



**PUTUSAN**  
Nomor 2001 K/Pdt/2013

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

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

**1. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jl. Jati Baru Nomor 1, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh DR. H.S. Muhammad Ikhsan, S.H. selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ito S. Wijaya, S.H., M.H dan kawan-kawan, Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, beralamat di Jl. Taman Jati Baru Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2011;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding I;

**2. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA**

**PUSAT**, berkedudukan di Jl. Tanah Abang I Nomor 1, Jakarta Pusat, yang diwakili Dra. Wiwik Harti Fatimah, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anthony Tarigan, S.H. dan kawan-kawan, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, beralamat di Jl. Tanah Abang I Nomor 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2011;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding II;

melawan

**PT. DJABESMEN Ltd**, berkedudukan di Jl. Ridwan Rais Nomor 20, Gambir, Jakarta Pusat, yang diwakili Steven Widjaja selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adi Setiawan, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Advokat dan kawan-kawan, berkantor di Jl. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A – II, Nomor 14, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Hal. 1 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

## LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kebon Sirih Ujung atau setempat lebih dikenal dengan Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gedung Alia;
- Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
- Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;
- Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;

sesuai dengan Sertipikat yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II pada tanggal 8 Januari 2007 dengan Nomor 355/Gambir;

2. Bahwa untuk menguatkan Sertipikat dan memperoleh kebenaran secara hakiki terkait dengan proses pembebasan tanah, proses penggantian rugi kepada para penggarap dan proses Permohonan Sertipikat yang telah dilakukan oleh Penggugat, maka Penggugat pun menggugat Tergugat II dan ke 18 Tergugat lainnya ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 20 Juli 2010 dengan Nomor perkara 338/Pdt.G/2010/ PN.JKT.PST dan telah diputus oleh Majelis Hakim yang menangani perkara tersebut pada tanggal 30 Desember 2010, dengan amar Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat VII s/d XVI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat telah melaksanakan prosedur Permohonan Sertipikat tanah sesuai dengan hukum yang berlaku;
5. Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Jln. Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Gedung Alia;

Hal. 2 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
- Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;
- Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;

Merupakan tanah yang berasal dari tanah Negara dan merupakan tanah yang dikuasai oleh Negara;

6. Menyatakan secara hukum penguasaan Penggugat atas tanah yang terletak di Jln. Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas- batas:

- Sebelah Utara : Gedung Alia;
- Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
- Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;
- Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;

Adalah telah sesuai dengan hukum;

7. Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Jln. Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gedung Alia;
- Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
- Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;
- Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;

Adalah milik Penggugat;

8. Menyatakan secara hukum Sertipikat Nomor 355/Gambir milik Penggugat adalah sah sebagai alas hak tanah yang terletak di Jln. Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gedung Alia;
- Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
- Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;
- Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;

9. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada Putusan ini;

10. Menyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp11.061.000,00;

3. Bahwa perihal gugatan tersebut, Tergugat II tidak pernah hadir ataupun tidak pernah datang ke Pengadilan, dan sampai saat gugatan ini dimasukkan pun Tergugat II tidak mengajukan banding ataupun keberatan

Hal. 3 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas Putusan yang telah dibacakan pada tanggal 30 Desember 2010 oleh Majelis Hakim perkara Nomor 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST di depan sidang terbuka tersebut;

4. Bahwa ternyata Tergugat II yang mengetahui dirinya telah digugat oleh Penggugat pada tanggal 20 Juli 2010, bukannya hadir dalam persidangan dan atau memberikan keterangan ataupun sanggahan kepada gugatan Penggugat akan tetapi Tergugat II pada tanggal 28 Oktober 2010 lebih memilih mengeluarkan surat kepada Tergugat I dengan Nomor 2086/14-31.71-600/X/2010 untuk Pembatalan Sertipikat Penggugat;
5. Bahwa Tergugat I yang merupakan satu badan dengan Tergugat II, dengan segala keangkuhannya telah mengubah dirinya menjadi badan Yudikatif atau penilai dari sebuah sengketa tanpa melihat kenyataan yang ada, dimana dalam hal ini terlihat pada tanggal 12 Januari 2011 Tergugat I telah mengeluarkan SK Pembatalan Sertipikat Penggugat dengan Nomor SK : 001/HGB/BPN.31-Btl/2011;
6. Bahwa dalam SK tersebut jelas tertulis dikeluarkan pada tanggal 12 Januari 2011, padahal pemberitahuan isi Putusan telah diberitahukan kepada Tergugat II pada tanggal 11 Januari 2011, akan tetapi jelas sekali dalam SK Nomor 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tersebut baik dalam konsideran menimbang, membaca ataupun memutuskan tidak memasukkan perihal Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST tersebut;
7. Bahwa dalam hal ini terlihat dengan jelas Para Tergugat telah melampaui wewenangnya atau telah melanggar kewajiban hukumnya sendiri dan melanggar hak subjektifitas Penggugat dengan segala keangkuhannya;

## PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG DAN MENURUT PARA AHLI:

1. Bahwa berdasarkan pendapat hukum P.N.H. Simanjuntak, S.H. dalam bukunya "Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia", yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354, yang menyatakan bahwa:  
"Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah:
  - Perbuatan itu harus melawan hukum;
  - Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
  - Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan;
  - Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab akibat);

Hal. 4 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus melawan hukum” adalah:  
“ Suatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:  
a. Hak orang lain, atau;  
b. Kewajiban hukumnya sendiri, atau;  
c. Kesusilaan yang baik, atau;  
d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup masyarakat mengenai orang lain atau benda ”;
3. Bahwa yang dimaksud dengan “Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian” adalah “Suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu pihak yang menyebabkan kerugian kepada pihak lain baik secara materiil maupun immateriil”;
4. Bahwa “Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan”, memiliki arti “Kesalahan yang dilakukan baik secara disengaja ataupun karena kelalaian dari pihak tertentu tersebut”, dalam hal ini yang dimaksud dengan “kesengajaan” adalah “Suatu perbuatan, dimana dengan perbuatan itu si Pelaku menyadari sepenuhnya akan ada akibat dari perbuatan tersebut”, sedangkan definisi dari “kelalaian” adalah “Seseorang tidak melakukan suatu perbuatan (kealpaan seseorang)”;
5. Bahwa maksud dari “Perbuatan itu harus ada hubungan Kausal” yang berarti “adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian”;
6. Bahwa berdasarkan rumusan Hoge Raad sebelum tahun 1919 sebuah Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri;
7. Bahwa sebuah Perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara sesuai dengan apa yang telah di uraikan oleh pendapat P.N.H. Simanjuntak, S.H. dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia yang diterbitkan oleh Penerbit Djambatan, cetakan ke 3, halaman 353 dan 354 tersebut di atas;
8. Bahwa yang termasuk di dalam kriteria dari “ Perbuatan Melawan Hukum ” tidak disebutkan di dalam Undang-undang, tetapi di dalam Ilmu Hukum dikenal 2 (dua) faham mengenai hal itu yaitu:  
Yang menganut paham sempit berpendapat:
  1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pelaku;
  2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;

Hal. 5 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paham yang sempit ini untuk lebih jauh terdapat dalam Putusan Hoge Raad yang dikenal dengan "*Arrest None Zuthpen*" (H.R 10 Juni 1910);

Yang menganut paham luas berpendapat bahwa selain syarat-syarat yang disebutkan di atas, juga suatu perbuatan adalah suatu perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh seseorang di dalam pergaulan hidup pada masyarakat terhadap keselamatan jiwa dan harta benda orang lain;

Paham yang luas ini diwujudkan di dalam Putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 yang dikenal dengan "*Arrest Lindenbaum versus Cohen*";

Dalam Putusan Hoge Raad yang dikenal dengan "*Arrest Dokter Gig*" (Hoge Raad 17 Januari 1958) dimana dipertimbangkan, bahwa suatu perbuatan melawan hukum apabila Norma yang dilanggar oleh sipelaku tersebut dimaksudkan untuk melindungi kepentingan hukum dari orang yang dilanggar tersebut, serta tidak ada alasan perbuatan melawan hukum, paham tersebut dikenal dengan teori Relativitas atau Schulznorm Theori atau *Normbestemmingleer*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum dari sipelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian;
- Bahwa norma yang dilanggar memang diperuntukan bagi perlindungan hukum dari orang yang dilanggar tersebut;
- Bahwa sipelaku tidak ada alasan kebenaran;

