



P U T U S A N

No. 383 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

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

YAYASAN ADIKUSUMA, berkedudukan di Jalan Merdeka No. 33 Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada **1. R. NANANG KARYANUGRAHA, IR**, **2.** bertempat tinggal di Jl. Nimun Raya No. 35 RT.008 RW.010, Kebayoran Lama Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, **2. R. TUTY SUMIATY, SH.**, bertempat tinggal di Komp. Nusa Hijau Blok D No. 1 RT.003 RW.018, Kelurahan Citeureup, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, **3. R. TEDDY SURYADI**, bertempat tinggal di Jl. Abadi Dalam No. 2 RT.001 RW.001, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung.
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II / Pemanding ;

m e l a w a n :

- 1. Dra. MIEN WARNAEN, I** Jabatan Ketua YAYASAN BUDAYA MUKTI, beralamat di Jalan Banda Nomor 26 Kota Bandung ;
- 2. Ir. TRI HARIMUKTI PANGESTU**, Jabatan Sekretaris YAYASAN BUDAYA MUKTI, beralamat di Jalan Rajamantri Kaler RT.09/04, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong Kota Bandung ;
- 3. NY. SUHAEMI EFFENDI**, Jabatan Bendahara YAYASAN BUDAYA MUKTI, beralamat di Jalan Lengkong Tengah 3 RT.01/05, Kecamatan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung.

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat / Para Terbanding ;

d a n :

- 1. YAYASAN PENDIDIKAN MERDEKA (YPM)**, berkedudukan di Jalan Merdeka No. 33 Kota Bandung ;
- 2. KANTOR PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA** di Jakarta Cq. **KANTOR PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH JAWA BARAT**, Cq. **KANTOR**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERTANAHAN KOTA BANDUNG, beralamat di Jalan Soekarno Hatta No. 586 Kota Bandung.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Turut Tergugat / Para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa, Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 (dahulu Nomor 27-27 A) Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung Wilayah Cibunying, Kecamatan Bandung Wetan sebagaimana eks. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538/Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur Nomor 421/1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M2 tercatat atas nama YAYASAN BUDAYA MUKTI (Penggugat) Vide Bukti P-1 ;
2. Bahwa, tanah berikut bangunan tersebut diperoleh Penggugat berdasarkan Akte Jual Beli Bangunan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 35 tanggal 23 Maret 1973 yang dibuat oleh dan di hadapan Widyanto Pranamiharja, SH. Notaris / PPAT di Bandung Vide Bukti P-2 ;
3. Bahwa, pada saat pembelian oleh Penggugat sebagaimana Bukti P-1 dan Bukti P-2 di atas, terhadap tanah dan bangunan tersebut digunakan / dihuni oleh Tergugat I (YAYASAN Pendidikan Merdeka / dahulu YAYASAN SUSBA sehingga terjadi sengketa keperdataan di Pengadilan yaitu sebagai berikut :
4. Bahwa, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung tanggal 05 Juni 1985 Nomor 35/1985/Pdt/G/R 21/Bdg Jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 07 Juni 1986 Nomor 39/Pdt/1986/PT.Bdg. Jo. putusan Kasasi Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1988 Nomor 511 K/Pdt/1987 Jo. putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI tanggal 11 April 1991 Nomor : 219 PK/Pdt/1999, dengan amar putusan sebagai berikut :
 - a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
 - b. Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 08 Mei 1981 sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

Hal. 2 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Menghukum Tergugat untuk membayar uang sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan sekaligus ;
- d. Bahwa, terhadap putusan dalam perkara tersebut di atas telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap atau pasti. (Vide Bukti P-3, P-4, P-5 dan Bukti P-6) ;
5. Bahwa, selanjutnya terhadap pelaksanaan putusan perkara tersebut di atas, antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I telah terjadi suatu perdamaian yaitu sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 20 April 2003, dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003, yang kedua akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan Ny. MOMMY HALIM, SH. Notaris PPAT di Bandung, Vide Bukti P-7 dan P-8 ;
6. Bahwa, terhadap isi pokok dari pada Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 dan No. 18 sebagaimana bukti P-7 dan P-8 di atas sebagai berikut "Bahwa, sengketa antara Penggugat (Yayasan Budaya Mukti) dengan Tergugat I (Yayasan Pendidikan Merdeka) telah diselesaikan secara musyawarah dan pihak Tergugat I (Yayasan Pendidikan Merdeka) melepaskan hak atas tanah persil (obyek perkara) tersebut kepada Yayasan Budaya Mukti (Penggugat) dan pihak Yayasan Budaya Mukti (Penggugat) akan memberikan ganti kerugian kepada Yayasan Pendidikan Merdeka (Tergugat I) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan untuk tahap pertama Pihak Penggugat (Yayasan Budaya Mukti) diwajibkan untuk membayar kepada Tergugat I (Yayasan Pendidikan Merdeka) sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan dibayarkan setelah penerbitan tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat (Yayasan Budaya Mukti) oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung ;
7. Bahwa, dalam upaya pelaksanaan isi perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 dan No. 18 tersebut (Vide bukti P-7 dan P-8), maka pihak Penggugat telah melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada Tergugat I ;
8. Bahwa, sesuai dengan hak yang melekat pada Penggugat atas tanah obyek perkara tersebut dan sesuai dengan adanya Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 dan No. 18 tersebut (Vide bukti P-7 dan P-8), maka untuk

Hal. 3 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



selanjutnya pihak Penggugat telah mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas tanah obyek perkara atas nama YAYASAN BUDAYA MUKTI kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung / Turut Tergugat namun oleh pihak Turut Tergugat / Kantor Pertanahan Kota Bandung tidak dikabulkan dengan alasan bahwa :

- a. Pihak Tergugat I (YAYASAN PENDIDIKAN MERDEKA) memblokir dan mengajukan keberatan tanah obyek perkara tersebut dimohon perpanjangan / pembaharuan Hak Guna Bangunan ke atas nama Penggugat (YAYASAN BUDAYA MUKTI) ;
 - b. Sehingga berdasarkan hal tersebut, secara nyata perbuatan Tergugat I menguasai dan atau menghuni atas tanah obyek perkara dan tidak menyerahkan kepada Penggugat serta melakukan pemblokiran atau berkeberatan atas diterbitkannya / diperpanjangnya Hak Guna Bangunan ke atas nama Penggugat (YAYASAN BUDAYA MUKTI) oleh Turut Tergugat adalah perbuatan ingkar janji / wansprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
9. Bahwa, selain Tergugat I secara jelas telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi yaitu tidak menyerahkan / mengosongkan atas tanah dan bangunan obyek perkara kepada Penggugat dan telah melakukan pemblokiran atas diterbitkannya diperpanjangnya Hak Guna Bangunan ke atas nama Penggugat (YAYASAN BUDAYA MUKTI) oleh Turut Tergugat juga tanpa hak telah menempatkan Tergugat II menghuni / menguasai atas tanah obyek perkara a quo ;
10. Bahwa, sebagai akibat perbuatan Tergugat I sebagaimana tersebut di atas, maka terhadap kewajiban Penggugat dalam memenuhi isi Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 dan No. 18 tersebut (Vide bukti P-7 dan P-8) yaitu pembayaran tahap dua yaitu sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) yang hingga saat ini belum dibayarkan kepada Tergugat I adalah dapat dibenarkan oleh hukum ;
11. Bahwa, oleh karena penguasaan, penghunian serta atas tanah obyek perkara oleh Tergugat I, Tergugat II ataupun orang lain yang memperoleh hak dari pihak Para Tergugat merupakan perbuatan yang tidak sah, maka dengan demikian segala bentuk penguasaan / penghunian serta peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek perkara a quo dari Tergugat I, Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya adalah tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa, adalah merupakan suatu alasan yang berdasar hukum bagi Penggugat selain menuntut dan memohon agar Pengadilan Negeri Kls IA. Bandung untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya, menguasai, menghuni atas tanah dan bangunan obyek perkara yaitu tanah dan bangunan eks. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538/Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 atas nama YAYASAN BUDAYA MUKTI sebagaimana Surat Ukur Nomor 421/1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M² (seribu tiga ratus meter persegi) untuk menyerahkan tanah obyek perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa dibebani apapun juga dengan segera dan seketika serta sekaligus tanpa kecuali, juga menghukum Para Tergugat atau pihak-pihak Tergugat dan atau orang lain yang memperoleh hak dari pada pihak Tergugat yang menguasai, memegang ataupun menyimpan atau pula mempergunakan surat-surat dan berhubungan baik langsung maupun tidak langsung dengan obyek perkara yang telah dikuasainya dan atau diperoleh secara tidak sah dan melawan hukum, untuk menyerahkan kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus tanpa suatu beban apapun juga ;
13. Bahwa, agar tuntutan Penggugat dapat berjalan dengan baik serta tidak menjadi illusoir, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung untuk meletakkan Penyitaan Jaminan Conservatoir Beslag / Revindikatoir Beslag) terhadap tanah obyek perkara yaitu :
- “ Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak setempat dikenal di Jalan Merdeka Nomor 33 / dahulu No. 27-27 A Kota Bandung sebagai tanah eks. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 15381 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur Nomor 421/1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M² atas nama YAYASAN BUDAYA MUKTI / Penggugat “ ;
 - Yang selanjutnya Penyitaan Jaminan tersebut dinyatakan sebagai sah dan berharga dalam perkara ini ;
14. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka cukup beralasan dan berdasarkan hukum bila Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;
- Bahwa, berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kls. I A

Hal. 5 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, Cq. Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I, dan Tergugat II dan orang lain yang menguasai dan mendiami tanah obyek perkara tanpa hak merupakan perbuatan yang melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji / wanprestasi terhadap Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 Tanggal 20 April 2003, dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 Tanggal 22 April 2003, yang kedua akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan Ny. MOMMY HALIM, SH. Notaris PPAT di Bandung ;
6. Menyatakan dan memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar uang kekurangan pembayaran ganti rugi kepada Tergugat I sesuai dengan ketentuan Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 Tanggal 20 April 2003, dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 Tanggal 22 April 2003 kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat I, untuk menerima pembayaran ganti rugi dari Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya, sehingga menguasai, menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 (dahulu Nomor 27-27 A) Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung Wilayah Cibuning Kecamatan Bandung Wetan sebagaimana eks. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur Nomor 421/1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M² untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan tanpa dibebani apapun juga dengan segera dan seketika serta sekaligus tanpa kecuali kepada Penggugat ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak dari pada pihak Tergugat untuk menyerahkan surat-surat dan atau tanda bukti yang berhubungan dengan obyek perkara yaitu eks. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10

Hal. 6 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011

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

Oktober 1973 Surat Ukur Nomor 421/1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M² kepada Penggugat ;

10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan dan atau memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538/Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur Nomor 421/1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M² atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 (dahulu Nomor 27-27 A) Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung Wilayah Cibenyng Kecamatan Bandung Wetan menjadi dan / atau atas Nama Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh untuk memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij voorraad) walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;
13. Menghukum, para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara gugatan ini ;

Setidak-tidaknya :

- Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem.

Bahwa obyek dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Merdeka No.33 Bandung (d/h. No.27) yang mendasari kepada :

Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538/Kecamatan Bandung Wetan, lamanya Hak berlaku 20 tahun, berakhir tanggal 26-9-1993, Surat Ukur tanggal 3-10-1973 No.412/1973 Luas 1300 M², Nama Pemegang Hak : Yayasan Budaya Mukti, berkedudukan di Bandung yang diterbitkan pada tanggal 1-4-1985 ;

Bahwa terhadap obyek tersebut di atas oleh Penggugat (Yayasan Budaya Mukti) telah diajukan 3 (tiga kali gugatan kepada Tergugat I (Yayasan Pendidikan Merdeka) di Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung dan telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap. Adapun perkara-perkara tersebut di atas masing-masing :

Hal. 7 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011

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

a. PERKARA PERTAMA :

Perkara No. 35/1985/Pdt/G/R.21/Bdg tanggal 5 Juni 1985 Jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 39/Pdt/1986/PT.Bdg. tanggal 07 Juni 1986 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 511 K/Pdt/1987 tanggal 28 Mei 1988 Jo. putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI. No. 219 PK/Pdt/1989 tanggal 11 April 1991. Dalam putusan-putusan tersebut di atas pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 35/1985/Pdt/G/R.21/Bdg tanggal 5 Juni 1985 yang amar putusannya Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 1981 sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan sekaligus ;

b. PERKARA KEDUA :

Perkara No. 74/Pdt/G/2001/PN.Bdg tanggal 31 Mei 2001 Jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 494/Pdt/2001/PT.Bdg tanggal 13 November 2001 yang amar putusannya antara lain : Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 74/Pdt/G/2001/PN.Bdg tanggal 31 Mei 2001 yang mana pada pokoknya amar putusan antara lain : Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 1981 sah dan mempunyai kekuatan hukum dan menghukum Tergugat untuk membayar uang sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan sekaligus ;

Terhadap putusan ini telah diajukan kasasi terdaftar dengan Akta Kasasi No. 01/Pdt/KS/2002/PN.Bdg. Dan selanjutnya semua pihak yang terkait perkara tersebut di atas telah mengakhiri perkaranya dengan membuat Akta Perdamaian No. 17 dan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang dibuat dihadapan Ny. Mommy Halim, SH. Notaris di Bandung, yang mana pada pokoknya isi Akta tersebut mengakhiri dan mengesampingkan serta tidak mengikat segala keputusan badan peradilan baik yang sudah ada maupun yang akan ada yang bertentangan dengan isi perjanjian ;

c. PERKARA KETIGA :

Hal. 8 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara No. 39/Pdt/G/2008/PN.Bdg perkara aquo yang mana obyek perkaranya sama seperti yang diuraikan pada butir 1 tersebut di atas dengan subyek yang berperkara sama yaitu Yayasan Budaya Mukti (Penggugat) dengan Yayasan Pendidikan Merdeka (Tergugat I) dan telah ada putusan berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini telah mengandung unsur Ne Bis In Idem yang mana bahwa perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali ;

Bahwa hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1917 KUH Perdata : " Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal-soalnya putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan berdasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula " ;

Bahwa oleh karena perkara ini adalah gugatan yang sama serta telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima karena mengandung unsur nebis in idem ;

2. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas Hukum Untuk Mengajukan Gugatan.

