur

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



administrasi atas penerbitan suatu Hak Guna Bangunan sebagai Putusan Pejabat Tata Usaha Negara;

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara, sepanjang mengenai prosedur administrasi penerbitan suatu putusan Tata Usaha Negara maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Probolinggo tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Probolinggo telah memberikan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2011/PN.Prob., tanggal 19 Januari 2012, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.789.000 (satu juta tujuh ratus delapan puluh Sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 192/PDT.G/2012/PT. SBY., tanggal 14 Juni 2012 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Para Penggugat-Pembanding tersebut;

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 19 Januari 2012 Nomor : 09 / Pdt.G / 2011 / PN.Prob dalam eksepsi;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 19 Januari 2012 Nomor : 09 / Pdt.G / 2011 / PN.Prob dalam pokok perkara;

## DENGAN MENGADILI SENDIRI:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat-Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Para Tergugat-Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 342 / Mangunharjo seluas 1.187 M2 atas nama CV. Sumber Alam cacat hukum sebab status CV. Sumber Alam bukan sebagai badan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 341 / Mangunharjo seluas 1.187 M2 atas nama CV. Sumber Alam berikut peralihannya kepada Tergugat I dan turutannya tidak mempunyai daya hukum berlaku;

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat -  
Pembanding selain dan selebihnya;
- Menghukum Para Tergugat-  
Terbanding untuk membayar biaya  
perkara secara tanggung renteng  
dalam kedua tingkat peradilan, yang  
dalam tingkat banding ditetapkan  
sebesar Rp. 150.000,00 (seratus  
lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 24 Juli 2012 dan Tergugat II pada tanggal 25 Juli 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, dan II/Para Terbanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 09/Pdt.G/2011/PN.Prob., Jo. Nomor 192/PDT/2012/PT.Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Probolinggo, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi dari Tergugat I yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2012 dan memori kasasi dari Tergugat II yang juga memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I, tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/ Penggugat I dan II/Para Pembanding pada tanggal 04 September 2012, dan dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II, tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/ Penggugat I dan II/Para Pembanding pada tanggal 30 Agustus 2012;

Kemudian Para Termohon Kasasi/ Penggugat I dan II/Para Pembanding, mengajukan tanggapan memori kasasi I yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 14 September 2012 dan mengajukan tanggapan memori kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 31 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 3334 K/

Pdt/2012



tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

MEMORI KASASI Pemohon Kasasi I:

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum, tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya serta bertentangan dengan undang-undang / ketentuan hukum yang berlaku didalam mengambil Putusan atas perkara No. 09/Pdt.G/2011/PN.Prob., sebagaimana diatur dalam Pasal 30 UU No. 14 tahun 1985 Yo U.U. No. 5 tahun 2004 Tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, yakni hal-hal yang menyangkut:

- I. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.
- II. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan.

Ad. I. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.

1. Bahwa *Judex Facti* Salah Menerapkan Hukum atau Melanggar Hukum yang berlaku atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan bertentangan dengan undang-undang / ketentuan hukum yang berlaku adalah sebagai berikut: Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat banding tidak berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan serta sama sekali tidak memahami permasalahan sengketa, sehingga pertimbangan dan penerapan hukumnya sepotong-sepotong / tidak teliti yang menyebabkan kelalaian yang menjadikan *Judex Facti* salah / tidak menerapkan hukum sebagaimana yang diatur undang-undang, dimana disebutkan dalam pertimbangannya halaman 11 yaitu: menimbang, bahwa surat-surat bukti dari para saksi yang diajukan para pihak tidak ditemukan adanya dasar peralihan hak atas tanah sengketa dari atas nama CV. Sumber Alam menjadi atas nama Njoto MasBudijo, sehingga Penerbitan Sertifikat Hak Bangunan Nomor : 872 surat ukur No. 39 / Mangunharjo / yang semula atas nama CV. Sumber Alam Sertifikat Hak Bangunan No. 341 (bukan 431) surat ukur No. 53 / Mangunharjo/ 1976