Bahwa dari kriteria-kriteria perbuatan melawan hukum yang disebutkan di atas, kriteria tersebut adalah bersifat alternatif dalam arti bila salah satu kriteria telah terpenuhi maka di situ telah ada perbuatan melawan hukum;

## PARA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI Nomor 810 K/Pdt/1987 tertanggal 12 November 1987 perihal pencabutan atau Pembatalan yang dilakukan tanpa menunggu Putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap adalah sebuah Perbuatan Melawan Hukum, dimana dalam hal ini jelas

Hal. 6 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013

### Disclaimer

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



Tergugat II telah mengetahui Penggugat telah menggugat Tergugat II di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat akan tetapi Tergugat II tidak menggubrisnya, tidak hadir bahkan mengeluarkan surat kepada Tergugat I dengan Nomor 2086/14-31.71-600/X/2010 untuk mengeluarkan Pembatalan Sertipikat;

2. Bahwa terkait dengan Yurisprudensi MARI tersebut di atas perbuatan Tergugat I yang mengeluarkan SK Nomor 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 walaupun masih dalam keadaan sengketa juga jelas adalah sebuah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Bahwa Tergugat II mengetahui perihal adanya permintaan Penggugat dalam gugatannya pada perkara Nomor 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST adalah untuk menyatakan Sertipikat Nomor 355/Gambir milik Penggugat adalah sah sebagai alas hak tanah yang terletak di Jln. Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat, dimana dalam hal ini tidak pernah sekalipun dibantah oleh Tergugat II, sehingga sesuai pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata, cetakan kelima tahun 2007, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika pada hal 727 yang tertuliskan:

“.....Berdasarkan pendekatan analog dengan ketentuan Pasal 1927 KUHPerdata dapat dijelaskan hal-hal berikut:

1. Bentuk Penyampaian Pengakuan

- Bentuk lisan;

Jika dilakukan dengan lisan, hal itu dicatat secara khusus dalam berita acara sidang, dan pihak yang menyampaikan pengakuan menyebutkan dengan jelas hal-hal apa saja yang diakui;

- Berbentuk tulisan;

Pengakuan yang berbentuk tulisan, tidak dimaksudkan mesti dibuat khusus dalam surat tertentu. Dapat dikemukakan sebagai bagian yang tidak terpisah dalam jawaban, replik, atau duplik, maupun dalam konklusi;

2. Cara melakukan pengakuan.

Terdapat beberapa cara yang dianggap identik sebagai pengakuan:

- Dilakukan dengan tegas (*expressis verbis*);
- Dilakukan dengan diam-diam, dalam arti tidak mengajukan bantahan atau sangkalan;
- Mengajukan bantahan tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II dengan tidak menghadiri persidangan serta tidak mengajukan bantahan ataupun sangkalan adalah suatu bentuk pengakuan sesuai dengan pasal 1927 KUHPerdara sebagaimana yang telah ditafsirkan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya;

4. Bahwa berdasarkan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata, cetakan kelima tahun 2007, yang diterbitkan oleh Sinar Grafika pada hal 728 tertuliskan:

“.....Nilai Kekuatan Pembuktian Pengakuan yang dilakukan dalam persidangan menurut Pasal 1925 KUHPerdara, Pasal 174 HIR:

- Daya mengikatnya, menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan;
- Nilai Kekuatan Pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya;

Dalam hal ini jelas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat II adalah sebuah pengakuan yang memiliki nilai kekuatan pembuktian sempurna, apalagi dalam hal ini ternyata Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menguji dan mengabulkan permintaan Penggugat dalam perkara Nomor 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST serta telah diberitahukan kepada Tergugat II pada tanggal 11 Januari 2011, dimana sampai dengan batas waktu yang ditentukan Tergugat II tidak pernah mengajukan banding, sehingga hal ini adalah sebuah hal yang jelas Tergugat II telah mengakui dan tidak mau membantah Sertipikat Nomor 355/Gambir milik Penggugat adalah sah sebagai alas hak tanah yang terletak di Jln. Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat;