Bahwa dasar gugatan Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Merdeka No. 33 Bandung (d/h. No. 27) berdasarkan Eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan, Surat Ukur tanggal 3-10-1973 No. 412-1973, luas 1300 M² tertulis atas nama : YAYASAN BUDAYA MUKTI yang diterbitkan pada tanggal 1-4-1985 dengan lamanya hak berlaku 20 tahun, berakhir haknya pada tanggal 26-9-1993 ;

Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan (gemis aanhoedanigheid), sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima, karena :

Hal. 9 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



- a. Berdasarkan Pasal 40 UUPA No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan “ Hak Guna Bangunan habis karena jangka waktunya berakhir “ ;
- b. Berdasarkan Pasal 35 Peraturan Pemerintah RI No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan hak pakai atas tanah : “ Hak Guna Bangunan hapus karena berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian / perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya “ ;
- c. Berdasarkan Pasal 36 yang menegaskan “ Hapusnya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 35 MENGAKIBATKAN TANAHNYA MENJADI TANAH NEGARA “ ;
- d. Berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kota Bandung No. 49-2003 tertanggal 25 Februari 2003 dari (Turut Tergugat) yang menerangkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan telah berakhir haknya pada tanggal 26-9-1993 dan tanahnya adalah TANAH NEGARA ;

Bahwa dengan demikian, sejak berakhirnya hak Penggugat atas tanah di Jl. Merdeka No.33 Bandung pada tanggal 26-9-1993 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538/Kecamatan Bandung Wetan, telah mengakibatkan tanahnya menjadi TANAH NEGARA sehingga sudah tidak ada hak keperdataan atas hak kebendaan yang melekat pada diri Penggugat atas obyek tanah di Jl. Merdeka No.33 Bandung (Disqualifikasi in Persona), sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini ;

3. Dasar Hukum Dalil Gugatan Penggugat terhadap Tergugat II Kabur dan Tidak Jelas (Gugatan Obscur Libel).

3.1. Bahwa Posita / Fundamentum Petendi dalam gugatan Penggugat terhadap Tergugat II kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond), kejadian / peristiwa hukum serta dasar fakta (feitelijke grond) yang mendasari gugatannya terhadap Tergugat II melakukan ingkar janji / wanprestasi karena dalam fundamentum petendi tidak dijelaskan dasar hukum (rechts grond) perbuatan apa yang telah dilakukan Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat tersebut ;

3.2. Bahwa Penggugat telah salah menunjuk obyek gugatan sebagaimana diuraikan dalam butir 1. di mana tanah eks Sertifikat Hak Guna



Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jl. Merdeka No.33 (d/h. 27 dan 27A) Bandung seluas 1.300 M². Yang mana obyek perkara di Jl. Merdeka No.33 Bandung hanyalah merupakan sebagian dari Eks Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut ; Seharusnya obyek sebagaimana dimaksud dalam eks Sertifikat Hak Guna Bangunan 1538 / Kecamatan Bandung Wetan adalah Jl. Merdeka No.33 (d/h 27) dan Jl. Merdeka No. 31 (d/h. 27 A) Bandung yang dihuni oleh ahli waris sdr H. los Wiriaatmadja almarhum ;

Bahwa dengan demikian, gugatan Penggugat terhadap Tergugat II tidak memenuhi syarat formil gugatan karena obyek gugatan tidak jelas, kabur dan tidak tertentu (duideljke en bepaalde conclusie) sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima, sebagaimana dijelaskan didalam yurisprudensi Putusan MA No. 3175 K/Pdt/1983 tanggal 17-1-1985 ;

3.3. Bahwa gugatan Penggugat Kurang Pihak, sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima karena :

Bahwa dengan tidak ditariknya pihak yang menguasai obyek eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 15387 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jalan Merdeka No.31 (d/h.27 A) Bandung yang dihuni dan dikuasai oleh Sdr. los Wiriaatmadja almarhum sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak ;

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat PLURIUM LITIS CONSORTIUM, di mana pihak yang menjadi Tergugat dalam perkara ini tidak lengkap sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima. Hal ini sebagaimana Yurisprudensi No. 1559/Pdt/1983 tanggal 23-10-1984 jo. Pengadilan Tinggi Medan No. 402/1982, 17-1-1983, jo Pengadilan Tinggi Balai No. 42/1981 20-1-1982 ;

3.4. Bahwa secara komprehensif Penggugat di dalam mengemukakan redaksional administratif dan materi dalil-dalil gugatannya tidak jelas (obscur libel), antara lain mengenai :

- Nama Tergugat II : tertulis Yayasan Adikusuma, seharusnya YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA sebagaimana dalam Akta Pernyataan keputusan Rapat tanggal 04-02-1999 Nomor 1, dibuat di hadapan Agung Koesbandrijo, SH. Notaris di Bandung ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada halaman 2 butir 1 tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan, tertulis Surat Ukur tanggal 3-10-1975, seharusnya tanggal 3-10-1973 ;
- Halaman 3 butir 4 & 5 dan halaman 5 butir 12 & 13 tentang tanggal Akta Perjanjian Perdamaian No. 17, Tertulis : Akta Perjanjian Perdamaian No.17 tanggal 20 April 2003, seharusnya tanggal 22 April 2003 ;
- Halaman 3 butir 4 : tertulis Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI, tanggal 11 April 1991 Nomor 219 PK/Pdt/1999 seharusnya : Nomor 219 PK/Pdt/1989 ;

4. Gugatan Penggugat Error in Persona.

Bahwa tindakan Penggugat menarik Yayasan Pendidikan Adikoesoema sebagai Tergugat II adalah suatu hal yang keliru, karena Tergugat II bukan Pihak dalam Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 20 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara wanprestasi ini sehingga tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II berkaitan dengan pelaksanaan isi perjanjian tersebut di atas ;

Maka berdasarkan Prinsip Contract Party, Pasal 1340 KUHPerdara : "Persetujuan hanya mengikat / berlaku antara pihak yang membuatnya", sehingga dengan demikian, GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA oleh sebab itu haruslah dinyatakan tidak diterima ;

DALAM REKONVENSIS :

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi mohon dianggap sebagai bagian dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi adalah Penghuni sah atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jl. Merdeka No.33 (dlh. No.27) Bandung, sejak tahun 1952 s/d tahun 2008, berdasarkan hal-hal di bawah ini :
 - 2.1. Bahwa persil di jalan Merdeka No.33 Bandung semula adalah milik Ny. Go Giok Tjwan berdasarkan Surat Hak Tanah No.801 tanggal 11-10-1929 ;
 - 2.2. Bahwa penguasaan tanah dan bangunan di Jl. Merdeka No.33 Bandung oleh Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi sejak 1952 s/d 1975, berawal dari perbuatan hukum sewa menyewa antara R. Soemita Adikoesoema (Pendiri Yayasan Pendidikan Adikoesoema) (Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat

Hal. 12 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



dalam Konvensi) dengan Balai Pengetahuan Umum (d/h. Yolks Universiteit Bandung) yang mendapat hak untuk menyewakan tanah dan bangunan milik Ny. Go Giok Tjwan dari Firma Setiabudi (d/h. Verlujs Bandung) selaku kuasa pemilik ;

2.3. Bahwa R. Soemita Adikoesoema menyewa dan bangunan di Jl. Merdeka No.33 (d/h. 27) Bandung adalah untuk menyelenggarakan pendidikan yang didirikannya yaitu kursus Tata buku, Bon A, Bon B kemudian Managerial Economic Training / (pendidikan Non Formal) ;

2.4. Bahwa seiring dengan perkembangan dan kemajuan di bidang pendidikan, R. Soemita Adikoesoema mengembangkan dan meningkatkan kursus-kursus tersebut menjadi pendidikan formal ;

2.5. Bahwa pada tahun 1963, R. Soemita Adikoesoema mendirikan Akademi Perusahaan dan Pemiagaan Bandung / APPB (sekarang menjadi Fakultas Ekonomi Unbar) dan mendirikan Yayasan Pendidikan Susba sesuai dengan akta No.84 tanggal 19-11-1963 dibuat oleh Noezar, SH. Notaris di Bandung sebagai badan penyelenggaranya Akademi Perusahaan dan Pemiagaan Bandung (APPB) yang kemudian Yayasan Pendidikan Susba pada tahun 1981 berubah nama menjadi Yayasan Pendidikan Merdeka dalam hal ini Tergugat I dalam Konvensi ;

2.6. Bahwa R. Soemita Adikoesoema pada tahun 1970 mendirikan Yayasan Accounting Institute (YAI) sesuai akta Pendirian Yayasan tanggal 26-2-1970, No. 21, yang dibuat di hadapan Lien Tanudirdja, SH. Notaris di Bandung dan Akademi Adjun Akuntansi Bandung (A3B), yang pada tahun 1973 berubah nama menjadi AKADEMI AKUNTANSI BANDUNG (A2B) sesuai Akta Keterangan Pendirian Akademi Akuntansi Bandung, tanggal 27 Oktober 1986 Nomor 45 yang dibuat di hadapan BM. Sri Sugiyarti Hartojo, SH. Notaris di Bandung ;

2.7. Bahwa Pada tahun 1975, W. Walandouw (Pimpinan / pemilik Firma Setiabudi (d/h.Verlujs Bandung) sebagai kuasa pemilik tanah dan bangunan bernama Ny. Go Giok Tjwan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Surabaya, 27 September 1974 menyerahkan / mengalihkan penggunaan / pengurusan dan pemeliharaan persil di Jl. Merdeka No 33 (d/h. 27) Bandung kepada A2B Jl. Merdeka No. 33 Bandung di bawah pimpinan R. Soemita Adikoesoema untuk kepentingan pendidikan masyarakat ;



2.8. Bahwa karena Pengurus dan Yayasan Accounting Institute yang aktif hanya R. Soemita Adikoesoema (ketua yayasan), maka untuk selanjutnya A2B diselenggarakan oleh Yayasan Pendidikan 12 Maret (YP 1203) yang didirikan oleh R. Soemita Adikoesoema beserta putra-putrinya, sesuai akta Notaris No. 49, tanggal 19-11-1986, dibuat di hadapan BM. Sri Sugijarto Hartojo, SH. Notaris di Bandung yang pada tahun 1999 Yayasan Pendidikan 12 Maret (YP 1203) berubah nama menjadi Yayasan Pendidikan Adikoesoema, sesuai Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal 04-02-1999 Nomor 1, dibuat di hadapan Agung Koesbandrijo, SH Notaris di Bandung dan ahli waris R. Soemita sampai sekarang menjadi Pengurus Yayasan Pendidikan Adikoesoema (Penggugat dalam Rekonvensi) ;

2.9. Bahwa pada tahun 1987 telah terjadi sengketa antara Yayasan Pendidikan Merdeka (Tergugat I dalam Konvensi) dengan R. Soemita Adikoesoema yang menyangkut mengenai kepemilikan A2B berikut tanah dan bangunannya serta segala aset-aset inventarisasinya yang berada di Jl. Merdeka No. 33 Bandung yang terdaftar dalam perkara No. 68/1987/Pdt/GT/LL/PN.Bdg tanggal 26-2-1987 yang telah diputus dan amar putusannya antara lain :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembina / Pemilik A2B berikut tanah dan bangunan dan segala inventaris yang berada di Jalan Merdeka No 33 Bandung ;

Terhadap putusan tersebut R. Soemita Adikoesoema mengajukan banding yang telah diputus yang amar putusannya antara lain :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, tertanggal 8-9-1987 ;

Terhadap putusan tersebut diatas Yayasan Pendidikan Merdeka mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI terdaftar dengan No. 1251 K/PDT/1987 tertanggal 30-1-1991 yang amar putusannya antara lain : “ Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Yayasan Pendidikan Susba / Yayasan Pendidikan Merdeka ;

2.10. Bahwa sebelumnya selama sengketa berlangsung / menunggu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, untuk sementara waktu pengelolaan A2B di Jl. Merdeka No 33 Bandung diambil alih, dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Tingkat II Bandung guna kelancaran pendidikan, dan tidak menimbulkan keresahan pada mahasiswa A2B ;



- 2.11. Bahwa tahun 1991, setelah putusan berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), pihak Pemerintah Kota Bandung dalam hal ini H. Ateng Wahyudi selaku Walikota-madya Kepala Daerah Tingkat II Bandung, telah mengembalikan A2B beserta seluruh asetnya kepada Drs. R. Soemita Adikoesoema selaku Direktur A2B berdasarkan Surat Keputusan Walikota-madya Kepala Daerah Tingkat II Bandung No. 440 Tahun 1991 tertanggal 6-6-1991 dan Berita Acara Penyerahan Kembali Pengelolaan A2B kepada R. Soemita Adikoesoema (Direktur A2B) tertanggal 126 Juni 1991 ;
Sehingga dengan demikian penghunian, penguasaan, pengelolaan A2B oleh R. Soemita Adikoesoema adalah sah dan berdasarkan hukum ;
- 2.12. Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali Yayasan Pendidikan Merdeka (Tergugat I dalam Konvensi) ditolak berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 161 PK/Pdt/1992 tanggal 19-4-1995 yang amar putusannya adalah menolak permohonan PK dari Yayasan Pendidikan Susba / Yayasan Pendidikan Merdeka ;
- 2.13. Bahwa kemudian, berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No. 49/2003 tertanggal 25-2-2003 Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dan telah diadakannya penataan ruangan dan bangunan mengingat bangunan tersebut sejak tahun 1952 secara bertahap untuk mendapat legalisasinya diajukan permohonan ijin mendirikan bangunan dan permohonan tersebut dikabulkan dengan diterbitkannya Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 053-642.3/SI-0815 tertanggal 7-4-2004 a/n. Vivi Kartika Dewi untuk kepentingan YP. Adikoesoema (Penggugat dalam Rekonvensi) ;
- 2.14. Bahwa atas Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 053-642.3/SI-0815 tertanggal 7-4-2004 a/n. Vivi Kartika Dewi untuk kepentingan Yayasan Pendidikan Adikoesoema (Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi) telah menjadi persoalan hukum yaitu dengan adanya pengaduan secara Pidana oleh Yayasan Budaya Mukti (Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi) atas tersangka Sdri. Vivi Kartika Dewi dkk (Pihak Yayasan Pendidikan Adikoesoema) ke Kepolisian Negara RI. Daerah Jawa Barat Wilayah Kota Besar Bandung, dengan tuduhan telah melakukan tindak pidana "Penyerobotan sebidang tanah dan bangunan" yang terletak di Jalan Merdeka (sekarang) No.33 Kota Bandung, di mana saat ini tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tersebut dikuasai / ditempati oleh pihak Yayasan Pendidikan Adikoesoema dan telah diperiksa berdasarkan Surat Panggilan No. Pol : S.Pgl/3994/XH/2006/Reskrim tertanggal 4 Desember 2006 ;

Bahwa atas pemeriksaan tindak pidana tersebut di atas hasilnya telah dituangkan dalam Surat Ketetapan No. Pol: B/118.6/VII/2007/Reskrim tanggal 31 Juli 2007 tentang Penghentian Penyidikan, yang memutuskan menghentikan penyidikan perkara atas nama tersangka R. Vivi Kartika Dewi dkk. (Pihak Yayasan Pendidikan Adikoesoema) karena tidak cukup bukti. Yang mana sampai dengan saat ini telah digunakan untuk menyelenggarakan pendidikan A2B dan STIE Soemita Adikoesoema yang merupakan salah satu upaya membantu pemerintah di bidang pendidikan, untuk mencerdaskan kehidupan berbangsa dan bernegara tentunya dapat diklasifikasikan sebagai Penghuni sah dan beritikad baik, sehingga Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi harus mendapat perlindungan hukum ;

