



P U T U S A N

No. 3771 K/Pdt/1998

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

I. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c/q PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA c/q KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL/MENTERI NEGARA AGRARIA c/q KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT**, beralamat di Kantor Walikota Jakarta Barat, Jl. Let.Jen. S.Parman, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh 1. Drs. H. Sumirat, 2. Damargalih. W, SH., 3. Subianto, SH., dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, beralamat di Jln. S. Parman Jakarta Barat ;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Pembanding II ;

II. **NY. SRI RAHAYU RAHARDJA**, bertempat tinggal di Jl. Mangga Besar V Petak B No. 6 RT 008/05, Kel. Mangga Besar, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Andi Hakim, SH., 2. Syachriyanto Siahaan, SH., 3. A. Lidyawati Rafli, Bsc., SH., para Advokat, berkantor di Jalan Kartini Raya No. 17-A Jakarta Pusat ;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I/Pembanding II ;

m e l a w a n :

**ANG SAM BOK**, bertempat tinggal di Jln. K.H. Mansyur (Jl. Jembatan Lima) No. 212 A dan B, Jakarta Barat ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jln. K.H.M. Mansyur dahulu Jln. Jembatan Lima, No. 212 B Jakarta Barat ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa tanah dan bangunan tersebut diperoleh Penggugat berdasar Surat Hibah tertanggal 22 September 1979, dari adik kandung Penggugat, almarhum Ang Tun Kie yang telah meninggal dunia pada tanggal 14 Juli 1989 (bukti P.1) ;

bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas dibeli almarhum Ang Tun Kie dari pemiliknya, Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana, yang bertindak untuk dan atas nama Firma Ganda Setia Hati dahulu Goan Seng Hoat, sebagaimana tertuang dalam Akte Jual Beli No. 26 tanggal 23 September 1972, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Erwal Gwang, SH., di Jakarta (bukti P.2) ;

bahwa sebelum tanah dan bangunan di Jln. K.H. Mansyur No. 212 B tersebut dibeli almarhum Ang Tun Kie tanggal 23 September 1972, dari Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana, almarhum Ang Tun Kie, pada tanggal 30 Juli 1970 dengan Akte Notaris Erwal Gwang, SH., No. 43 telah membeli juga tanah bangunan milik Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana yang terletak di Jln. K.H. Mansyur No. 212 A (bukti P.3) ;

Berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka almarhum Ang Tun Kie telah membeli :

1. Tanah dan bangunan di Jln. K.H. Mansyur No. 212 A Jakarta Barat, pada tanggal 30 Juli 1970, dengan Akte Notaris Erwal Gwang, SH., No. 43 (bukti P.3) ;
2. Tanah dan bangunan di Jln. K.H. Mansyur No. 212 B Jakarta Barat, pada tanggal 23 September 1972, dengan Akte Notaris Erwal Gwang, SH., No. 26 (bukti P.2) ;

Tanah dan bangunan mana dibeli almarhum Ang Tun Kie dari pemilik yang sama, Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana pemilik Firma Ganda Setia Hati dahulu Goan Seng Hoat ;

Bahwa dalam Akte Jual Beli No. 26 tertanggal 23 September 1972, yang dibuat Notaris Erwal Gwang, SH., tersebut terdapat kesalahan teknis pengetikan oleh Notaris, di mana di dalam Akte ini disebut tanah/bangunan yang dibeli almarhum Ang Toen Kie dari Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana terletak di Jln. K.H. Mansyur (Jembatan Lima) No. 212 A, padahal pada tanggal 23 September 1972 tersebut yang dibeli almarhum Ang Tong Kie adalah No. 212 B, sebab No. 212 A tersebut telah dibeli terlebih dahulu sebagaimana tertera dalam bukti P.3 ;

Bahwa kesalahan ketik Notaris tersebut, oleh Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana, telah dimanfaatkan untuk menjual kedua kalinya tanah/bangunan rumah Jalan K.H.M. Mansyur (Jembatan Lima) No. 212 B RT 002/01

Hal. 2 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Tambora, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat tersebut kepada Budianto Tamin Sujono alias Tamin Jumidjojo alias Tan Ioe Ming ;

Jual Beli antara Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana Pesero, Pengurus Firma Ganda Setia Hati (dahulu Goan Seng Hoat) dengan Rudianto Tamin Sujono tersebut dilakukan tanggal 17 Oktober 1980 dengan Akte No. 6 Notaris Raden Moehono, SH., di Jakarta (bukti P.4) ;

bahwa atas perbuatan Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana serta Rudianto Tamin Sujono yang menjual 2 x (dua kali) tanah/bangunan Jalan K.H.M. Mansyur (Jembatan Lima) No. 212 B Jakarta Barat tersebut Penggugat telah melaporkan ketiganya kepada pihak Kepolisian Jakarta, dan telah diperiksa dan diputus secara pidana di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 569/1981/Pidana – Sumir, tanggal 15 Juli 1981 (bukti P.5) ;

bahwa sekitar bulan Oktober 1980, almarhum Ang Tun Kie telah digugat oleh Tan Ju Ming alias Rudianto Tamin Sudjono di Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 267/80.G/PN.JKT.BAR ;