5. Bahwa jelas adalah sebuah Perbuatan Melawan hukum hal-hal yang telah dilakukan oleh Tergugat II, dimana di satu sisi Tergugat II mengakui perihal apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, di sisi lain Tergugat II mengeluarkan surat untuk Pembatalan, dimana dalam hal ini juga jelas menjadi kesalahan Tergugat I;
6. Bahwa Tergugat I sebagai satu badan hukum dengan Tergugat II telah mengeluarkan sebuah SK Pembatalan Sertipikat, dimana tanah tersebut masih dalam keadaan sengketa, atau masih dalam keadaan status quo adalah sebuah Perbuatan Melawan Hukum;

PERMOHONAN SITA JAMINAN (*REVINDICATOIR BESLAG*).

Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dan untuk menghindari adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat, dan atau tindakan Para Tergugat yang

Hal. 8 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013





melampaui kewenangannya, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan sita jaminan (*revindicatoir beslag*) atas tanah milik Penggugat yang terletak di Jln. Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gedung Alia;
- Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
- Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;
- Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;

**AKIBAT PERBUATAN PARA TERGUGAT, PENGGUGAT TELAH MENGALAMI KERUGIAN.**

1. Bahwa seluruh prosedur yang telah dilakukan oleh Penggugat dimana dalam hal ini Penggugat telah mengganti rugi sejumlah uang kepada para Penggarap yaitu yang berada pada tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat tersebut, seharusnya Penggugat dapat memakai, menggunakan serta memanfaatkan tanah tersebut dengan rasa nyaman, akan tetapi akibat ulah Tergugat yang secara melawan hukum telah melakukan tipu daya dalam sebuah gugatan, sehingga sampai saat ini Penggugat harus terus mengeluarkan biaya-biaya dan hal tersebut sangat merugikan pihak Penggugat, oleh karenanya cukup beralasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan ini sekaligus meminta ganti rugi sebagaimana bunyi Pasal 1365 KUH Perdata, menyatakan bahwa:

“ Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ”;

2. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Tergugat, Penggugat telah mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateriil dan bila diperinci adalah sebagai berikut:

- Kerugian Materiil sebagai berikut:
  - Biaya Pengurusan Sertipikat yang terus tertunda  
sejak tahun 1993 s/d 2007 Rp 50.000.000,00
  - Biaya Pembangunan, perbaikan serta Pemugaran  
yang harus dilakukan berkali – kali atas tanah yang  
terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais  
Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan  
Gambir, Jakarta Pusat tersebut Rp100.000.000,00

Hal. 9 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



- Biaya kerugian Penggugat yang seharusnya bisa mendapatkan keuntungan dari pengelolaan parkir di atas tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat tersebut sejak tahun 1995 s/d sekarang Rp1.000.000.000,00  
Jumlah Rp1.150.000.000,00

(Terbilang : satu miliar seratus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian Immateriil, sebagai berikut:  
Bahwa tindakan Para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, telah menyita waktu, tenaga dan perhatian Pengugat. Walaupun semua kerugian diatas bersifat abstrak, namun layak dinilai dengan ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);  
Dengan demikian kerugian Materiil dan Immateriil seluruhnya adalah sebesar Rp2.150.000.000,00 (dua miliar seratus lima puluh juta rupiah);

**DWANGSOM DAN UIT VOERBAAR BIJ VOORAAD.**

- Bahwa gugatan ini adalah untuk membuat jera sekaligus memberikan hukuman kepada Tergugat dan oleh karenanya apabila Tergugat lalai melaksanakan Putusan ini, sejak Putusan ini dibacakan, maka pantas apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan nya itu;
- Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan dan didukung oleh bukti-bukti yang benar dan kuat menurut, maka sudah selayaknya dan seharusnya Putusan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya *Verzet*, Banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);

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

**PRIMAIR:**

**A. DALAM PROVISI:**

Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*revindicatoir beslag*) atas sebuah tanah milik Penggugat yang terletak di Jln. Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gedung Alia;
- Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
- Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;