3. Bahwa selama melekatnya Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan pada Tergugat dalam Rekonvensi (Yayasan Budaya Mukti) yaitu selama 20 tahun sejak diterbitkan sertifikat pada tanggal 1-4-1985 a/n Yayasan Budaya Mukti hingga berakhirnya hak yaitu pada tanggal 26-9-1993 (20 tahun), ditambah sampai dengan sekarang tahun 2008 (15 tahun) sehingga seluruhnya berjumlah 35 tahun Tergugat dalam Rekonvensi tidak pernah menguasai atau menghuni atas obyek tanah yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 (d/h. 27) Bandung, sehingga Tergugat dalam Rekonvensi memiliki hak tersebut hanya sebagai strooman (hak yang berpura-pura). Dengan demikian Tergugat dalam Rekonvensi tidak perlu mendapat perlindungan hukum ;

4. Bahwa Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 22 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang keduanya dibuat di hadapan Ny. Mommy Halim, SH. Notaris di Bandung tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, karena obyeknya yaitu tanahnya adalah tanah negara yang belum ada hak yang melekat secara keperdataan pada pihak manapun, sedangkan bangunannya adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 053-642.3/SI-0815 tertanggal 7-4-2004 ;

Bahwa dengan demikian Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 22 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22

Hal. 16 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2003 yang keduanya dibuat di hadapan Ny. Mommy Halim, SH. Notaris di Bandung haruslah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena obyek / causa yang tidak halal ;

5. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat dalam Konvensi) berdasarkan penguasaan fisik secara sah dan beritikad baik atas sebagian tanah negara eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jl. Merdeka No.33 Bandung, seluas 970 M² selama ± 56 tahun secara terus menerus sebagaimana telah diuraikan di atas, dan di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan milik Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi yang mana hal ini telah memenuhi dan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam :

- Pasal 24 PP. 24/1997 bahwa pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ;
- Pasal 4 PERMENAG / Ka. BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan : “ Sebelum mengajukan permohonan hak PEMOHON HARUS MENGUASAI TANAH YG DIMOHON, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku “ ;
- Pasal 13 Kepres No. 32 Tahun 1979 Tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat jo PMDN No. 3 tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat : “ Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan / Hak Pakai asal Konversi Hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 yang menurut perundang-undangan yang berlaku, dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, DAPAT DIBERIKAN DENGAN SESUATU HAK KEPADA PIHAK YANG PADA SAAT MULAI BERLAKUNYA PERATURAN INI NYATA-NYATA MENGUASAI dan MENGGUNAKAN SECARA SAH “ ;

5.1. Bahwa dengan adanya pengajuan permohonan hak atas tanah negara di Jl. Merdeka No. 33 (d/h. 27) Bandung dari Penggugat

Hal. 17 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung / Turut Tergugat dalam Konvensi, telah menimbulkan permasalahan hukum karena Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi pun telah mengajukan permohonan perpanjangan hak atas eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 /Kecamatan Bandung Wetan kepada Turut Tergugat dalam Konvensi ;

5.2. Bahwa atas permasalahan tersebut oleh Turut Tergugat telah dilakukan pertemuan / musyawarah namun tidak berhasil, sehingga dengan suratnya tertanggal 27 Februari 2004 No. 550.2-177 permasalahan diteruskan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat untuk memohon petunjuk proses lebih lanjut dan oleh kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat untuk penyelesaiannya telah dilakukan pertemuan dengan mengundang :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung ;
2. Ketua beserta pengurus Yayasan Budaya Mukti di Bandung ;
3. Ketua beserta pengurus Yayasan Pendidikan Merdeka di Bandung ;
4. Ketua beserta pengurus Yayasan Pendidikan Adikoesoema di Bandung ;
5. Notaris Ny. Mommy Halim, SH. ;

berdasarkan surat undangan masing-masing tertanggal 13-1-2005 No.550.2-73 dan surat undangan tertanggal 25-1-2005 No.500-123 dengan acara membahas permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Budaya Mukti seluas 1.300 M² terletak di Jalan Merdeka No.33 Bandung ;

Bahwa dari musyawarah tersebut di atas, tidak terdapat hasil penyelesaian, sehingga mengingat atas tanah tersebut telah menjadi TANAH NEGARA sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1, 2, 3, 4) UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dengan surat tanggal 18 Mei 2005 No.550.2-779 permasalahan dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk mendapat petunjuk penyelesaiannya ;

5.3. Bahwa atas dasar surat tertanggal 18 Mei 2005 No. 550.2-779 tersebut, Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dalam suratnya tertanggal 11 Nopember 2005 No. 570.32-2791-D.I telah memberikan petunjuk :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa secara fisik tanah dan bangunan tidak pernah dikuasai oleh YAYASAN PENDIDIKAN BUDAYA MUKTI, sebaliknya dikuasai oleh YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA ;
2. YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA telah memiliki ijin mendirikan Bangunan dari Walikota Bandung No. 503.642.3.5-0815/Disbang tanggal 7-4-2003 atas tanah terletak di Jl. Merdeka No. 33 Bandung ;
3. Permohonan Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 Kecamatan Bandung Wetan a/n YAYASAN BUDAYA MUKTI BELUM DAPAT DIPERTIMBANGKAN kecuali terdapat penyelesaian fisik & bangunan dengan YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA ;
4. Apabila penyelesaian penguasaan fisik tanah & pemilikan bangunan YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA tidak dapat diselesaikan, agar berpedoman pada ketentuan : PERMENAG/Ka.BPN No. 3 tahun. 1999 jo PERMENAG/Ka.BPN No. 9 tahun. 1999 & KEPRES 32 tahun 1979 jo PERMENDAGRI No. 3 tahun 1979 ;
- 5.4. Bahwa atas surat petunjuk dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Nopember 2005 No.570.32-2791-D.I, Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi telah memberikan jawaban kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat dalam Konvensi), sesuai surat Penggugat dalam Rekonvensi tertanggal 15-1-2007 No.207/YPAK/I/2007 yang pada pokoknya menyatakan menolak menyelesaikan masalah bangunan dan fisik dengan Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi karena tanah tersebut (Jl. Merdeka No.33 Bandung) akan dipergunakan sendiri oleh Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi untuk penyelenggaraan pendidikan A2B dan STIE ;

Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi sebagai badan penyelenggara A2B yang didirikan oleh R. Soemita Adikoesoema, yang telah ± 56 tahun (sejak tahun 1952 s/d 2008) nyata-nyata dan secara terus menerus menguasai fisik dan telah menghuni secara sah dan beritikad baik serta telah memiliki bangunan berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 053-642.3/SI-0815 tertanggal 7-4-2004 di atas TANAH NEGARA yang dimohon, yang terletak di Jl. Merdeka No.33 (d/h. 27)

Hal. 19 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, telah berdasarkan hukum untuk mendapat sesuatu hak atas tanah negara tersebut karena telah memenuhi seluruh persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 PERMENAG No.9 tahun 1999 dan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 Pasal 13, sehingga tidak ada lagi alasan bagi Kantor Pertanahan untuk tidak mengabulkan permohonan hak atas nama Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi atas tanah tersebut ;

6. Bahwa dengan demikian, patutlah Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi mohon untuk ditetapkan menurut hukum sebagai Pemegang Hak Prioritas Utama untuk memperoleh Hak atas Tanah yang terletak di Jl. Merdeka No.33 Bandung (Eks Verponding No. 1295 sisa) seluas 970 M² sesuai dengan Peta Bidang Tanah No.386 tanggal 12-05-2006, dari seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Bandung ;
7. Bahwa sebagaimana Permohonan hak yang telah diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi tertanggal 12 November 2007 kepada Turut Tergugat dalam Konvensi (Kantor Pertanahan Kota Bandung) dan telah diterima oleh Turut Tergugat dalam Konvensi pada tanggal 3 Desember 2007 dengan Berkas Permohonan Nomor 656/2007, Nomor DI 306.65225/2007, Nomor Berkas 65637/2007, Daftar Isian 305.65117/2007 F I 404.5642007 dapat dilanjutkan dan diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat dalam Konvensi) karena telah memenuhi seluruh syarat-syarat yang ditentukan perundang-undangan yang berlaku dan telah sesuai dengan Surat petunjuk dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Nopember 2005, No.570.32-2791-D.I ;
8. Berkaitan dengan dasar awal gugatan Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi yang mendasari kepada Akta Jual Beli Bangunan berikut Pelepasan Hak Atas Tanah No.35 tanggal 23 Maret 1973 yang dibuat di hadapan Widyanto Pranamiharja, SH. Notaris / PPAT di Bandung sudah HAPUS DAN BATAL DEMI HUKUM SERTA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, karena obyeknya sudah menjadi "TANAH NEGARA" dan bangunannya milik Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat II dalam Konvensi. Dan tidak pernah menguasai secara fisik selama kurang lebih 35 (tiga puluh lima) tahun. Sehingga dengan demikian Permohonannya harus ditolak karena bertentangan dengan :
 - a. Pasal 4 (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara

Hal. 20 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

“ Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku “ ;

b. Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ;

a. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya ;

b. Diatasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami / digunakan sendiri ;

Bahwa dengan demikian, Tergugat dalam Rekonvensi telah tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, oleh karenanya adalah patut dan berdasar hukum apabila Penggugat dalam Rekonvensi memiliki HAK PRIORITAS untuk memperoleh hak atas tanah di Jalan Merdeka No.33 (d/h 27) Bandung karena dapat memenuhi semua persyaratan sebagaimana telah diuraikan pada angka 5 di atas ;

9. Bahwa berdasarkan fakta- fakta tersebut di atas, maka akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi yang telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat dalam konvensi ke Pengadilan Negeri Kl. IA Bandung, telah menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat dalam Rekonvensi, yaitu :

1. KERUGIAN MATERIL :

Dikeluarkannya segala biaya akibat diajukannya perkara ini ke Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, yaitu :

Biaya honor Advokat dan Pengurusan dalam perkara ini, sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

2. KERUGIAN IMMATERIL :

a. Terbentuknya opini publik akibat perkara ini seolah-olah bahwa Penggugat dalam Rekovensi adalah pihak yang melakukan penyerobotan tanah ;

b. Rusaknya nama baik lembaga pendidikan yang dilaksanakan oleh Penggugat dalam Rekovensi yang mana dari seluruh kerugian immateril tersebut, jika dinilai dalam bentuk uang adalah tidak

Hal. 21 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



kurang dari Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;

10. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang telah merugikan Penggugat dalam Rekonvensi maka adalah hal yang wajar jika Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi secara sekaligus dan seketika atas sejumlah kerugian, yaitu sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil, sebesar Rp .150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;
 - b. Kerugian Immateril, sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) ;
11. Bahwa agar ganti rugi materiil dan immateril tidak ilusoir mohon Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan milik Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi berupa : 2 (dua) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Diponegoro No.25 dan di Jalan Banda No.26 Bandung miik Tergugat dalam Rekonvensi / Penggugat dalam Konvensi ;
12. Bahwa apabila Anggaran Dasar Yayasan Budaya Mukti (Tergugat dalam Rekonvensi) belum menyesuaikan sebagaimana diatur dalam UU No.16 Tahun 2001 Tentang Yayasan jo Undang-Undang No.28 Tahun 2004 maka yayasan tersebut belum sah sebagai Badan Hukum untuk dapat memperoleh Hak sebagaimana diatur dalam Undang Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Pasal 71 ayat 4 :
“ Yayasan yang tidak menyesuaikan Anggaran Dasarnya dalam Jangka Waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan yayasan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 tidak dapat menggunakan kata Yayasan di depan namanya dan dibubarkan berdasarkan putusan Pengadilan atas Permohonan Kejaksaan atau pihak yang berkepentingan “, bahwa dengan demikian cukup alasan hukum pertanggung jawaban atas Yayasan tersebut berada pada diri pribadi para pengurusnya secara tanggung renteng, sehingga dengan demikian untuk tidak illusoir gugatan ganti rugi Penggugat dalam Rekonvensi maka mohon Pengadilan Negeri Kls I Bandung berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Banda No.26 Bandung atas nama Dra. Mien Warnaen sebagai ketua Yayasan Budaya Mukti ;
- b. Sebidang tanah dan bangunan atas nama Ir. Tri Harimukti Pangestu, Sekertaris Yayasan Budaya Mukti, terletak di Jalan Rajamantri Kaler Rt.09/04, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung ;
- c. Sebidang tanah dan bangunan atas nama Ny. Suhaemi Effendi, Bendahara Yayasan Budaya Mukti, terletak di Jalan Lengkong Tengah 3 Rt.01/05, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, maka dengan ini kami memohon dengan hormat, kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung agar berkenan memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah milik Tergugat dalam Rekonvensi yang terletak di Jl. Diponegoro No.25 Bandung dan Jl. Banda No. 26 Bandung dan kekayaan pribadi para pengurus secara tanggung renteng, yaitu :
 - 2.1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan milik Dra. Mien Warnaen yang terletak di Jl. Banda No.26 Bandung ;
 - 2.2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah milik Ir. Tri Harimukti Pangestu yang terletak di Jl. Rajamantri Kaler Rt.09/04, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung ;
 - 2.3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah milik Ny. Suhaemi Effendi yang terletak di Jl. Lengkong Tengah 3 Rt.01/05, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Bangunan Pelepasan Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 23 Maret 1973 yang dibuat oleh dan di hadapan Widyanto Pranamihardja, SH. Notaris / PPAT di Bandung adalah HAPUS DAN BATAL DEMI HUKUM SERTA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM ;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 22 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang dibuat oleh Ny. Mommy Halim, SH. Notaris di Bandung BATAL DEMI HUKUM DAN/ATAU TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM ;
5. Menyatakan Yayasan Budaya Mukti adalah Yayasan yang tidak memenuhi syarat Badan Hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan jo Undang-Undang No.28 Tahun 2004

Hal. 23 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan serta tidak memenuhi syarat sebagai Badan Hukum untuk memperoleh Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan harus DIBUBARKAN ;

6. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah penghuni yang sah dan beritikad baik atas sebagian Tanah Negara eks Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan, Surat Ukur tanggal 3-10-1973 No. 412/1973 (bekas Hak Eigendom Verponding No. 1295 sisa), seluas 970 M² yang terletak di Jl. Merdeka No.33 (d/h. 27) Bandung ;
7. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah Penghuni yang sah dan beritikad baik dan pemilik sah bangunan di Jalan Merdeka No. 33 (d/h. 27) Bandung berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan dari Walikota Bandung No. 503.642.3.5-0815/Disbang tanggal 7-4-2003 tertulis atas nama R. Vivi Kartika Dewi ;
8. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi mempunyai Hak Prioritas Utama untuk memperoleh hak atas Tanah Negara bekas Hak Eigendom Verponding No. 1295 sisa (sebagian eks Sertifikat Hak Guna Bangunan 1538 / Kecamatan Bandung Wetan) seluas ± 970 M² yang terletak di Jl. Merdeka No.33 (d/h. 27) Bandung, sehingga permohonan hak atas nama Penggugat dalam Rekonvensi dapat diproses lebih lanjut oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung ;
9. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi atas kerugian materiil sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) sehingga seluruhnya berjumlah Rp. 2.650.000.000,- (dua milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) secara kontan dan sekaligus ;
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari atas kelalaiannya dalam memenuhi putusan ini, terhitung sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap ;
11. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat juga mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Hal. 24 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat ;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang menempatkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini adalah kabur (Obscur Libel) dan tidak beralasan hukum, karena pokok perkara dalam surat gugatan dari Para Penggugat adalah masalah hubungan keperdataan atas kepemilikan tanah dan bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanda bukti hak atas tanah yang sudah habis masa berlakunya sejak tanggal 26-9-1993, sehingga tidak ada perbuatan Turut Tergugat yang merugikan kepentingan orang lain, tidak berbuat sekehendak hati tidak menyalahgunakan wewenang dan tidak bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik ;
3. Bahwa, selain hal tersebut di atas, dalam hal penyebutan kepada Turut Tergugat terdapat kesalahan karena menyebut Kantor Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Nasional Wilayah Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Kota Bandung, seharusnya gugatan ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Cq. Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagaimana diatur pada Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 2006 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 2006, sehingga gugatan menjadi cacat formil dengan demikian maka mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya ;
4. Bahwa, dalil Penggugat dalam positanya angka 1 halaman 2 pada intinya menyebutkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Merdeka No.33 (dahulu No.27 - 27 A) Bandung sebagaimana eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1538 / Kecamatan Bandung Wetan. Menurut data yang ada pada Turut Tergugat, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan jangka waktunya telah sejak tanggal 26 September 1993 sehingga status hak atas tanahnya yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang kronologisnya akan kami uraikan dalam jawaban dalam pokok perkara ;
5. Bahwa, sehubungan dengan uraian sebagaimana angka 5 di atas, maka Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah hapus sebagaimana diatur pada Pasal 40 huruf a Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang

Hal. 25 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011

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)



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir. Demikian pula mengenai status tanah obyek perkara yang telah berakhir haknya sejak tahun 1993 menjadi Tanah Negara, sebagaimana diatur pada Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ;

6. Bahwa, berdasarkan uraian sebagaimana tersebut pada angka 4 dan 5 di atas, maka sudah jelas bahwa Penggugat belum dapat dikatakan sebagai " pemilik " terhadap obyek perkara sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan angka 1 halaman 2 karena jangka waktu Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan telah habis jangka waktunya sehingga statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan Turut Tergugat belum memberikan pembaharuan hak atas tanah terhadap obyek perkara. Turut Tergugat akan memberikan hak baru atas permohonan pemegang hak dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1999 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 dan ketentuan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.3 Tahun 1979 ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 39/PDT/G/2008/PN.Bdg tanggal 20 November 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

- Dalam Eksepsi :
 - Menolak Eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat seluruhnya ;
- Dalam Pokok Perkara :
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
 2. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan orang lain yang menguasai dan mendiami tanah obyek perkara tanpa hak merupakan perbuatan yang melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
 3. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Penggugat dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 20 April 2003, dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 Tanggal 22 April 2003, yang kedua akta tersebut dibuat oleh dan di hadapan Ny. MOMMY HALIM, SH. Notaris dan PPAT di Bandung ;
5. Menyatakan dan memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar uang kekurangan pembayaran ganti rugi kepada Tergugat I sesuai dengan ketentuan Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 20 April 2003, dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I, untuk menerima pembayaran ganti rugi dari Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya, sehingga menguasai, menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 (dahulu Nomor 27-27 A) Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung Wilayah Cibeunying Kecamatan Bandung Wetan sebagaimana eks. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur Nomor 421/1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M² untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan tanpa dibebani apapun juga dengan segera dan seketika serta sekaligus tanpa kecuali kepada Penggugat ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak dari pada pihak Tergugat untuk menyerahkan surat-surat dan atau tanda bukti yang berhubungan dengan obyek perkara yaitu eks. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur Nomor 421/1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M² kepada Penggugat ;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan dan atau memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur Nomor 421 / 1973 tanggal 03 Maret 1973 seluas 1.300 M² atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 (dahulu Nomor 27 - 27 A) Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung Wilayah Cibeunying

Hal. 27 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bandung Wetan menjadi dan / atau atas nama Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh untuk memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara gugatan ini ;
12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menolak gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 859.000,- (delapan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan No. 355/Pdt/2009/PT.BDG tanggal 22 Februari 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II / Pembanding pada tanggal 19 Mei 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II / Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Juni 2010 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 31 Mei 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 29/Pdt/KS/2010/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Juni 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Para Penggugat / Para Terbanding / Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 22 Juni 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat II / Pembanding / Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 05 Juli 2010 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Hal. 28 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi landasan hukum diajukannya Permohonan Kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 335/Pdt/G/2009/PT.Bdg tanggal 22 Februari 2010 ini adalah Pasal 30 Undang-undang Mahkamah Agung Nomor 15/1985 yaitu :

“ Bahwa Judex Facti salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku “ ;

Hal ini dapat dibuktikan dalam hal-hal sebagai berikut :

Bahwa dahulu Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi sangat keberatan serta tidak sependapat dengan bunyi pertimbangan hukum yang telah dibuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung / Judex Facti sebagaimana tertulis pada halaman 5 alinea ke-2 dan 3 baris ke-8 s.d 11 dan 12 s.d 19 putusan perkara perdata a quo yang berbunyi antara lain sebagai berikut :

“ Menimbang bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding/Tergugat II tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat tidak terdapat hal-hal baru yang harus dipertimbangkan karena semuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama dalam putusannya, tanggal 20 November 2008 No. 39/Pdt/G/2008/PNBdg ;

“ Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan mempelajari berkas perkara termasuk salinan resmi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tanggal 20 November 2008 No. 39/Pdt.G/2008/PN.Bdg berpendapat, bahwa pertimbangan hukum yang dijadikan alasan dalam memutus perkara ini oleh Majelis Hakim tingkat pertama tersebut telah tepat dan benar sesuai dengan hukum oleh karenanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui, dan selanjutnya pertimbangan Hakim tingkat pertama tersebut digunakan sebagai pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi di dalam mengadili perkara ini “ ;

TANGGAPAN :

Bahwa Judex Facti dalam membuat pertimbangan hukumnya sebagaimana yang tertulis di dalam putusan kurang tepat serta tidak beralasan menurut hukum dengan mengambil pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar tanpa mempertimbangkan dalil serta bukti dari Pemohon Kasasi dan oleh karena itu Pemohon Kasasi memohon kiranya Judex Facti dapat membuat pertimbangan hukumnya akan hal-hal sebagai berikut :

TENTANG EKSEPSI:

Hal. 29 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Pemohon Kasasi keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Facti yang telah mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama di mana dalam kesimpulannya Judex Facti menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II padahal nyata-nyata pertimbangan hukum yang diambil alihnya itu bertentangan / melanggar hukum yang berlaku, hal ini selengkapnya diuraikan sebagai berikut :

A. Gugatan Penggugat Ne bis in Idem.

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah diambil alih oleh Judex Facti bertentangan dengan hukum karena gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam perkara ini telah terbukti mengandung unsur Nebis In Idem seperti yang di tegaskan dalam pasal 1917 KUHPerdata ; Bahwa, Judex Facti tidak mempertimbangkan bahwa obyek dari Perjanjian tanggal 8 Mei 1981 adalah tanah dan bangunan Jl. Merdeka No. 33 (No. 27 dan 27 A) luas tanah 1.300 M² terletak di Kodya Bandung adalah juga obyek perkara Perdata No. 219/PK/Pdt/1989 jo No. 511 K/Pdt/1987 jo No. 39/PDT/1986/PT.Bdg jo No. 35/1985/Pdt/G/R.21/Bdg serta obyek perkara Perdata No. 01/Pdt/KS/2002/PN.Bdg jo No. 494/PDT/2001/PT.Bdg jo No. 74/Pdt/G/2001/PN.Bdg di mana pihak-pihaknya adalah Termohon Kasasi serta Pemohon Kasasi, sehingga tidak tepat dinyatakan bahwa obyek perkara pada perkara perdata a quo belum dijadikan obyek gugatan sebab faktanya pengosongan lokasi bidang tanah terperkara yang dimintakan dan hal ini dipertegas oleh Pasal 1917 KUH Perdata yang berbunyi :

“ Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal-soalnya putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan berdasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula “ ;

Bahwa sebagaimana terungkap di persidangan bahwa obyek dalam perkara ini adalah :

“ Tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Merdeka No. 33 Bandung (d/h No. 27) yang mendasari kepada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan, lamanya Hak berlaku 20 tahun, berakhir tanggal 26-9-1993, Surat Ukur tanggal 3-10-1973 No. 412/1973

Hal. 30 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 1300 M², Nama Pemegang Hak : Yayasan Budaya Mukti, berkedudukan di Bandung yang diterbitkan pada tanggal 1-4-1985 ;

Bahwa terhadap obyek tersebut di atas oleh Penggugat (Yayasan Budaya Mukti) telah diajukan 3 (tiga) kali gugatan kepada Tergugat I (Yayasan Pendidikan Merdeka) di Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung dan telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap ;

Adapun perkara-perkara tersebut di atas masing-masing :

1. Perkara No. 35/1985/Pdt/G/R.21/Bdg tanggal 5 Juni 1985 jo putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 39/Pdt/1986/PT.Bdg tanggal 07 Juni 1986 jo putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 511 K/Pdt/1987 tanggal 28 Mei 1988 jo putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 219 PK/Pdt/1989 tanggal 11 April 1991 ;

Dalam putusan-putusan tersebut di atas pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 35/1985/Pdt/G/R.21/Bdg tanggal 5 Juni 1985 yang amar putusannya dalam pokok perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 1981 sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan sekaligus ;

2. Perkara No. 74/Pdt/G/2001/PN.Bdg tanggal 31 Mei 2001 jo. putusan Pengadilan Tinggi Bandung jo. No. 494/Pdt/2001/PT.Bdg tanggal 13 November 2001 yang amar putusannya antara lain : Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 74/Pdt/G/2001/PN.Bdg tanggal 31 Mei 2001 yang mana pada pokoknya amar putusan antara lain : Menyatakan Surat Perjanjian tanggal 8 Mei 1981 sah dan mempunyai kekuatan hukum dan menghukum Tergugat untuk membayar uang sejumlah Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara kontan sekaligus ;

Bahwa terhadap putusan ini telah diajukan Kasasi terdaftar dengan akta Kasasi No. 01/Pdt/KD/2002/PN.Bdg dan selanjutnya semua pihak yang terkait perkara tersebut di atas telah mengakhiri perkaranya dengan membuat Akta Perdamaian No. 17 dan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang dibuat di hadapan Ny. Mommy Halim, S.H. Notaris di Bandung, yang mana pada pokoknya isi Akta

Hal. 31 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



tersebut mengakhiri dan mengesampingkan serta tidak mengikat segala keputusan badan peradilan baik yang sudah ada maupun yang akan ada yang bertentangan dengan isi perjanjian ;

3. Perkara No. 39/Pdt/G/2008/PN.Bdg perkara a quo yang mana obyek perkaranya sama seperti yang diuraikan pada butir 1 tersebut di atas dengan subyek yang berperkara sama yaitu Yayasan Budaya Mukti (Penggugat) dengan Yayasan Pendidikan Merdeka (Tergugat I) dan telah ada putusan berkekuatan hukum tetap ; Sedangkan dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan Tingkat Pertama yang diambil alih Judex Facti menyatakan bahwa perkara yang saat ini diperiksa klasifikasi gugatannya bukanlah mengenai Wanprestasi, namun kenyataannya sesuai dengan bukti yaitu putusan Nomor : 35/1865/Pdt/G/R.21/Bdg nyata-nyata klasifikasi gugatannya adalah perihal Wanprestasi, dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah diambil alih oleh Judex Facti tersebut tidak perlu dipertahankan lagi karena bertentangan dengan hukum yang berlaku, sehingga berdasarkan uraian-uraian tersebut beralasanlah menurut hukum perkara perdata ini adalah Nebis in Idem dengan perkara-perkara perdata terdahulu dan oleh karena itu Eksepsi Tergugat II/Pemohon Kasasi Tergugat I/Turut Termohon Kasasi dapat dipertimbangkan untuk diterima dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau setidaknya gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ;

- B. Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan.

Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan serta tidak sependapat pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah diambil alih oleh Judex Facti bertentangan / melanggar hukum, seperti yang diuraikan sebagai berikut ;

Bahwa Termohon Kasasi adalah Pemegang Hak dari dari HGB No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan di mana hak tersebut telah berakhir pada tanggal 26 September 1993 untuk bidang tanah seluas 1.300 M² terletak di Jl. Merdeka No. 33 (No. 27 - 27A) Bandung, sehingga hak atas tanah menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara dan berdasarkan fakta lokasi tanah obyek perkara perdata a quo terbukti tidak pernah dikuasai Termohon Kasasi ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, karena sebagaimana diakui oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi jika dasar gugatan Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Merdeka No. 33 Bandung (d/h No. 27) berdasarkan Eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan, Surat Ukur tanggal 3-10-1973 No. 412-1973, luas 1300 M² tertulis atas nama : YAYASAN BUDAYA MUKTI yang diterbitkan pada tanggal 1-4-1985 dengan lamanya hak berlaku 20 tahun, berakhir haknya pada tanggal 26-9-1993, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan (gemis aanhoedanigheid), karena obyek sengketa telah beralih menjadi tanah Negara sesuai dengan ketentuan :

Dengan demikian mengingat HGB No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan menurut pengakuan Termohon Kasasi adalah miliknya dan telah berakhir haknya pada tanggal 26 September 1993 sehingga tanah telah menjadi tanah Negara sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 40 Undang-Undang Agraria No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, Pasal 35 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah berikut Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan hal ini dapat dibuktikan dengan bukti T-28 dari Pemohon Kasasi yaitu surat keterangan pendaftaran tanah No. 49 -2003 tanggal 25 Februari 2003 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung / Turut Tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi II yang menerangkan bahwa HGB 1538 / Kecamatan Bandung Wetan telah berakhir pada tanggal 26 September 1993 berikut fisik tanah seluas 1.300 M² yang menjadi obyek perkara terbukti tidak pernah dikuasai Termohon Kasasi menunjukkan bahwa Termohon Kasasi tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini ;

Atas dasar alasan tersebut di atas, maka pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah diambil alih oleh Judex Facti telah terbukti tidak mempunyai alasan hukum dan harus dinyatakan bertentangan / melanggar hukum yang berlaku, sehingga menurut hukum beralasanlah gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat diterima dengan menyatakan menerima serta mengabulkan seluruh Eksepsi dari Tergugat II/Pemohon Kasasi ;

Hal. 33 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



C. Dasar hukum dalil gugatan Penggugat terhadap Tergugat II kabur dan tidak jelas (Obscur Libel).

Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan serta tidak sependapat pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah diambil alih oleh Judex Facti bertentangan / melanggar hukum, seperti yang diuraikan sebagai berikut ;

Bahwa Posita / Fundamentum Petendi dalam gugatan Penggugat terhadap Tergugat II kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond), kejadian / peristiwa hukum serta dasar fakta (feitelijke grond) yang mendasari gugatannya terhadap Tergugat II melakukan ingkar janji / Wanprestasi karena dalam fundamentum petendi tidak dijelaskan dasar hukum (rechts grond) perbuatan apa yang telah dilakukan Tergugat II yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat tersebut ;