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 3334

K/Pdt/2012



menjadi atas nama Njoto Masbudijo yang dilakukan Njoto Masbudijo dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas tidak sesuai dengan fakta dipersidangan dan bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya, sebagai berikut: Berdasarkan bukti surat T-12 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 341 / Mangunharjo tahun 1976 terungkap fakta bahwa SHGB No. 341 / Mangunharjo telah habis masa berlakunya tahun 1980, dan tidak diperpanjang lagi, sehingga status tanahnya kembali menjadi tanah negara. Selanjutnya pada tahun 2002 atau setelah 22 tahun sejak berakhirnya masa berlaku SHGB No. 341 / Mangunharjo, Njoto Masbudijo baru mengajukan permohonan SHGB atas tanah sengketa yang kemudian terbit SHGB No. 872 / Mangunharjo. Dengan demikian secara hukum terbitnya SHGB No. 872 / Mangunharjo atas nama Njoto Masbudijo adalah bukan kelanjutan dan atau peralihan dari SHGB No. 341 / Mangunharjo, sebab SHGB No. 341 / Mangunharjo tersebut sudah tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi. Oleh karena itu secara hukum memang tidak ada peralihan dari SHGB No. 341 ke SHGB No 872, akan tetapi yang ada adalah penerbitan SHGB baru atas tanah sengketa yaitu No. 872 atas nama Njoto Masbudijo, hal ini tidak salah secara hukum karena status tanah sengketa sejak tahun 1980 telah berubah dan kembali menjadi tanah negara. Oleh karena Sertipikat SHGB No. 341 / Mangunharjo telah berakhir masa berlakunya sejak setelah tahun 1980, maka hak atas tanah sengketa yang berakhir masa berlakunya pada tahun 1980 dan tidak pula diperpanjang menjadi kembali tanah negara (dikuasai oleh Negara). Jadi apabila kemudian diajukan permohonan atas tanah negara tersebut setelah 30 tahun dan selanjutnya terbit SHGB No. 872 / Mangunharjo, atas nama Pemohon yang menguasai seluruh Obyek Sengketa, maka prosedurnya "bukan perpanjangan SHGB atas tanah", terdahulu (SHGB No. 341 / Mangunharjo ) tetapi suatu "permohonan atas tanah negara" tersebut;

Bahwa penyimpangan penerapan hukum yang menjadikan *Judex Facti* tidak memahami permasalahan perkara ini menjadikan *Judex Facti* lalai menerapkan hukum dengan sebenarnya adalah sebagai berikut: Tidak dipertimbangkannya beberapa bukti yang

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 3334

K/Pdt/2012



diajukan Pemohon kasasi yang menjadikan ada hukum yang dilanggar, sehingga putusan yang diambil juga salah, sebagai misal bahwa berdasarkan bukti surat T.1-10 berupa Surat Kuasa dan Akte Pembubaran Perseroan No. 22 tanggal 12 April 1975 (terlampir) terungkap fakta CV. Sumber Alam telah dibubarkan, dengan demikian menurut hukum sejak tanggal 12 April 1975 tersebut atau sejak 37 tahun yang lalu nama CV.Sumber Alam sudah tidak ada dan dalam Akte Pembubaran Perseroan tersebut juga diatur mengenai pembagian harta / aset milik CV Sumber Alam, dimana semua anggota peseronya yaitu Para Penggugat dan Tergugat-I sudah mendapatkan bagian / haknya masing-masing. Untuk itu gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat-I atas aset milik CV Sumber Alam berupa tanah sengketa pada tahun 2012 adalah salah, karena secara hukum CV Sumber Alam sudah dibubarkan dan semua aset dan atau harta CV Sumber Alam sudah dibagikan kepada para anggota peseronya (Vide bukti T I-7 Pasal 2);

Bahwa fakta kelalaian lain yang terungkap dipersidangan dan sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* adalah sebagai berikut : bahwa Para Penggugat / Para Termohon Kasasi mengajukan gugatan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 341 / Mangunharjo yang sudah tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, karena telah habis masa berlakunya pada tahun 1980, dan gugatan tersebut diajukan pada tahun 2011 atau telah lewat dari 30 tahun. Dengan demikian secara hukum gugatan Para Penggugat / Para Termohon Kasasi seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima karena sudah kadaluarsa / lewat waktu sebagaimana yang diatur oleh Undang-undang. Dengan demikian seharusnya Negara Kesatuan Republik Indonesia diajukan pula sebagai pihak Tergugat;

3. Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding sebagaimana terurai diatas adalah merupakan bentuk kesalahan dalam penerapan hukum atau melanggar hukum yang berlaku sehingga dapat pula disebut juga suatu bentuk Kelalaian *Judex Facti* / kelalaian Majelis

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 3334

K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim (Tingkat Banding) yang tentunya bertentangan dengan undang-undang, sehingga dengan demikian telah jelas dan ternyata *Judex Facti* tingkat Banding tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

AD.2. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

1. Bahwa kelalaian *Judex Facti* adalah tidak memenuhi kewajiban yang disyaratkan undang-undang diantaranya ada beberapa fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti otentik sama sekali tidak dipertimbangkan, *Judex Facti* hanya mempertimbangkan sebagian dan atau sepotong-potong sehingga dapat dikatakan lalai tidak memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan;
2. Bahwa Kelalaian *Judex Facti* adalah sebagai berikut, berdasarkan bukti T.1-3 berupa Putusan perkara No.21/Pdt.G/ 2008/PN.Prob. terungkap fakta bahwa obyek yang menjadi sengketa dalam perkara No. 21/Pdt.G/2008/PN.Prob. adalah sama persis dengan obyek sengketa dalam perkara No.09/Pdt.G/2011/PN.Prob. yang diajukan oleh para Penggugat/Para Termohon Kasasi, yaitu berupa sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 341 / Mangunharjo seluas 1.187 M2 terletak di jalan Dokter Sutomo, Kelurahan mangunharjo, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo, dengan batas-batas : Utara : Hak Guna Bangunan No. 15; Selatan : Hak Guna Bangunan No. 15; Timur : Hak Guna Bangunan No. 99 dan 57; Barat: Trotoar. (Putusan perkara No. 09/Pdt.G/2011/PN.Prob. Halaman 26 dan 27);

Bahwa atas perkara No. 21/Pdt.G/2008/PN.Prob. ternyata sudah diputus di tingkat Kasasi (Mahkamah Agung Republik Indonesia) yaitu atas perkara perdata register perkara No. 70 K/PDT/2011, tanggal 22 Agustus 2011 (terlampir) dimana dalam Putusannya pada halaman 12 alinea 4 menyebutkan bahwa gugatan Para

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 3334

K/Pdt/2012



Penggugat adalah kadaluarsa, karena sudah lewat 30 tahun, dan dalam amar putusannya pada halaman 13 disebutkan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

Bahwa sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, atas perkara dengan obyek yang sama tidak boleh diputus dua kali, maka atas gugatan Para Penggugat dalam perkara No.09/Pdt.G/2011/PN.Prob. karena baik obyek maupun subyek pada pokoknya / secara kualitas adalah sama dengan perkara No.21/Pdt.G/2008/PN.Prob. yang telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sudah seharusnya gugatan perkara No. 09/Pdt.G/2011/PN.Prob. dinyatakan *nebis in idem*;

3. Bahwa akibat dari kelalaian *Judex Facti* tingkat banding dalam menerapkan hukum menyebabkan putusan yang telah diambil menjadi keliru dan bertentangan dengan undang-undang sehingga oleh karena itu haruslah dibatalkan di tingkat kasasi ini, sebab putusan yang diambil tersebut sangat merugikan Tergugat-I / Para Pemohon Kasasi;
4. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka *Judex Facti* tingkat banding telah tidak cermat dan lalai dalam menilai dan mempertimbangkan alat bukti serta fakta hukum yang terungkap dipersidangan, sehingga *Judex Facti* tingkat banding salah dalam menerapkan hukum yang pada akhirnya mengakibatkan putusan yang diambil juga salah dan haruslah dibatalkan;

MEMORI KASASI Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa surat-surat bukti dan para saksi yang diajukan para pihak, tidak ditemukan adanya dasar peralihan hak atas tanah sengketa dari atas nama CV.Sumber Alam menjadi atas nama Njoto Masbudijo, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 872 Surat Ukur No. 93/Manguharjo/2002 yang semula atas nama: CV. Sumber Alam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor:341 surat ukur No.53/Manguharjo/1976