## B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan Hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
4. Memerintahkan Para Tergugat untuk mengembalikan status tanah milik Penggugat kepada status semula;
5. Menyatakan secara hukum Penggugat telah melaksanakan prosedur Permohonan Sertifikasi tanah sesuai dengan hukum yang berlaku;
6. Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat adalah milik Penggugat dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Gedung Alia;
  - Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;
  - Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;
7. Menyatakan secara hukum Sertipikat Nomor 355/Gambir milik Penggugat adalah syah sebagai alas hak tanah yang terletak di Jalan Moch Ichwan Ridwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Gedung Alia;
  - Sebelah Timur : Jalan M.I. Ridwan Rais;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kebon Sirih;
  - Sebelah Barat : Rel Kereta Api Jakarta Bogor;
8. Menyatakan secara hukum tidak berharga Keputusan Turut Tergugat I Nomor 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tentang Pembatalan Sertipikat HGB Nomor 355/Gambir;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil yang telah diderita Penggugat sebesar Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) sesaat setelah Putusan perkara ini dibacakan;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Immateriil yang telah diderita Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sesaat setelah Putusan perkara ini dibacakan;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Hal. 11 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat untuk membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari, terhitung sejak Putusan ini dibacakan;

13. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrad*), meskipun ada upaya *Verzet* ataupun Banding;

## SUBSIDAIR

- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

## KOMPETENSI ABSOLUTE

1. Bahwa Penggugat merasa keberatan terhadap penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor SK.001/HGB/BPN.31-Btl-2011 tgl. 12-1-2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd terletak di Jalan Moch. Ichwan Rais Nomor 20 Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat Propinsi DKI Jakarta. Penerbitan Surat Keputusan Pembatalan adalah untuk melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 16/G/2007/PTUN.JKT tanggal 10-07-2007 jo. Nomor 163/B/2007/ PT.TUN.JKT tanggal 28-01-2008 jo. Nomor 149 K/TUN/2008 tanggal 08-08-2009;
2. Bahwa menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:
  - a) Orang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;
3. Bahwa berdasarkan peraturan tersebut diatas, apabila Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang

Hal. 12 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa perkara ini karena obyek gugatan adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Jakarta, sehingga yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 138/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst. tanggal 26 Januari 2012 dengan amar sebagai berikut:

## DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah Penggugat yang baik dan benar;
4. Memerintahkan para Tergugat untuk mengembalikan status tanah milik Penggugat kepada status semula;
5. Menyatakan secara hukum Penggugat telah melaksanakan prosedur Permohonan Sertifikasi tanah sesuai dengan hukum yang berlaku;
6. Menyatakan secara hukum tanah yang terletak di Jl. Moch. Ichwan Ridwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas batas:
  - Sebelah Utara : Gedung Alia;
  - Sebelah Timur : Jl. M.I. Ridwan Rais;
  - Sebelah Selatan : Jl. Kebon Sirih;
  - Sebelah Barat : Rel kereta api Jakarta - Bogor;adalah milik Penggugat;
7. Menyatakan secara hukum Sertifikat HGB Nomor 355/Gambir milik Penggugat adalah sah sebagai alas hak tanah yang terletak di Jl. Moch. Ichwan Ridwan Rais Nomor 20, Kelurahan Gambir, Jakarta Pusat dengan batas:
  - Sebelah Utara : Gedung Alia;
  - Sebelah Timur : Jl. M.I. Ridwan Rais;
  - Sebelah Selatan : Jl. Kebon Sirih;
  - Sebelah Barat : Rel kereta api Jakarta - Bogor;

Hal. 13 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan secara hukum tidak berharga Keputusan Tergugat I Nomor 001/HGB/BPN.31-Btl/2011 tentang Pembatalan Sertipikat HGB Nomor 355/Gambir;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.166.000,00 (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas Permohonan Para Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusannya Nomor 305/PDT/2012/PT.DKI tanggal 1 Oktober 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 138/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst. tanggal 26 Januari 2012 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 21 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2011 diajukan Permohonan Kasasi secara lisan pada tanggal 2 Januari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Srt.Pdt.Kas/2013/PN.JKT.PST Jo. Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST dan terhadap Tergugat II/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Srt.Pdt.Kas/2013/PN.JKT.PST Jo. Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Januari 2013 dan tanggal 17 Januari 2013;

Bahwa Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 8 Maret 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding

Hal. 14 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 22 Maret 2013;

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;

## ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II/Para Tergugat/Para Pembanding dalam Memori Kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Pemohon Kasasi I:

1. a. Bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I sangat keberatan terhadap Pertimbangan hukum maupun amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2012/PT.DKI Tgl 1 Oktober 2012 pada halaman 4 yang menyatakan “ Bahwa dalam Memori Banding Pembanding I/Tergugat I tidak memuat fakta hukum baru “ Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 26-01-2012 halaman 38 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 a sampai dengan P-1f, bukti P-2 dan P-3 tersebut, Penggugat telah mengajukan Permohonan pensertipikatan tanah sengketa dan telah diterbitkan SHGB Nomor 355/Gambir atas nama Penggugat (P-13) “;

“Menimbang bahwa terhadap bukti sebagaimana Penggugat ajukan diatas, ternyata hingga saat ini belum pernah dinyatakan dibatalkan kecuali bukti P-13 “;

Bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak benar dan sangat keliru karena terhadap bukti P-1a s/d P-1f, berdasarkan Surat Pernyataan tgl. 19-6-2007, dari sdr. John Leonard Waworuntu selaku Notaris yang membuat bukti tersebut menyatakan:

- 1) Bahwa Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Atas Tanah/ Bangunan Nomor 123 tgl. 13-1-1993 dari Ny. Nyi Mas Siti Dj.P (Rita) kepada PT. Djabesmen bukan kami yang buat dan bukan tanda tangan kami sedangkan saksi yang bernama Atjang Hasan sudah meninggal dunia pada Tahun 1989 dan Akta ini tidak tercatat dalam Repertorium dan Bundel Minuta di Kantor kami;
- 2) Bahwa Akta yang sebenarnya kami buat tgl. 13-1-1993 dengan Nomor 123 adalah Perjanjian Sewa Menyewa bangunan rumah

Hal. 15 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



tempat tinggal di Jalan Tebet Barat Dalam 1-B Nomor 16 Jakarta Selatan, antara Tuan Raden Gandoel Soegantyo Koesoemodigdo sebagai pihak yang menyewakan dengan Tuan Insinyur Sunarno sebagai pihak penyewa, Akta ini tercatat dalam Repertorium dan Bundel Minuta di Kantor kami;

- 3) Bahwa Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Atas Tanah/Bangunan Nomor 141 tgl. 14-1-1993 dari Elyas Sahari kepada PT. Djabesmen bukan kami yang buat dan bukan tanda tangan kami, sedangkan saksi yang bernama Atjang Hasan sudah meninggal dunia pada Tahun 1989 dan Akta ini tidak tercatat dalam Repertorium dan Bundel Minuta di Kantor kami;
  - 4) Bahwa Akta yang sebenarnya kami buat pada tgl. 14-1-1993 dengan Nomor 141 adalah Sewa menyewa (Kontrak) sebuah bangunan perkantoran bertingkat 3 ½ antara Ny. Widiara Suhendra sebagai pihak yang menyewakan dengan Tuan Edison Mandahiling sebagai pihak penyewa, Akta ini tercatat dalam Repertorium dan Bundel Minuta di Kantor kami;
  - 5) Bahwa demikian pula dengan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Atas Tanah/Bangunan Nomor 171 tgl. 15-1-1993, Akta Nomor 175 tgl. 15-1-1993, Akta Nomor 199 tgl. 18-1-1993 dan Akta Nomor 200 tgl. 18-1-1993, semuanya bukan kami yang buat, tidak kami tanda tangani dan tidak tercatat dalam Repertorium di Kantor kami;
- Surat Pernyataan dari sdr. John Leonard Waworuntu tgl. 19-6-2007 tersebut telah diajukan oleh Pembanding I/Tergugat I sebagai bukti tambahan dan telah pula diuraikan dalam Memori Bandingnya, namun bukti tambahan tersebut tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;
- b. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum maupun amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2012/PT.DKI Tgl. 1 Oktober 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 26-01-2012 telah Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena bukti P-1 a s/d P-1f, yang merupakan dasar perolehan dari PT. Djabesmen atas tanah sengketa berdasarkan Surat Pernyataan tgl. 19-6-2007 dari sdr. John Leonard Waworuntu selaku Notaris yang membuat bukti-bukti tersebut menyatakan tidak pernah membuat Akta-Akta *a quo* dan Akta-Akta tersebut diatas tidak tercatat