Bahwa Penggugat telah salah menunjuk obyek gugatan sebagaimana, diuraikan dalam butir 1, di mana tanah eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jl. Merdeka No. 33 (d/h 27 dan 27A) Bandung seluas 1300 M², yang mana obyek perkara di Jl. Merdeka No. 33 Bandung hanyalah merupakan sebagian dari Eks Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, seharusnya obyek sebagaimana dimaksud dalam eks Sertifikat Hak Guna Bangunan 1538 / Kecamatan Bandung Wetan adalah Jl. Merdeka No. 33 (d/h 27) dan Jln. Merdeka No. 31 (d/h 27A) Bandung yang dihuni oleh ahli waris Sdr. H. los Wiriaatmadja almarhum, karenanya gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi tidak memenuhi syarat formil gugatan karena obyek gugatan tidak jelas, kabur dan tidak tertentu (duidelijke en bepaalde, conclusie) sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima, sebagaimana dijelaskan di dalam Yurisprudensi putusan MA No. 3175 K/Pdt/1983 tanggal 17-1-1985 ;

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima karena dengan tidak ditariknya pihak yang menguasai obyek eks, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538, Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jalan Merdeka, No. 31 (d/h 27 A) Bandung yang dihuni dan dikuasai oleh Sdr. Los Wiriaatmadja almarhum ;



Bahwa secara komprehensif Penggugat di dalam mengemukakan redaksional administratif dan materi dalil-dalil gugatannya tidak jelas (obscuur libel), hal ini terbukti dari nama Tergugat H : tertulis Yayasan Pendidikan Adikusuma, seharusnya YAYASAN ADIKOESOEMA sebagaimana dalam Akta Pernyataan keputusan Rapat tanggal 04-02-1999 Nomor 1, dibuat di hadapan Agung Koesbandrijo, S.H. Notaris di Bandung ;

Bahwa Tergugat II/Pemohon Kasasi telah melakukan ingkar janji/Wanprestasi sebab antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi tidak pernah ada kesepakatan maupun perjanjian mengenai bidang tanah seluas 1.300 M² terletak di Jl. Merdeka No. 33 (No. 27-27A) Bandung tersebut sebab Pemohon Kasasi telah menguasai bidang tanah obyek perkara seluas 1.300 M² terletak di Jl. Merdeka No. 33 (No. 27 dan 27A) Bandung selama 58 (lima puluh delapan) tahun yang lalu yaitu sejak tahun 1952 lagipula sebagaimana dalam posita gugatan yang menjadi dasar sehingga menyatakan Pemohon Kasasi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum menunjukkan gugatan Termohon Kasasi terhadap Pemohon Kasasi terbukti tidak jelas (Obscuur Libel) apalagi hak Termohon Kasasi atas bidang tanah terperkara telah pula berakhir pada tanggal 26 September 1993 berikut gugatan terhadap Pemohon Kasasi yang didalilkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum berikut terhadap Tergugat I/Turut Terbanding/sekarang Turut Termohon Kasasi I terbukti telah Ingkar Janji / Wanprestasi di mana berdasarkan fakta obyek perkara di jalan Merdeka No. 31 (d/h No. 27 A) Bandung dihuni pihak lain yaitu Ahli Waris Alm. H. Ios Wiriaatmaja yang seharusnya sebagai pihak dalam perkara ini sehingga gugatan perkara a quo telah terbukti tidak memenuhi syarat formil sebagaimana surat gugatan dan dengan demikian terbukti bahwa dasar hukum Penggugat yang menggugat Tergugat II/Pemohon Kasasi terbukti tidak jelas / Obscuur Libel sehingga Eksepsi dari Tergugat II/Pemohon Kasasi beralasanlah diterima dengan menyatakan setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya ;

D. Gugatan Penggugat Error in Persona.

Bahwa, Pemohon Kasasi sangat keberatan serta tidak sependapat pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah diambil



alih oleh Judex Facti bertentangan / melanggar hukum, seperti yang diuraikan sebagai berikut ;

Bahwa, hak Termohon Kasasi atas HGB tanah obyek perkara yang telah berakhir di mana berdasarkan fakta dikuasai oleh Pemohon Kasasi secara tidak sah sehingga gugatan ditujukan kepada Tergugat II/ Pemohon Kasasi tidak beralasan sebab Pemohon Kasasi telah menguasai obyek perkara lebih dari 20 tahun serta telah membayar uang sewa kepada pemiliknya melalui kuasa dan tidak pernah mengadakan kesepakatan / perikatan dengan Termohon Kasasi sebagaimana riwayat tanah obyek perkara serta lagipula Pemohon Kasasi tidak patut secara hukum digugat mengingat Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Termohon Kasasi dan dengan demikian terbukti bahwa gugatan Penggugat telah terbukti Error in Persona terhadap Tergugat I/ Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi I maupun Tergugat II/ Pemohon Kasasi ;

Bahwa dengan Penggugat menarik Yayasan Pendidikan Adikoesoema sebagai Tergugat II adalah suatu hal yang keliru, karena Tergugat II bukan pihak dalam Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 20 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam perkara wanprestasi sehingga tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II berkaitan dengan pelaksanaan isi perjanjian tersebut di atas, maka berclasarkan Prinsip Contract Party, Pasal 1340 KUH Perdata ;

“ Persetujuan hanya mengikat / berlaku antara pihak yang membuatnya “, sehingga dengan demikian, GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA ;

Bahwa, oleh karenanya menurut hukum Eksepsi dari Tergugat II/ Pemohon Kasasi dapat diterima dengan menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi terhadap Tergugat II/Pemohon Kasasi tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan serta tidak sependapat dengan bunyi pertimbangan hukum sebagaimana tertulis pada halaman 58 alinea ke-1 baris ke-3 s.d 9 berikut alinea ke-2 baris ke-13 putusan perkara tingkat pertama yang berbunyi :



“ Menimbang bahwa berdasarkan Perjanjian Perdamaian yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut atas sesuai dengan ketentuan Pasal 2 angka 2.3 dan Pasal 3 angka 3.1 Tergugat I sesuai dengan Surat bukti T.II-31 tidak melaksanakan Perjanjian tersebut, oleh karena Tergugat I tidak melaksanakan Perjanjian Perdamaian tersebut untuk memenuhi prestasinya, maka menurut hemat Majelis Hakim Tergugat I telah melakukan Ingkar janji (Wanprestasi) “ ;

Menimbang bahwa Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat II menguasai dan mendiami tanah HGB No. 15381 Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jln. Merdeka No.33 Bandung (d/h No.27A) Bandung seluas 1300 M² tanpa hak dan merupakan melawan hukum ;

TANGGAPAN :

Bahwa Judex Facti telah salah serta keliru dalam membuat pertimbangan hukumnya yang telah menyetujui, pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama yang telah mengabulkan sebagian dari yang dimintakan pada pokok perkara hal ini terbukti dari gugatan dari Termohon Kasasi yang mengandung komulasi gugatan di mana surat gugatannya telah memohon kepada Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dinyatakan telah melakukan perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi serta terhadap Tergugat II/ Pembanding/Pemohon Kasasi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum padahal Pemohon Kasasi dapat menguasai obyek perkara adalah berdasarkan alas hukum yang sah atas tanah persil Jalan Merdeka No. 33 Bandung milik Nyonya Go Giok Tjwan berdasarkan surat hak tanah No. 801 tanggal 11 Oktober 1929 sebagaimana isi penetapan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 24 Oktober 1972 Reg No. 239/1972/D/Bdg dari BALAI HARTA PENINGGALAN sebagai Pemohon (Bukti T.II-38) berikut Penguasaan fisik oleh Pemohon Kasasi sejak tahun 1952 sampai sekarang yang berawal dari sewa menyewa antara R. Soemita Adiekoesoema dalam hal ini Pemohon Kasasi dengan Balai Pengetahuan Umum yang mendapat hak untuk menyewakan tanah dan bangunan dari pemiliknya Nyonya Go Giok Tjwan melalui Firma Setiabudi selaku kuasa pemilik di mana tujuannya adalah untuk menyelenggarakan pendidikan yang didirikan Alm. R. Soemita Adiekoesoerna seperti kursus tata buku, Bond A dan Bond B berikut Managerial Economic Training / Pendidikan Non Formal yang selanjutnya oleh karena perkembangan dan kemajuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

zaman kursus tersebut ditingkatkan menjadi Pendidikan Formal sehingga pada tahun 1963 R. Soemita Adikoesoema / Pemohon Kasasi telah mendirikan Akademi Perusahaan dan Perniagaan Bandung / APPB (sekarang Fakultas Ekonomi Unbar) serta mendirikan Yayasan Pendidikan Susba sebagaimana akte No. 84 tanggal 19 Nopember 1963 oleh Notaris di Bandung sebagai badan penyelenggara Akademi Perusahaan dan Perniagaan Bandung (APPS) di mana kemudian Yayasan Pendidikan Susba berubah nama menjadi Yayasan Pendidikan Merdeka pada tahun 1981/Tergugat /Turut Terbanding / Sekarang Turut Termohon Kasasi I ;

Selanjutnya R. Soemita Adikoesoema / Pemohon Kasasi pada tahun 1970 telah mendirikan Yayasan Accounting Institute (YAI) sebagaimana Akte Pendirian Yayasan tanggal 26 Februari 1970 oleh Lien Tanudirdja, SH. Notaris Bandung serta Akademi Adjun Akuntansi Bandung (MB) di mana pada tahun 1973 menjadi Akademi Akuntansi Bandung (A2B) tanggal 27 Oktober 1986 Akte No. 45 oleh BM. Sri Sugiarti Hartojo, SH. Notaris Bandung di mana pada tahun 1975 W. Walandouw (pimpinan / Pemilik Firma Setiabudi selaku Kuasa Pemilik Tanah dan Bangunan Nyonya Go Giok Tjwan sesuai surat kuasa khusus 27 September 1974 telah menyerahkan serta mengalihkan penggunaan Pengurusan dan Pemeliharaan Tanah Persil Jalan Merdeka No. 33 (d/h 27) Bandung kepada A2B (Akademi Akuntansi Bandung) untuk keperluan pendidikan masyarakat dalam hal ini kepada Pemohon Kasasi mengingat yang aktif mengurus Yayasan Accounting Institute hanya R. Soemita Adikoesoema selaku Ketua Yayasan, selanjutnya Akademi Akuntansi Bandung diselenggarakan oleh Yayasan Pendidikan 12 Maret (YP 1203) juga didirikan R. Soemita Adikoesoema berikut putra-putrinya sebagaimana akte No. 49 tanggal 19 Nopember 1986 oleh BM. Sri Sugijarto Hartojo, SH. Notaris Bandung dan pada tahun 1999 Yayasan Pendidikan 12 Maret / YP 1203 berubah menjadi Yayasan Pendidikan Adikoesoema / Pemohon Kasasi sebagaimana akte pernyataan keputusan rapat tanggal 4 Februari 1999 No. 1 oleh Agung Koesbandrio, SH. Notaris Bandung di mana Ahli waris Alm. Soemita hingga perkara ini diperiksa telah menjadi pengurus pada Yayasan Pendidikan Adikoesoema / Pemohon Kasasi ;

Bahwa pada tahun 1987 telah terjadi sengketa antara Yayasan, Pendidikan Merdeka dengan R. Soemita Adikoesoema yang

Hal. 38 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011

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

menyangkut mengenai kepemilikan A2B berikut tanah dan bangunannya serta segala aset-aset inventarisasinya yang terdaftar dalam perkara No. 68/1987/Pdt/GT/LL/PN. Bdg tanggal 26-2-1987 yang telah diputus dan amar putusannya antara lain :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pembina / Pemilik A2B berikut tanah dan bangunan dan segala inventaris yang berada di Jalan Merdeka No.33 Bandung ;

Terhadap putusan tersebut di atas R. Soemita Adikoesoema mengajukan Banding yang telah diputus yang amar putusannya antara lain :

“ Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, tertanggal 8-9-1987 “ ;

Terhadap putusan tersebut di atas Yayasan Pendidikan Merdeka mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung RI terdaftar dengan No. 1251 K/PDT/1987 tertanggal 30-1-1991 yang amar putusannya antara lain :

“ Menolak permohonan kasasi dari pemohon Kasasi Yayasan Pendidikan Susba / Yayasan Pendidikan Merdeka “ ;

Bahwa sebelumnya selama sengketa berlangsung / menunggu putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, untuk sementara waktu pengelolaan A2B di Jl. Merdeka No.33 Bandung diambil alih, dikelola oleh Pemerintah Kotamadya Tingkat II Bandung guna kelancaran Pendidikan, dan tidak menimbulkan keresahan pada mahasiswa A2B ;

Bahwa tahun 1991, setelah putusan berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde), pihak Pemerintah Kota Bandung dalam hal ini H. Ateng Wahyudi selaku Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung, telah mengembalikan A2B beserta seluruh asetnya kepada Drs. R. Soemita Adikoesoema selaku Direktur A2B berdasarkan Surat Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung No.440 Tahun 1991 tertanggal 6-6-1991 dan Berita Acara Penyerahan Kembali Pengelolaan A2B kepada R. Soemita Adikoesoema (Direktur A2B) tertanggal 26 Juni 1991, sehingga dengan demikian penghunian, penguasaan, pengelolaan A2B oleh R. Soemita Adikoesoema adalah sah dan berdasarkan hukum ;

Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali Yayasan Pendidikan Merdeka (Tergugat I dalam Konvensi) ditolak berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 161 PK/Pdt/1992 tanggal 19-4-1995 yang amar

Hal. 39 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



putusannya antara lain “ Menolak permohonan PK dari Yayasan Pendidikan Susba / Yayasan Pendidikan Merdeka “ ;

Bahwa, dengan demikian tidak ada alasan maupun dasar hukum menyatakan Tergugat /Turut Terbanding /Turut Termohon Kasasi I telah melakukan Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi mengingat Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi telah mengakui pada point 7 surat gugatannya telah membayar tahap pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tanpa dapat membuktikan kuitansi tanda terimanya tersebut tertanggal 21 Mei 2003 berupa copynya (T.I-4). Selanjutnya bagaimana dinyatakan Turut Termohon Kasasi I telah melakukan ingkar janji / Wanprestasi mengingat Termohon Kasasi telah mengakui tidak memenuhi prestasinya secara sempurna yaitu tidak membayar lunas sebagaimana kewajibannya sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan menyatakan Turut Termohon Kasasi I telah melakukan Ingkar Janji / Wanprestasi ; Dengan demikian mengingat dari dahulu (tahun 1952) hingga sekarang Termohon Kasasi tidak pernah menguasai fisik atas obyek tanah perkara melainkan dikuasai Pemohon Kasasi hingga perkara ini diperiksa, sehingga tidak beralasan dinyatakan Turut Termohon Kasasi telah Ingkar Janji / Wanprestasi berikut Pemohon Kasasi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum / Onrechtmatige daad ;

Lagi pula Turut Termohon Kasasi I selama melakukan perbuatan hukumnya telah diajak Termohon Kasasi untuk berdamai sebagaimana Akte Perdamaian No. 17 dan No. 18 tanggal 20 dan 22 April 2003 oleh karena sebelumnya telah berperkara serta mengalami kekalahan yang diderita Termohon Kasasi I ;