Tan Ju Ming alias Rudianto Tamin Sudjono, mengaku membeli tanah/bangunan rumah Jalan K.H.M Mansyur dahulu Jembatan Lima No. 212 B RT 002/01 tersebut dari Budiman Lesmana dan Benyamin Lesmana, pada tanggal 17 Oktober 1980 dengan Akte No. 6 Notaris Raden Moehono, SH., di Jakarta (bukti P.4) ;

Bahwa atas gugatan Tan Ju Ming alias Rudianto Tamin Sudjono tersebut, almarhum Ang Tong Kie mengajukan gugatan rekonsvansi, yang pada pokoknya memohon agar terlebih dahulu dipanggil/ditarik pihak ketiga yaitu Budiman Lesmana dan Benyamin Lesmana di dalam perkara No. 267/80.G/PN.JKT.BAR tersebut, hal tersebut dikabulkan Pengadilan, sebagaimana dalam putusan Sela nya tertanggal 14 Januari 1981 (bukti P.6) ;

bahwa pada tanggal 27 Januari 1982, Pengadilan Negeri Jakarta Barat, memutuskan perkara pokok No. 267/1980.G yang diajukan oleh Tan Ju Ming alias Rudianto Tamin Sujono (bukti P.7) ;

bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Tan Ju Ming alias Rudianto Tamin Sudjono mengajukan banding dan pada tanggal 30 Oktober 1982 Pengadilan Tinggi Jakarta dalam putusannya No. 187/1982/PT/Pdt (bukti P.8) ;

bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Tan Ju Ming alias Rudianto Tamin mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung RI No. 851 K/SIP/1983 dan telah diputus pada tanggal 25 Agustus 1984 (bukti P.9) ;

Hal. 3 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### 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

bahwa putusan Mahkamah Agung RI No. 851 K/SIP/1983 tertanggal 25 Agustus 1985 tersebut telah diberitahukan almarhum Ang Tun Kie kepada Tergugat II (bukti P.10) ;

bahwa ternyata pada tanggal 3 Oktober 1989, oleh Tergugat II telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Rudianto Tamin Sudjono (Tan Ioe Ming alias Tamin Jumidjojo) (bukti P.11) ; Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Rudianto Tamin Sudjono tersebut didasarkan atas suatu keterangan palsu dan tidak benar, karena petugas dari Tergugat II tidak pernah melakukan pengukuran atas tanah dan bangunan tersebut, sebab sejak dibeli Penggugat tanah dan bangunan tersebut dikuasai dan ditempati oleh Penggugat, dengan demikian Gambar Situasi No. 2/657/1989, tertanggal 13 Februari 1989, yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora tersebut, dibuat berdasarkan atas keterangan palsu dan tidak benar, karenanya Tergugat II dalam menerbitkan Sertifikat Hak Bangunan No. 591/Tambora tersebut telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;

bahwa kemudian pada tanggal 20 November 1989 sertifikat tanah dan bangunan No. 591/Tambora tersebut telah dijual Rudianto Tamin Sudjono kepada Tergugat I dan pada tanggal 22 April 1992, telah dilakukan peralihan hak tanah tersebut Rudianto Tamin Sudjono kepada Tergugat I, peralihan hak atas sertifikat tersebut dari Rudianto Tamin Sudjono kepada Tergugat I dilakukan oleh Tergugat II ( bukti P.12) ;

bahwa kemudian oleh Tergugat I tanah dan bangunan tersebut telah dijaminkan kepada PT Bank Jasa Jakarta ; bahwa terhadap perbuatan Tergugat I yang menjaminkan tanah Penggugat kepada PT Bank Jasa tersebut, oleh Penggugat telah diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 29/PDT/BTH/1992/PN.JKT.BAR tertanggal 8 Juli 1993 (bukti P.13) ;

bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan kepada Tergugat II dengan Surat No. 215/YPJH & J/III/93 tertanggal 11 Maret 1992 (bukti P.13), agar terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I tersebut diblokir dan dibatalkan ; Namun sampai gugatan ini diajukan, Tergugat II belum juga membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I tersebut karenanya mohon kepada Pengadilan untuk menghukum Tergugat II untuk menarik dan menyatakan batal demi hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I tersebut, sebab sertifikat tersebut dibuat