Hal. 16 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Repertorium dan Bundel Minuta di Kantor Notaris John Leonard Waworuntu, sehingga pertimbangan hukum maupun amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2012/PT.DKI Tgl. 1 Oktober 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 26-01-2012 yang tetap menganggap sah dan benar bukti P-1.a s/d P-1.f adalah salah dan keliru karena John Leonard Waworuntu selaku Notaris yang membuat bukti-bukti tersebut telah menyatakan tidak pernah membuat Akta-Akta tersebut tapi mengapa oleh Hakim yang memutus Perkara Nomor 305/Pdt/2012/PT.DKI Tgl. 1 Oktober 2012 Jo. Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 26-01-2012 tetap menganggap sah dan benar bukti-bukti *a quo* sehingga Putusan tersebut harus dibatalkan, maka Pemohon Kasasi /Pembanding /Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

2. Bahwa Pemohon Kasasi /Pembanding /Tergugat I keberatan terhadap pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2012/PT.DKI Tgl. 1 Oktober 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 26-01-2012 halaman 39 alinea 4 s/d 42 dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa disamping Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 338/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST terdapat juga Putusan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pus tanggal 27-04-1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 763/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 23-03-1999 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 428 K/Pdt/2000 tanggal 15-03-2005 (sebagaimana bukti T-1.1 s/d T-1.3), yang amarnya antara lain berbunyi:
    - Menyatakan bahwa Penggugat (PT. PERMORIN) adalah bekas Pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah terletak di Jalan Kebon Sirih Ujung/Jalan M.I. Ridwan Rais, Gambir, Jakarta Pusat, Sertipikat Nomor 222/Gambir dan Nomor 196/Gambir atas nama Penggugat;
  - b. Bahwa Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2012/PT.DKI Tgl. 1 Oktober 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 26-01-2012 tidak mempertimbangkan Putusan Pengadilan

Hal. 17 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Pusat Nomor 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pus tanggal 27-04-1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 763/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 23-03-1999 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 428 K/Pdt/2000 tanggal 15-03-2005 (sebagaimana bukti T-1.1 s/d T-1.3), maka Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2012/PT.DKI Tgl. 1 Oktober 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 26-01-2012 telah Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena tidak mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 348/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Pus tanggal 27-04-1998 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 763/Pdt/1998/PT.DKI, tanggal 23-03-1999 Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 428.K/Pdt/2000 tanggal 15-03-2005, sehingga pertimbangan hukum maupun amar Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 305/Pdt/2012/PT.DKI Tgl. 1 Oktober 2012 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 138/PDT.G/2011/PN.JKT.PST tanggal 26-01-2012 salah dan keliru maka harus dibatalkan, sehingga Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Pemohon Kasasi II:

1. Bahwa Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II, sangat berkeberatan atas pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam Putusannya yang dimohonkan Kasasi *a quo*, karena *Judex Facti* dalam memutus perkara *a quo* bertindak subyektif, tidak meneliti dengan cermat dalil-dalil Jawaban, Duplik serta Bukti-bukti dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I serta Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II sehingga Putusan *Judex Facti* sangat merugikan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II;
2. Bahwa seharusnya *Judex Facti* meneliti kembali Memori Banding dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dengan cermat tentunya pertimbangan *Judex Facti* akan berbeda dalam memutus perkara *a quo* ditingkat banding;
3. Bahwa salah satu pertimbangan hukum *Judex Facti* yang sangat merugikan Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I serta Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II, dalam pertimbangan hukum halaman 4 alinea kedua yang menyatakan: “ bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat I

Hal. 18 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013

#### 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)





sebagaimana diuraikan dalam Memori bandingnya tidak memuat fakta hukum baru dan telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan tepat dan benar, oleh karenanya tidak akan dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding". Dengan jelas *Judex Facti* tingkat Banding menunjukkan keberpihakan kepada para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat tanpa melakukan pertimbangan-pertimbangan yang tidak jelas bagi para pihak tanpa didasarkan pada peraturan-peraturan serta Undang-Undang yang berlaku, sehingga Putusan ditingkat Banding dalam pertimbangannya hanya mengikuti dari Putusan tingkat pertama yang belum tentu benar bila diteliti dan dipelajari dalam jawaban, duplik serta bukti-bukti dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II;