Selanjutnya mengingat Termohon Kasasi I tidak sempurna dalam melakukan prestasinya serta dibuktikan dalam pemeriksaan perkara perdata a quo serta mengingat kepentingan hukum dari Pemohon Kasasi atas obyek bidang tanah perkara yang juga obyek dari perdamaian Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I yang telah dikuasai Pemohon Kasasi sejak tahun 1952 maka beralasanlah menurut hukum bahwa Pemohon Kasasi memohon dengan menyatakan bahwa Akte Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 20 April 2003 dan No. 18 tanggal 22 April 2003 oleh Ny. Mommy Halim, SH. batal demi hukum dan atau tidak memiliki kekuatan hukum karena Termohon Kasasi terbukti tidak melakukan prestasinya serta tidak pula dapat



membuktikannya pada pemeriksaan perkara perdata a quo sehingga dengan demikian tidak benar serta tidak terbukti bahwa Tergugat I / Turut Terbanding I / Turut Termohon Kasasi I telah melakukan Ingkar Janji / Wanprestasi berikut Tergugat II / Pemanding / Pemohon Kasasi tidak benar serta tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dengan demikian tidak benar serta tidak terbukti Termohon Kasasi telah menderita kerugian dalam perkara ini ;

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Facti sebagaimana tertulis pada halaman 58 alinea dengan baris terakhir berikut halaman 59 alinea ke-1 dan 2 baris ke-1 s.d 20 putusan yang berbunyi :

“ Menimbang bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat II Surat Bukti T.II-1 sampai dengan T.II-40 dan setelah diteliti dari dipelajari Surat Bukti yang relevan dengan perkara ini yang dipertimbangkan terlebih dahulu Surat Bukti T-15 (tanda terima sewa menyewa antara Tergugat II/R. Soemita Adikoesoema dengan Roesmi / Direktur Balai Pengetahuan Umum, Surat Keputusan Direktur Balai Pengetahuan Umum (BPU) tentang pengangkatan M. Chudi sebagai Wakil Direktur BPU tertanggal 15 Mei 1973 di Surat keterangan kehilangan dari Kepolisian / T.II-42, Surat bukti TII-16 / Surat pencabutan kuasa dan W. Walandow, Pimpinan Firma Setia Budi d/h Verlys Bandung) kepada M. Chudi (Wakil Direktur BPU, tentang pencabutan kuasa Pengurusan sewa menyewa tanah dan bangunan di Jl. Merdeka No. 33 Bandung) Surat Bukti T.II-17 (Surat kuasa tertanggal Surabaya 27 September 1974 dari Ny. Go Gwek Tjwan / Pemilik tanah di bangunan di Jl. Merdeka No. 33 Bandung kepada W. Walandouw (pimpinan Setia Budi) Surat pernyataan tertanggal 24 Desember 1975 dari W. Walandouw kepada R. Soemita Adikoesoema / Direktur A2B, Surat laporan kehilangan dari Kepolisian RI ;

Menimbang bahwa setelah diteliti dan dipelajari di samping surat bukti tersebut tidak ada aslinya juga tidak ada perjanjian sewa menyewa antara Tergugat II dengan Penggugat sebagai pemegang hak dari HGB No. 1358 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jl. Merdeka No. 33 / Bandung d/h No. 27A Bandung seluas 1.300 M² sehingga tidak ada alas hak yang menjadi dasar Tergugat II untuk menempati dan menguasai di atas HGB tersebut ;

TANGGAPAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adalah tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum pertimbangan Judex Facti yang mempertentangkan mengenai ada tidaknya asli bukti surat maupun adanya bukti surat sewa menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, sebab berdasarkan fakta bahwa Pemohon Kasasi telah menyewa tanah dan bangunan sengketa sejak tahun 1952 sebagaimana dibuktikan oleh bukti T.II-15 dan T.II-16 serta T.II-17 di mana asli surat tidak ada serta dilaporkan ke Kepolisian bukti T.II-42 membuktikan bahwa tanah dan bangunan Jl. Merdeka No. 33, Bandung telah lama ditempati dan dikuasai Pemohon Kasasi yaitu lebih dari 20 (dua puluh) tahun serta membayar sewanya kepada pemilik melalui kuasanya yaitu W. Walandouw ;

Dengan demikian sebagaimana Surat Pernyataan dari W. Walandouw selaku Kuasa dari Ny. Go Giok Tjoan (pemilik tanah dan bangunan Jl. Merdeka No. 33 Bandung) tertanggal 24 Desember 1975 telah menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada R. Soemita Adikoesoema / dalam hal ini Tergugat II/Pemohon Kasasi, sehingga yang lebih berhak adalah Pemohon Kasasi untuk memperoleh prioritas hak dan pemilik tanah dan bangunan terperkara jika dibandingkan dengan Termohon Kasasi yang tidak pernah menguasai fisik obyek perkara di mana Pemohon Kasasi hingga perkara ini diperiksa masih menguasai tanah terperkara ;

Oleh karena itu tidak ada alasan maupun dasar hukumnya Pemohon Kasasi harus mengadakan perjanjian sewa dengan Termohon Kasasi mengingat Pemohon Kasasi memperoleh tanah dan bangunan obyek perkara langsung dari kuasa pemiliknya, sehingga dengan demikian beralasanlah menurut hukum Pemohon Kasasi berhak atas tanah dan bangunan dengan luas tanah 1.300 M² terletak di Jl. Merdeka No. 33 Bandung tersebut karena ada pernyataan dari kuasa pemilik tanggal 24 Desember 1975 sehingga dengan demikian tidak terbukti Pemohon Kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Kasasi karena tidak ada Pemohon Kasasi melakukan perbuatan hukum sehingga merugikan Termohon Kasasi dan lagipula sebagaimana gugatan dari Termohon Kasasi terhadap Turut Termohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II/Pemohon Kasasi yang menyatakan perbuatan Turut Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum serta menyatakan pula telah melakukan ingkar janji / Wanprestasi menunjukkan tidak jelas / Obscur Libel

Hal. 42 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011

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

tuntutannya sehingga Judex Facti dalam membuat pertimbangan hukumnya yang menyatakan Tergugat I/Turut Termohon Kasasi terbukti ingkar janji dan Tergugat II/Pemohon Kasasi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah dalam menerapkan hukum ;

Bahwa mengingat penguasaan fisik secara sah oleh Pemohon Kasasi yang telah beretiked baik melakukan perbuatan hukum untuk memperoleh hak atas tanah yang dikuasai Negara Eks HGB No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan terletak di Jalan Merdeka No. 33 Bandung selama 58 tahun dengan cara membayar sewa berikut memperoleh hak pelimpahan dari pemilik asli dan di atas tanah obyek terperkara telah berdiri bangunan milik Pemohon Kasasi hingga perkara a quo ini diperiksa sehingga Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat untuk DIPRIORITASKAN memperoleh hak sebagaimana ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pembukuan serta Pencatatan Hak di mana Pemohon telah menguasai fisik bidang tanah selama lebih dari 20 tahun. Berikut Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Serta Pembatalan Hak atas tanah Negera dan Hak Pengelolaan : “ Sebelum mengajukan permohonan hak Pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku “ terbukti telah dipenuhi Pemohon Kasasi ;

Dengan demikian berdasarkan Pasal 13 Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan mengenai permohonan dan pemberian hak baru atas tanah yang berasal dari Konversi Hak-Hak Barat yang menerangkan “ tanah-tanah bekas HGB maupun hak pakai asal konversi hak barat sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 menurut perundang-undangan yang berlaku dapat diberikan dengan hak baru kepada Pemegang Haknya sepanjang tidak diperlukan untuk peruntukan proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakannya secara sah “ ;
Sehingga dengan adanya pengajuan permohonan hak atas tanah negara eks HGB No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan Jln. Merdeka

Hal. 43 dari 62 hal. Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 33 Bandung oleh Pemohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi II telah menimbulkan permasalahan hukum sebab Termohon Kasasi telah mengajukan permohonannya untuk memperpanjang sertifikat HGB No. 1538 kepada Turut Termohon Kasasi / Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung. Selanjutnya oleh Turut Termohon Kasasi II mengajukan kepada Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi agar kepada pihak-pihak diupayakan untuk diselesaikan dengan cara musyawarah akan tetapi tidak berhasil sehingga pada tanggal 27 Februari 2004 dengan suratnya Nomor 550.2-177/T.II-30 yang menyatakan Permohonan pembaharuan HGB dari Termohon Kasasi telah ditolak oleh Turut Termohon Kasasi II dan untuk penyelesaiannya telah dilakukan pertemuan antara Kepala Kantor Pertanahan, Ketua berikut Pengurus Yayasan Budaya Mukti / Turut Termohon Kasasi, Ketua maupun Pengurus Yayasan Pendidikan Merdeka / Turut Termohon Kasasi I serta Pengurus Yayasan Pendidikan Adikoesoema / Pemohon Kasasi dan Notaris Mommy Halim, SH. akan tetapi tidak berhasil selanjutnya oleh Kantor Wilayah BPN Jawa Barat tertanggal 18 Mei 2005 dengan suratnya Nomor 550.2-779 yang menerangkan kepada BPN memohon petunjuk penyelesaian sehingga oleh BPN pada tanggal 11 November 2005 dengan suratnya No. 570.32-2791-D.1. yang menunjukkan bahwa yang memperoleh PRIORITAS hak atas tanah obyek perkara telah terbukti adalah hak dari Pemohon Kasasi. Sehingga adapun alas hak yang menjadi dasar dari Pemohon Kasasi untuk menempati serta menguasai atas eks HGB tersebut. Serta tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur pada eks Pasal 1365 KUH Perdata berikut putusan Hogeraad (HR) tanggal 31 Januari 1919 mengenai 4 kriteria perbuatan melawan hukum ;
Bahwa mengingat bukti-bukti T.II-23 berupa asli Surat Keputusan Walikotamadya Kepala DaerahTingkat II Bandung No. 440 Tahun 1991 tanggal 6 Juni 1991 berikut penyerahannya kepada R. Soemita Adikoesoema oleh Walikotamadya Bandung adalah wewenangnya menurut Undang-undang mengingat tanah adalah ex eigendom No. 1295 sisa bukti T.II-23 adalah menjadi pertimbangan Judex Facti di samping bukti T II-9 yang menunjukkan bahwa Pemohon hak prioritas atas tanah obyek perkara adalah Pemohon Kasasi ;
Dengan demikian permohonan hak dari Termohon Kasasi sebagaimana bukti P-10 Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No. 318/Pdt/P.2003/

Hal. 44 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



PN.Bdg tanggal 11 September 2003 adalah permohonan sepihak tanpa berperkara serta tidak dapat diterima Mahkamah Agung RI sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah yang dimohonkan Termohon Kasasi jika dibandingkan dengan Pemohon Kasasi sebagai Penyewa sejak tahun 1952 yang membayar sewa secara terus menerus serta memperoleh pernyataan penyerahan dari W. Walandouw kuasa pemilik tanah dan bangunan sengketa sebagaimana riwayat tanah obyek perkara, selanjutnya adapun perkara No. 219 PK/Pdt/1989 dan perkara No. 4925/PDT/2001/PT.Bdg perihal perkara pengosongan tanah dan bangunan sengketa sehingga perkara perdata a quo adalah Nebis in Idem dengan perkara-perkara terdahulu serta menurut hukum gugatan dari Termohon Kasasi/Penggugat terdahulu harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) dengan menghukum Penggugat/Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ;

3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang telah dibuat serta ditulis sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 61 alinea ke-5 dan terakhir baris ke-21 sampai dengan ke-34 berikut halaman 62 alinea ke-1 baris ke-1 sampai ke-5 dalam putusan yang berbunyi sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-10 (bukti penetapan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung No. 318/Pdt/P-2003/PN.Bdg tanggal 11 September 2003) bahwa Penggugat mendapatkan Prioritas Pertama untuk memperpanjang HGB dan sesuai dengan surat bukti P-7 / T.II-11 dan surat bukti P-8/ T.I-3 bahwa Tergugat I telah melepaskan haknya untuk mendapatkan HGB No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 Bandung (d/h No. 27 A) Bandung seluas 1.300 M² sedangkan Tergugat II yang telah dipertimbangkan tersebut di atas tidak ada bukti-bukti surat sebagai alas hak Penguasaan atas HGB No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 Bandung (d/h No. 27 A) Bandung seluas 1.300 M² ;

Menimbang bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa sebagai pemegang yang sah atas HGB No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 Bandung (d/h No. 27 A) Bandung seluas 1.300 M² dan Penggugat telah mendapat prioritas pertama untuk mendapatkan sebagai pemegang HGB tersebut sedangkan Tergugat I telah melepaskan haknya untuk mendapatkan Prioritas dan Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai alas hak untuk menempati dan menguasai HGB tersebut maka menurut pendapat Majelis Hakim Turut Tergugat yang tidak dapat memproses perpanjangan alas permohonan dari Penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum ;

TANGGAPAN

Bahwa Pemohon Kasasi berdasarkan putusan Mahkamah Agung tanggal 31 Januari 1991 No. 1251 K/Pdt/1987 sebagaimana bukti T.II-24, T.II-25, T.II-26 serta putusan Mahkamah Agung No. 161 PK/Pdt/1992 tanggal 19 April 1995 yang menerangkan tentang permohonan kasasi dan permohonan peninjauan kembali dari Yayasan Pendidikan Merdeka/Tergugat /Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi dinyatakan ditolak sehingga R. Soemita Adikoesoema selaku Penggugat/Pemohon Kasasi/Termohon PK dinyatakan adalah Pembina maupun Pemilik Akademi Akuntansi Bandung berikut segala inventarisnya terletak di Jalan Merdeka No.33 Bandung ;

Selanjutnya sehubungan dengan terbitnya Izin mendirikan bangunan (SIMB) No.503.642.3.5-0815/Disbang tanggal 7 April 2003 tertulis atas nama R. Vivi Kartika Dewi salah seorang pengurus pada Pemohon Kasasi di atas tanah Eks. HGB No. 1538 Kecamatan Bandung Wetan serta oleh Termohon Kasasi perolehan Izin tersebut telah dilaporkan ke Polwiltabes Bandung dengan tuduhan bahwa R. Vivi Kartika Dewi diduga telah melakukan tindak pidana penyerobotan tanah Vide Pasal 385 KUHP akan tetapi oleh karena tidak cukup bukti proses pemeriksaan dimaksud telah dihentikan oleh penyidik berdasarkan Surat Ketetapan Polwiltabes Bandung No. Pol : B/118.6/VI/2007/Reskrim tanggal 31 Juli 2007 (bukti T II-28) sehingga dengan demikian walaupun Termohon Kasasi memiliki penetapan pengadilan negeri sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No. 318/PDT/P/2003/PN.BDG tanggal 11 September 2003 akan tetapi oleh karena Termohon Kasasi tidak pernah menguasai tanah dan bangunan obyek perkara sehingga dengan demikian walaupun Termohon Kasasi mengaku memiliki Hak Prioritas atas HGB akan tetapi sudah kedaluarsa menunjukkan bahwa Pemohon Kasasi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa, selanjutnya selama melekatnya Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan pada Pengugat dalam Konvensi (Yayasan Budaya Mukti) yaitu selama 20 tahun sejak diterbitkan sertifikat pada