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 3334

K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Njoto Masbudijo dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan cacat hukum;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut mengabaikan surat bukti berupa foto copy Surat / Akte Perubahan Perseroan tanggal 12 April 1975 No.22 dari Notaris Njoo Sioe Liep di Surabaya, yang diberi tanda T.1-7. Dalam Akte Perubahan Perseroan di Pasal 2 dinyatakan bahwa " semua milik perseroan yang diperhentikan (dibubarkan) itu, tiada yang dikecualikan, dengan ini dibahagikan kepada (dimiliki) penghadap". Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor: 872 Surat Ukur No. 93/Manguharjo/2002 diterbitkan bukan karena permohonan peralihan hak atas tanah yang menggunakan Akta Peralihan Hak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah melainkan karena proses permohonan hak atas tanah negara dengan bukti penguasaan tanah negara berupa Akte Perubahan Perseroan tanggal 12 April 1975 No.22;

2. Bahwa pertimbangan hukum yang menyatakan, sesuai Pasal 36 ayat (1) UUPA No.5 Tahun 1960, karena Perseroan Komanditer "CV. Sumber Alam" bukan badan hukum, maka tidak berhak atas Hak Guna Bangunan sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 341 surat ukur No.53/Manguharjo/1976 atas nama: CV. Sumber Alam cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut sudah kadaluarsa karena status Hak Guna Bangunan Nomor:341/Mangunharjo atas nama CV. Sumber Alam sejak tanggal 24-9-1980 telah hapus karena jangka waktunya berakhir sesuai Pasal 40 huruf a jo. Pasal 55 ayat (1) UUPA No.5 Tahun 1960, sehingga sejak tanggal 24-9-1980 status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara;

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

- Bahwa alasan dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi I tanggal 16 Agustus 2012, Memori Kasasi II tanggal 10 Agustus 2012, dan Kontra Memori Kasasi I tanggal 14

Hal. 15 dari 14 hal. Put. No. 3334

K/Pdt/2012



September 2012, Kontra Memori Kasasi II tanggal 31 Agustus 2012, dihubungkan dengan pertimbangan putusan Judex Facti, dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Probolinggo, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti-bukti P1 sampai dengan P9 dan 2 (dua) orang saksi yaitu : Nyoto Imam Sutisno dan 2. Dewi Rahayu serta seorang ahli yaitu Slamet Soepartikno, telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Para Tergugat dengan bukti T1.1 sampai dengan T1.12 dan seorang saksi yaitu Jumain serta T2.1 sampai dengan T2.3 tidak berhasil dalam membuktikan dalil bantahannya;

- Bahwa keberatan Para Pemohon Kasasi lainnya, adalah merupakan dalil-dalilnya yang telah dikemukakan dan telah dipertimbangkan oleh Judex Facti sebagaimana tertera dalam pertimbangan putusannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: 1. TAN KWEE SIANG NIO (istri dari NJOTO

Hal. 16 dari 14 hal. Put. No. 3334

K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MASBUDIJO), 2. NANIEK WIDJAYA, 3. SUSANA, dan Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PROBOLINGGO, tersebut harus ditolak;

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

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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. TAN KWEE SIANG NIO (istri dari NJOTO MASBUDIJO), 2. NANIEK WIDJAYA, 3. SUSANA, dan Pemohon Kasasi II: KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PROBOLINGGO, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I,II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 27 November 2013 oleh H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M., dan Dr. H. HAMDAN, SH., MH., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh NAWANGSARI, SH., MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/ H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.

Ttd/ Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.

Ttd/ Dr. H. HAMDAN, SH., MH.

## Biaya-Biaya :

1. Materai : Rp. 6.000,-

Panitera Pengganti,

Ttd/ NAWANGSARI, SH., MH.

Hal. 17 dari 14 hal. Put. No. 3334

K/Pdt/2012

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi	: Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	: Rp. 489.000,-+
Jumlah	: Rp. 500.000,-

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH  
NIP 19610313 198803 1 003

K/Pdt/2012

Hal. 18 dari 14 hal. Put. No. 3334