4. Bahwa oleh karena *Judex Facti* menjadikan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sebagai pertimbangan hukumnya, Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II, dengan ini mengajukan keberatan - keberatan sebagai berikut:

- a. *Judex Facti* tidak obyektif dan bersikap tidak adil karena telah keliru dan salah menafsirkan serta tidak cermat dan meneliti Eksepsi Kompetensi Absolut dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I;

Bahwa dalam eksepsi Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I yaitu yang berkaitan dengan *Kompetensi Absolut* adalah sudah tepat dan benar, dikarenakan dalam perkara *a quo* para Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat mendalilkan pada suatu Keputusan dari Pejabat Tata Usaha Negara yaitu SK. Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor SK.001/HGB/BPN.31-Btl-2011 tanggal 12 Januari 2011 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 355/Gambir atas nama PT. Djabesmen Ltd;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi". Berdasarkan hal tersebut dalam perkara *a quo* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak mempunyai kewenangan memeriksa perkara

Hal. 19 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



*a quo* dan seharusnya dilakukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Dengan demikian Putusan *Judex Facti* tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah keliru sehingga Putusan *Judex Facti* tingkat banding ikut keliru juga tanpa melihat serta meneliti isi dari pada gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

- b. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama terlihat dengan jelas memihak kepada Permohonan Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam pertimbangan hukumnya hanya melihat bukti-bukti dari Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat saja tanpa mempertimbangkan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I serta Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II;

Sebagai akibat tidak dipertimbangkan bukti-bukti dari Pemohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I serta Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II sehingga mengakibatkan kekalahan dalam perkara *a quo*, dan apabila *Judex Facti* tingkat banding meneliti kembali tentunya Putusan akan berbeda dengan Putusan tingkat pertama;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II d/h Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan Sertipikat HGB Nomor 355/Gambir, atas nama PT. Djabesmen Ltd, Surat Ukur Nomor 00001/2006 tanggal 20 Januari 2006 yang penerbitannya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Nomor 294/251-550.2-09.01-2006 tanggal 24 Maret 2006 Jo. Nomor 54/47-550.2-09.01-Perp-2006 tanggal 19 Desember 2006, sebaliknya dalil Tergugat I yang menyatakan bahwa dalam proses penerbitan SHGB Penggugat tersebut telah terdapat kesalahan administrasi yang mengakibatkan SHGB Nomor 355/Gambir atas nama Penggugat cacat hukum, yang seharusnya berdasarkan Putusan Pengadilan terdahulu yang berhak mengajukan Permohonan hak atas obyek sengketa adalah pihak PT. Permorin sebagai pihak yang dimenangkan terhadap pihak PT. Djabesmen (Penggugat dalam perkara *a quo*);

Hal. 20 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kesimpulan Tergugat I tersebut salah, karena Putusan Pengadilan terdahulu hanya menyatakan bahwa PT. Permorin adalah “ bekas “ pemegang hak, bukan yang berhak atas obyek sengketa, sehingga dalam membatalkan SHGB Nomor 355/Gambir atas nama Penggugat dalam perkara *a quo*, para Tergugat telah salah dalam menyimpulkan Putusan Pengadilan terdahulu, dan pula pada waktu Penggugat mengajukan haknya atas obyek sengketa, terbukti obyek sengketa telah berstatus sebagai tanah negara bebas, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta) yang menguatkan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA dan Pemohon Kasasi II: KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan II 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

Hal. 21 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA** dan Pemohon Kasasi II: **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Para Tergugat/Para Pembanding 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 **Senin**, tanggal **16 Desember 2013** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H.,M.Hum. dan H. Soltani Mohdally, S.H.,M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Rudi Rafli Siregar, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,  
ttd./.  
H. Hamdi, S.H.,M.Hum.  
ttd./.  
H. Soltani Mohdally, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,  
ttd./.  
Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./.  
Rudi Rafli Siregar, S.H.,M.H.

### Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.  
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 22 dari 22 hal. Put. Nomor 2001 K/Pdt/2013