Hal. 46 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011

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

tanggal 1-4-1985 a/n Yayasan Budaya Mukti hingga berakhirnya hak yaitu pada tanggal 26-9-1993 (20 tahun), ditambah sampai dengan sekarang tahun 2008 (15 tahun) sehingga seluruhnya berjumlah 35 tahun Penggugat/Terbanding/Temohon Kasasi tidak pernah menguasai atau menghuni atas obyek tanah yang terletak di Jalan Merdeka No.33 (d/h.27) Bandung, sehingga Pengugat dalam Konvensi memiliki hak tersebut hanya sebagai strooman (hak yang berpura-pura). Dengan demikian Pengugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak perlu mendapat perlindungan hukum ;

Bahwa Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 22 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang keduanya dibuat di hadapan Ny. Mommy Halim, SH. Notaris di Bandung tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata, karena obyeknya yaitu tanahnya adalah tanah Negara yang belum ada hak yang melekat secara keperdataan pada pihak manapun, sedangkan bangunannya adalah milik Tergugat dalam Konvensi berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 053-642.3/SI-0815 tertanggal 7-4-2004, dengan demikian Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 22 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang keduanya dibuat di hadapan Ny. Mommy Halim, SH. Notaris di Bandung haruslah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena obyek / causa yang tidak halal dan pihak kedua bukan pihak yang sah karena Pemohon Kasasi yang menguasai sesuai dengan putusan perdata ;

Bahwa Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Pengugat dalam Rekonvensi) berdasarkan penguasaan fisik secara sah dan beretikad baik atas sebagian tanah Negara eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jln. Merdeka No.33 Bandung, seluas 970 M² selama ± 56 tahun secara terus menerus sebagaimana telah diuraikan di atas, dan di atas tanah tersebut telah berdiri banguann milik Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi yang mana hal ini telah memenuhi dan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam :

Hal. 47 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 24 PP. 24/1997 bahwa pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ;
- Pasal 4 PERMENAG/Ka. BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan : “ Sebelum mengajukan permohonan hak PEMOHON HARUS MENGUASAI TANAH YANG DIMOHON, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku “ ;
- Pasal 13 Kepres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat jo PMBN No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat : “ Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan / Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 yang menurut perundang-undangan yang berlaku, dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, DAPAT DIBERIKAN DENGAN SESUATU HAK KEPADA PIHAK YANG PADA SAAT MULAI BERLAKUNYA PERATURAN INI NYATA-NYATA MENGUASAI dan MENGGUNAKAN SECARA SAH “ ;
- Bahwa dengan adanya pengajuan permohonan hak atas tanah Negara di Jl. Merdeka No.33 (d/h. 27) Bandung dari Tergugat II/ Pemanding/Pemohon Kasasi kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung/Turut Tergugat, telah menimbulkan permasalahan hukum karena Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi pun telah mengajukan permohonan perpanjangan hak atas eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan kepada Tutut Pengugat dalam Rekonvensi ;
- Bahwa atas permasalahan tersebut, oleh Turut Tergugat telah dilakukan pertemuan / musyawarah namun tidak berhasil, sehingga dengan suratnya tertanggal 27 Februari 2004 No. 550.2-1997 permasalahan diteruskan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat untuk memohon petunjuk proses lebih lanjut

Hal. 48 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



dan oleh Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat untuk penyelesaiannya telah dilakukan pertemuan dengan mengundang :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung ;
2. Ketua beserta pengurus Yayasan Budaya Mukti di Bandung ;
3. Ketua beserta pengurus Yayasan Pendidikan Merdeka di Bandung ;
4. Ketua beserta pengurus Yayasan Pendidikan Adikoesoema di Bandung ;
5. Notaris Ny. Mommy Halim, SH. ;

berdasarkan surat undangan masing-masing tertanggal 13-1-2005 No. 550.2-73 dan surat undangan tertanggal 25-1-2005 No. 500-123 dengan acara membahas permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Budaya Mukti seluas 1.300 M² terletak di Jalan Merdeka No.33 Bandung ;

Bahwa dari musyawarah tersebut di atas, tidak terdapat hasil penyelesaian, sehingga mengingat atas tanah tersebut telah menjadi TANAH NEGARA sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1, 2, 3, 4) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dengan surat tanggal 18 Mei 2005 No. 550.2-779 permasalahan dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk mendapat petunjuk penyelesaiannya ;

- Bahwa atas dasar surat tertanggal 18 Mei 2005 No. 550.2-779 tersebut, Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dalam suratnya tertanggal 11 Nopember 2005 No. 570.32-2791-DI telah memberikan petunjuk :

1. Bahwa secara fisik tanah dan bangunan tidak pernah dikuasai oleh YAYASAN PENDIDIKAN BUDAYA MUKTI, sebaliknya dikuasai oleh YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA ;
2. YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA telah memiliki ijin mendirikan Bangunan dari Walikota Bandung No. 503.642.3.5-0815/Disbang tanggal 7-4-2003 atas tanah terletak di Jl. Merdeka No.33 Bandung ;
3. Permohonan Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 Kecamatan Bandung Wetan a/n : YAYASAN BUDAYA MUKTI BELUM DAPAT DIPERTIMBANGKAN kecuali terdapat penyelesaian fisik dan bangunan dengan YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA ;



4. Apabila penyelesaian penguasaan fisik tanah dan pemilikan bangunan YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA tidak dapat diselesaikan, agar berpedoman pada Ketentuan PERMENAG/Ka. BPN No.3 tahun 1991 Jo. PERMENAG/Ka. BPN No. 9 tahun 1999 dan KEPRES 1979 jo PERMENDAGRI No. 3 Tahun 1979 ;

- Bahwa atas surat petunjuk dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Nopember 2005 No. 570.32-2791-D.I, Tergugat II/Pembanding/ Pemohon Kasasi telah memberikan jawaban kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Pengugat dalam Rekonvensi), sesuai surat Tergugat dalam Konvensi tertanggal 15-1-2007 No. 207/YPAK/II/2007 yang pada pokoknya menyatakan menolak menyelesaikan masalah bangunan dan fisik tersebut karena tanah tersebut 01 Merdeka No. 33 Bandung) akan dipergunakan sendiri oleh Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk penyelenggaraan pendidikan A2B dan STIE ;

Bahwa Penggugat/Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai badan penyelenggaraan A2B yang didirikan oleh R. Soemita Adikoesoema, yang telah ± 56 tahun (sejak tahun 1952 s/d 2008) nyata-nyata dan secara terus-menerus menguasai fisik dan telah menghuni secara sah dan beritikad baik serta telah memiliki bangunan berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 053-642.3/SI0815 tertanggal 7-4-2004 di atas TANAH NEGARA yang dimohon, yang terletak di Jln. Merdeka No.33 (d/h. 27) Bandung, telah berdasarkan hukum untuk mendapat sesuatu hak atas tanah Negara tersebut karena telah memenuhi seluruh persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 PERNMNAG No. 9 tahun 1999 dan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 Pasal 13 : sehingga tidak ada lagi alasan bagi Kantor Pertanahan untuk tidak mengabulkan permohonan hak atas nama Tergugat II/Pembanding/ Pemohon Kasasi atas tanah tersebut ;

- Bahwa dengan demikian, patutlah Tergugat II/Pembanding/ Pemohon Kasasi mohon untuk ditetapkan menurut hukum, sebagai Pemegang Hak Prioritas Utama untuk memperoleh Hak atas Tanah yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 Bandung (Eks Verponding No. 1295 sisa) seluas 970 M² sesuai dengan Peta Bidang Tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 386 tanggal 12-05-2006, dari seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Bandung ;

- Bahwa sebagaimana permohonan hak yang telah diajukan oleh Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi tertanggal 12 November 2007 kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Bandung) dan telah diterima oleh Turut Pengugat dalam Rekonvensi pada tanggal 3 Desember 2007 dengan Berkas Permohonan Nomor 56/200, Nomor DI 306.65225/2007, Nomor Berkas 65637/2007, Daftar isian 305.651-17/2007 F 1404.564 2007 dapat dilanjutkan dan diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) karena telah memenuhi seluruh syarat-syarat yang ditentukan perundang-undangan yang berlaku dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Nopember 2005, No. 570.32-279 1-D.I ;
- Berkaitan dengan dasar awal gugatan Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasasi yang mendasari kepada Akta Jual Beli Bangunan berikut Pelepasan Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 23 Maret 1973 yang dibuat di hadapan Widyanto Pranamiharja, SH. Notaris / PPAT di Bandung sudah HAPUS DAN BATAL DEMI HUKUM SERTA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, karena obyeknya sudah menjadi “ TANAH NEGARA “ dan bangunannya milik Tergugat II/ Pembanding/Pemohon Kasasi, dan tidak pernah menguasai secara fisik selama kurang lebih 35 (tiga puluh lima) tahun ;

Sehingga dengan demikian Permohonannya harus ditolak karena bertentangan dengan :

- a. Pasal 4 (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;
Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ;

Hal. 51 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



- a. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya ;
- b. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik pemegang hak yang didiami / digunakan sendiri ;

Bahwa dengan demikian, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, oleh karenanya adalah patut dan berdasar hukum apabila Tergugat dalam Konvensi memiliki HAK PRIORITAS untuk memperoleh hak atas tanah di Jalan Merdeka No. 33 (d/h 27) Bandung karena dapat memenuhi semua persyaratan sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas ;

Sehingga dengan demikian berdasarkan bukti tersebut di atas menunjukkan bahwa Turut Termohon Kasasi I terbukti tidak memiliki hak untuk mendapatkan HGB dan bagaimana dinyatakan telah melepaskan haknya melainkan adalah hak dari Pemohon Kasasi untuk memperoleh prioritas mendapatkan hak atas obyek tanah terpekeraya yang dikuasainya selama 58 tahun di mana walaupun Termohon Kasasi telah memperoleh hak berdasarkan Penetapan Pengadilan sebagaimana bukti P-10 berikut HGB 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 Bandung (d/h No. 27 A) Bandung seluas 1.300 M² telah berakhir 26 September 1993 sementara perjanjian perdamaian sebagaimana bukti P-7 dan P-8 atau T.II-11 dan T.I -3 yang dilaksanakan pada tanggal 20 April 2003 dan 22 April 2003 atas obyek HGB yang telah kadaluarsa menunjukkan bahwa akte perdamaian akte perdamaian di atas yang dibuat oleh Mommy Halim, SH. Notaris Bandung dinyatakan batal demi hukum dan atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Sehingga dengan adanya prioritas yang diperoleh Pemohon Kasasi untuk memperoleh hak atas tanah obyek perkara dapatlah dimohonkan kepada Turut Termohon Kasasi II berikut Turut Termohon Kasasi II harus memproses permohonan dari Pemohon Kasasi tersebut ;

Bahwa melihat kepada pertentangan adanya tuntutan dari Termohon Kasasi terhadap Turut Termohon Kasasi I mengenai ingkar janji serta terhadap Pemohon Kasasi mengenai perbuatan melawan hukum sehingga terbukti adanya dualisme perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak lawan dalam hal ini Termohon Kasasi membuktikan gugatan dari Termohon Kasasi pada perkara a quo telah terbukti tidak jelas sehingga menurut yurisprudensi Mahkamah Agung beralasanlah



gugatan dari Termohon Kasasi harus dinyatakan tidak dapat diterima dengan menetapkan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi tanggal 22 Februari 2010 No. 355/PDT/2009/PT.Bdg jo. No. 39/PdtG/2008/PN.Bdg ini dengan mengadili sendiri ;

4. Bahwa Pemohon Kasasi juga sangat keberatan serta tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim / Judex Facti sebagaimana tertulis pada halaman 63 alinea ke 2 dan 3 baris ke 7 sampai dengan 14 dan 15 dengan 18 putusan yang berbunyi sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa tentang petitum 6 menyatakan dan memerintahkan kepada Penggugat untuk membayar uang kekurangan pembayaran ganti rugi kepada Tergugat I sesuai dengan ketentuan Akta Perjanjian Perdamaian No. 11117 tanggal 20 April 2003 dan Akte Perjanjian Perdamaian tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) dan tentang petitum 7 menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran ganti rugi dari Penggugat sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) ;

Menimbang bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) maka Tergugat I dapat dihukum untuk melaksanakan perjanjian, oleh karena itu petitum 6 dan petitum 7 karena beralasan hukum patut untuk dikabulkan “ ;

TANGGAPAN

Bahwa sebagaimana isi Perjanjian Perdamaian No. 17 dan No. 18 tanggal 20 dan 22 April 2003 kewajiban Termohon Kasasi adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sementara fakta di persidangan Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan telah melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menunjukkan bahwa Turut Termohon Kasasi I telah melakukan Ingkar Janji / Wanprestasi sebab faktanya Termohon Kasasi tidak membayar lunas sebagaimana perjanjian (tidak melakukan prestasi) bagaimana menyatakan lawannya ingkar janji/wanprestasi yang seharusnya prestasi dahulu dilakukan dan apabila tidak dilakukan barulah dinyatakan ingkar janji / wanprestasi ; Dengan demikian dalam perkara perdata a quo justru Termohon Kasasi yang terbukti tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna sehingga menurut hukumnya Turut Termohon Kasasi I tidak terbukti



- Ingkar janji / Wanprestasi dan oleh karenanya sudah patut menurut hukum gugatan Penggugat/Termohon Kasasi harus ditolak seluruhnya ;
5. Demikian pula pertimbangan hukum dari Judex Facti sebagaimana tertulis pada halaman 63 alinea ke-4 baris ke-19 sampai dengan 35 dan halaman 64 alinea ke-1 baris ke-1 sampai dengan 6 dan alinea ke-2 baris ke-7 sampai dengan ke-11 putusan berbunyi sebagai berikut :

“ Menimbang, bahwa tentang petitum 8 menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya sehingga menguasai menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 (tanah No. 27 - 27A) Propinsi Jawa Barat kota Bandung Wetan sebagaimana eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Suat Ukur No. 421 / 1973 tanggal 3 Maret 1973 seluas 1.300 M² untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan tanpa dibebani apapun juga dengan segera dan seketika serta sekaligus tanpa kecuali kepada Penggugat dan tentang petitum 9 menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau orang lain yang memperoleh hak dari pada pihak Tergugat untuk menyerahkan surat-surat dan atau tanpa bukti yang berhubungan dengan obyek perkara yaitu eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur No. 421/1973 tanggal 3 Maret 1973 seluas 1.300 M² kepada Penggugat dan tentang petitum 10 memerintahkan kepada Turut Tegugat untuk menerbitkan dan atau memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 Surat Ukur No. 421 / 1973 tanggal 3 Maret 1973 seluas 1.300 M² atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 Bandung (dahulu No. 27-27A) Propinsi Jawa Barat Kota Bandung Wilayah Cibeunying Kecamatan Bandung Wetan menjadi dan atau atas nama Penggugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tentang petitum 11 menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh untuk memenuhi isi putusan dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas bahwa Tergugat I telah dinyatakan melakukan perbuatan Ingkar janji / Wanprestasi dan Tergugat II telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu tuntutan tentang petitum 8, petitum 9, petitum 10 dan petitum 11 karena beralasan hukum patut untuk dikabulkan ;

Hal. 54 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



TANGGAPAN

Bahwa tidak beralasan menurut hukum tuntutan dari Termohon Kasasi terhadap Turut Termohon Kasasi I maupun terhadap Pemohon Kasasi untuk menyerahkan obyek perkara tanah dan bangunan Jl. Merdeka No. 33 Bandung kepada Termohon Kasasi sebab Turut Termohon Kasasi I tidak benar telah melakukan Ingkar janji / Wanprestasi mengingat Pemohon Kasasi tidak terbukti telah melakukan wanprestasi, demikian pula Pemohon Kasasi tidak benar telah melakukan perbuatan melawan hukum / onrechtmatige daad mengingat riwayat tanah obyek perkara yang menerangkan hak dari Pemohon Kasasi jika dibandingkan dengan Termohon Kasasi yang tidak pernah menguasai bidang tanah obyek perkara sehingga dengan demikian Pemohon Kasasi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya beralasanlah gugatan dari Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara ini harus ditolak atau setidaknya gugatan dari Termohon Kasasi harus dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Ontvankelijke verklaard (NO) ;

DALAM REKONVENSI :

Bahwa sebagaimana fakta yang telah terungkap pada bagian Konvensi, Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebagai penghuni obyek sengketa sejak tahun 1952 sampai dengan sekarang yang didasari oleh dasar hukum yang sah, maka dengan diakibatkan oleh Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi mengalami kerugian moril dan materil ;

Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, maka gugatan Penggugat dalam Rekonvensi telah cukup beralasan untuk dikabulkan ;

Bahwa selanjutnya mengingat Pemohon Kasasi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah Penghuni sah atas tanah dan bangunan obyek perkara sekaligus pemilik tanah perkara mengingat ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 telah menguasainya lebih dari 58 tahun ;

Bahwa selama melekatnya Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan pada Tergugat dalam Rekonvensi (Yayasan Budaya Mukti) yaitu selama 20 tahun sejak diterbitkan sertifikat pada tanggal 1-4-1985 a/n Yayasan Budaya Mukti hingga berakhirnya hak yaitu pada tanggal 26-9-1993 (20 tahun), ditambah sampai dengan sekarang tahun 2008 (15 tahun) sehingga seluruhnya berjumlah 35 tahun Penggugat/Terbanding/Temohon



Kasasi tidak pernah menguasai atau menghuni atas obyek tanah yang terletak di Jalan Merdeka No.33 (d/h.27) Bandung, sehingga Tergugat dalam Rekonvensi memiliki hak tersebut hanya sebagai strooman (hak yang berpura-pura) ;

Dengan demikian Pengugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak perlu mendapat perlindungan hukum ;

Bahwa Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 22 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang keduanya dibuat di hadapan Ny. Mommy Halim, SH. Notaris di Bandung tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karena obyeknya yaitu tanahnya adalah tanah Negara yang belum ada hak yang melekat secara keperdataan pada pihak manapun, sedangkan bangunannya adalah milik Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 053-642.3/SI-0815 tertanggal 7-4-2004, dengan demikian Akta Perjanjian Perdamaian No. 17 tanggal 22 April 2003 dan Akta Perjanjian Perdamaian Tambahan No. 18 tanggal 22 April 2003 yang keduanya dibuat di hadapan Ny. Mommy Halim, SH. Notaris di Bandung haruslah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena obyek / causa yang tidak halal dan pihak kedua bukan pihak yang sah karena Pemohon Kasasi yang menguasai sesuai dengan putusan perdata ;

Bahwa Tergugat //Pembanding/Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat dalam Konvensi) berdasarkan penguasaan fisik secara sah dan beretikad baik atas sebgain tanah Negara eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan yang terletak di Jln. Merdeka No.33 Bandung, seluas 970 M² selama ± 56 tahun secara terus menerus sebagaimana telah diuraikan di atas, dan di atas tanah tersebut telah berdiri bangunan milik Tergugat //Pembanding/Pemohon Kasasi yang mana hal ini telah memenuhi dan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam :

- Pasal 24 PP. 24/1997 bahwa pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ;
- Pasal 4 PERMENAG/Ka. BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak



Pengelolaan : “ Sebelum mengajukan permohonan hak PEMOHON HARUS MENGUASAI TANAH YANG DIMOHON, dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku “ ;

- Pasal 13 Kepres No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat jo PMBN No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat : “ Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan / Hak Pakai asal konversi Hak Barat yang dimaksud dalam Pasal 1 yang menurut perundang-undangan yang berlaku, dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, DAPAT DIBERIKAN DENGAN SESUATU HAK KEPADA PIHAK YANG PADA SAAT MULAI BERLAKUNYA PERATURAN INI NYATA-NYATA MENGUASAI dan MENGGUNAKAN SECARA SAH “ ;
- Bahwa dengan adanya pengajuan permohonan hak atas tanah Negara di Jl. Merdeka No.33 (d/h. 27) Bandung dari Tergugat II/Pembanding/ Pemohon kasasi kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung/Turut Tergugat, telah menimbulkan permasalahan hukum karena Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi pun telah mengajukan permohonan perpanjangan hak atas eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan kepada Turut Tergugat dalam Konvensi ;
- Bahwa atas permasalahan tersebut, oleh Turut Tergugat telah dilakukan pertemuan / musyawarah namun tidak berhasil, sehingga dengan suratnya tertanggal 27 Februari 2004 No. 550.2-1997 permasalahan diteruskan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat untuk memohon petunjuk proses lebih lanjut dan oleh Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Barat untuk penyelesaiannya telah dilakukan pertemuan dengan mengundang :
 1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung ;
 2. Ketua beserta pengurus Yayasan Budaya Mukti di Bandung ;
 3. Ketua beserta pengurus Yayasan Pendidikan Merdeka di Bandung ;
 4. Ketua beserta pengurus Yayasan Pendidikan Adikoesoema di Bandung ;
 5. Notaris Ny. Mommy Halim, SH. ;



berdasarkan surat undangan masing-masing tertanggal 13-1-2005 No. 550.2-73 dan surat undangan tertanggal 25-1-2005 No. 500-123 dengan acara membahas permohonan pembaharuan Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Budaya Mukti seluas 1.300 M² terletak di Jalan Merdeka No.33 Bandung ;

Bahwa dari musyawarah tersebut di atas, tidak terdapat hasil penyelesaian, sehingga mengingat atas tanah tersebut telah menjadi TANAH NEGARA sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1, 2, 3, 4) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dengan surat tanggal 18 Mei 2005 No. 550.2-779 permasalahan dilaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk mendapat petunjuk penyelesaiannya ;

- Bahwa atas dasar surat tertanggal 18 Mei 2005 No. 550.2-779 tersebut, Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dalam suratnya tertanggal 11 Nopember 2005 No. 570.32-2791-D1 telah memberikan petunjuk :
 1. Bahwa secara fisik tanah dan bangunan tidak pernah dikuasai oleh YAYASAN PENDIDIKAN BUDAYA MUKTI, sebaliknya dikuasai oleh YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA ;
 2. YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA telah memiliki ijin mendirikan Bangunan dari Walikota Bandung No. 503.642.3.5-0815/Disbang tanggal 7-4-2003 atas tanah terletak di Jl. Merdeka No.33 Bandung ;
 3. Permohonan Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1538 Kecamatan Bandung Wetan a/n YAYASAN BUDAYA MUKTI BELUM DAPAT DIPERTIMBANGKAN kecuali terdapat penyelesaian fisik dan bangunan dengan YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA ;
 4. Apabila penyelesaian penguasaan fisik tanah dan pemilikan bangunan YAYASAN PENDIDIKAN ADIKOESOEMA tidak dapat diselesaikan, agar berpedoman pada Ketentuan: PERMENAG/Ka. BPN No.3 tahun 1991 Jo. PERMENAG/Ka. BPN No. 9 tahun 1999 dan KEPRES 1979 jo PERMENDAGRU No. 3 Tahun 1979 ;
- Bahwa atas surat petunjuk dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Nopember 2005 No. 570.32-2791-D.I, Tergugat II/Pembanding/ Pemohon Kasasi telah memberikan jawaban kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat dalam Konvensi), sesuai surat Penggugat dalam Rekonvensi tertanggal 15-1-2007 No. 207/YPAK/1/



2007 yang pada pokoknya menyatakan menolak menyelesaikan masalah bangunan dan fisik tersebut karena tanah tersebut Jl. Merdeka No. 33 Bandung) akan dipergunakan sendiri oleh Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk penyelenggaraan pendidikan A2B dan STIE ;

Bahwa Penggugat/Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi sebagai badan penyelenggaraan A2B yang didirikan oleh R. Soemita Adikoesoema, yang telah ± 56 tahun (sejak tahun 1952 s/ d 2008) nyata-nyata dan secara terus-menerus menguasai fisik dan telah menghuni secara sah dan beritikad baik serta telah memiliki bangunan berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 053-642.3/SI0815 tertanggal 7-4-2004 di atas TANAH NEGARA yang dimohon, yang terletak di Jln. Merdeka No.33 (d/h. 27) Bandung, telah berdasarkan hukum untuk mendapat sesuatu huk atas tanah Negara tersebut karena telah memenuhi seluruh persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 PERNMNAG No. 9 tahun 1999 dan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979 Pasal 13, sehingga tidak ada lagi alasan bagi Kantor Pertanahan untuk tidak mengabulkan permohonan hak atas nama Tergugat II/Pembanding/ Pemohon Kasasi atas tanah tersebut ;

- Bahwa dengan demikian, patutlah Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi mohon untuk ditetapkan menurut hukum, sebagai Pemegang Hak Prioritas Utama untuk memperoleh Hak atas Tanah yang terletak di Jalan Merdeka No. 33 Bandung (Eks Verponding No. 1295 sisa) seluas 970 M² sesuai dengan Peta Bidang Tanah No. 386 tanggal 12-05-2006, dari seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Bandung ;
- Bahwa sebagaimana Permohonan hak yang telah diajukan oleh Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi tertanggal 12 November 2007 kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Bandung) dan telah diterima oleh Turut Tergugat dalam Konvensi pada tanggal 3 Desember 2007 dengan Berkas Permohonan Nomor 56/200, Nomor DI 306.65225/2007, Nomor Berkas 65637/2007, Daftar isian 305.651-17/2007 F 1404.564 2007 dapat dilanjutkan dan diproses oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) karena telah memenuhi seluruh syarat-syarat yang ditentukan perundang-undangan yang berlaku dari Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 Nopember 2005, No. 570.32-279 1-D.1 ;



- Berkaitan dengan dasar awal gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang mendasari kepada Akta Jual Beli Bangunan berikut Pelepasan Hak Atas Tanah No. 35 tanggal 23 Maret 1973 yang dibuat di hadapan Widyanto Pranamiharja, SH. Notaris / PPAT di Bandung sudah HAPUS DAN BATAL DEMI HUKUM SERTA TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM, karena obyeknya sudah menjadi “ TANAH NEGARA “ dan bangunannya milik Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi, dan tidak pernah menguasai secara fisik selama kurang lebih 35 (tiga puluh lima) tahun. Sehingga dengan demikian Permohonannya harus ditolak karena bertentangan dengan :

a. Pasal 4 (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

b. Pasal 12 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 Tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ;

a. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya ;

b. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik pemegang hak yang didiami / digunakan sendiri ;

Bahwa dengan demikian, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah tidak memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, oleh karenanya adalah patut dan berdasar hukum apabila Penggugat dalam Rekonvensi memiliki HAK PRIORITAS untuk memperoleh hak atas tanah di Jalan Merdeka No. 33 (d/h 27) Bandung karena dapat memenuhi semua persyaratan sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas ;

Selanjutnya berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (Vide ex Pasal 1365 KUH Perdata), sehingga beralasanlah menurut hukum Pemohon Kasasi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk memperoleh prioritas hak atas tanah obyek perkara sebagaimana peta bidang tanah No. 386 tanggal 12 Mei 2006 dari Turut Termohon Kasasi II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai bukti T.II-29 untuk diproses oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung / Turut Termohon Kasasi II dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat tanggal 22 Pebruari 2010 No. 335/PDT/2009/PT Bdg Jo No. 39/PDT.G/2008/PN.Bdg dengan mengadili sendiri ;

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

Mengenai alasan ke. 1 :

- Bahwa alasan-alasan dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar, yaitu obyek sengketa milik Penggugat atas dasar sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 1538 / Kecamatan Bandung Wetan tanggal 10 Oktober 1973 ;

Mengenai alasan ke. 2 :

- Bahwa Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Mengenai alasan-alasan ke. 3, 4, 5 :

- Bahwa alasan-alasan ini juga 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 No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : YAYASAN ADIKUSUMA tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Hal. 61 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



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

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **YAYASAN ADIKUSUMA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 21 Juni 2011** oleh **Dr. Artidjo Alkostar, SH.,LLM.** Ketua Muda Pidana Umum yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH.** dan **H. Atja Sondjaja, SH.,MH.** Ketua Muda pada Mahkamah Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Emilia Djajasubagia, SH.,MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :
ttd./.
H.M. Imron Anwari, SH.,SpN.,MH.
ttd./.
H. Atja Sondjaja, SH.,MH.

K e t u a :
ttd./.
Dr. Artidjo Alkostar, SH.,LLM.

Biaya-Biaya :
1. M e t e r a iRp. 6.000,-
2. R e d a k s iRp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi.....Rp.489.000,-
J u m l a h Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :
ttd./.
Emilia Djajasubagia, SH.,MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.)
NIP : 19610313 1988031 003.

Hal. 62 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011



Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(SOEROSO ONO, SH.MH.)
NIP : 040 044 809.



DO (DISSENTING OPINION)

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim Agung pada tanggal, terdapat perbedaan pendapat (Dissenting Opinion) dari Anggota Majelis yang memeriksa dan memutus perkara ini, yaitu....berpendapat bahwa alasan-alasan kasasi tersebut diatas, tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat (Dissenting Opinion) diantara para Anggota Majelis dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai permufakatan, maka sesuai Pasal 30 ayat 3 Undang-Undang N. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, adapun Majelis telah bermusyawarah dan diambil keputusan dengan suara terbanyak, yaitu.....

PENILAIAN HASIL PEMBUKTIAN (PHP) :

bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena hal ini pada hakekatnya adalah 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 dalam pelaksanaan hukum ;

PHP LENGKAP :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula keberatan 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 No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004) ;

IRRELEVANT

bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena keberatan itu tidak mengenai apa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini (Irrelevant) ;

PERTIMBANGAN NOVUM :

bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena keberatan tersebut tidak pernah dikemukakan baik pada pemeriksaan tingkat pertama maupun pada pemeriksaan tingkat banding dan tidaklah pada tempatnya untuk diajukan pemeriksaan dalam tingkat kasasi, maka keberatan serupa dianggap novum ;

PRODEO :

bahwa dalam perkara ini Mahkamah Agung dapat mengizinkan kepada Pemohon Kasasi untuk tidak membayar biaya perkara ;

PT/JUDEX FACTIE TELAH TEPAT :

bahwa alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan Tinggi...../Judex factie tidak salah menerapkan hukum ;

Hal. 65 dari 62 hal.Put. No. 383 K/Pdt/2011