Hal. 4 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### 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

berdasarkan atas bukti-bukti dan keterangan palsu, sehingga penerbitan sertifikat tersebut telah melanggar dan cacat hukum ;

bahwa bilamana Tergugat I tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora tersebut kepada Tergugat II maka mohon agar Pengadilan juga menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 500.000,-/hari (lima ratus ribu rupiah perhari), terhitung sejak putusan ini dibacakan ;

bahwa gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan otentik, karenanya mohon kepada Pengadilan menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding atau kasasi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;
3. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I kepada Tergugat II ;
4. Menghukum Tergugat II untuk menarik dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I tersebut ;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa kepada Penggugat atas keterlambatannya menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora tersebut kepada Tergugat II setiap harinya Rp 500.000,-/hari (lima ratus ribu rupiah perhari) terhitung sejak putusan ini dibacakan ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat I, II banding, verzet dan kasasi ;

## SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

1. Gugatan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku :
  - a. Bahwa gugatan Penggugat tidak sesuai dengan Keputusan Presiden RI No. 16 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional jo Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 1989 tentang Organisasi dan Tatakerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya ;

Hal. 5 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

### 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

- b. Bahwa dalam kedua peraturan tersebut di atas, Tergugat II bertanggung jawab kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Jadi seharusnya gugatan ditujukan kepada :  
Pemerintah Republik Indonesia Cq Presiden Republik Indonesia Cq Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Cq Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat ;

2. Gugatan kurang pihak :

- a. Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak mengikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yaitu :
- Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta ;
  - Bagian Pemerintahan Walikotamadya Jakarta Barat ;
  - Camat Tambora ;
  - Lurah Tambora ;
  - Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana ;
  - Raden Moehono, SH Notaris di Jakarta ;
  - Rudianto Tamin Sujono ;
- b. Bahwa untuk memenuhi rasa keadilan dan untuk memperjelas permasalahan yang dihadapi, maka sudah selayaknya para pihak tersebut di atas diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini ;
- c. Bahwa adapun alasannya adalah sebagai berikut :
- Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta, telah menerbitkan Surat keputusan No. 1.711.2/2477/09-03/682/HGB/89 tanggal 9-9-1989 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Rudianto Tamin Sujono (Tan Ioe Ming alias T. Jumidjojo) ;
  - Bahwa Pemerintahan Walikotamadya Jakarta Barat, Camat Tambora dan Lurah Tambora selaku para anggota Panitia Pemeriksa Tanah (Panitia A) telah menyetujui dan menandatangani permohonan hak atas tanah milik Rudianto Tamin Sujono ;
  - Benjamin Lesmana dan Budiman Lesmana, selaku penjual tanah sengketa kepada Rudianto Tamin Sujono ;
  - R. Moehono, SH Notaris di Jakarta, selaku Pejabat Pembuat Akte tanah telah membuat Akta Jual Beli No. 6 tanggal 17-10-1980 mengenai telah dijual sebidang tanah Negara seluas  $\pm 96,33 \text{ m}^2$  terletak di Jl. Jembatan Lima (kini Jl. K.H.M. Mansyur) No. 212 B Kel.

Hal. 6 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

**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

Tambora Jakarta Barat oleh Budiman Lesmana dan Benjamin Lesmana kepada Rudianto Tamin Sujono ;

- Rudianto Tamin Sujono, selaku penjual tanah sengketa kepada Sri Rahayu Rahardja ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar hal-hal yang diuraikan dalam jawaban konvensi dimasukkan pula dalam gugatan rekonvensi ini ;

bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik Sertifikat HGB No. 591/Tambora atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. K.H.M. Mansyur No. 212 B Jakarta Barat ;

bahwa tanah dan bangunan tersebut hingga saat ini secara fisik dikuasai dan ditempati oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;

bahwa status kepemilikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas tanah dan bangunan tersebut adalah tidak jelas, bukan sebagai pemilik dan bukan pula sebagai penyewa/pengontrak, dan oleh karena itu kepemuniannya atas bangunan tersebut adalah tanpa alas hak ;

bahwa dengan dikuasainya secara fisik tanah dan bangunan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tanpa alas hak maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ;

bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi khawatir dan mempunyai prasangka terhadap itikad buruk Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang akan menguasai dan berusaha untuk memiliki tanah dan bangunan Jl. K.H.M. Mansyur No. 212 B Jakarta Barat tersebut, maka oleh karenanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar Pengadilan meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl.K.H.M. Mansyur No. 212 B Jakarta Barat ;

bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan berdasarkan atas bukti-bukti yang sah dan autentik, karenanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada Pengadilan memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;

Hal. 7 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

PROVISI :

1. Meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. K.H.M. Mansyur No. 212 B Jakarta Barat ;

REKONVENSI :

2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi seluruhnya ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah dan bangunan di Jl. K.H.M. Mansyur No. 212 B Jakarta Barat ;
4. Menyatakan Sertifikat HGB No. 591/Tambora atas tanah di Jl.K.H.M. Mansyur No. 212 B Jakarta Barat adalah sah dan mempunyai kekuatan pembuktian ;
5. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah pemilik yang sah dari Sertifikat HGB No. 591/Tambora ;
6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum ;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan bangunan rumah dan tanah yang terletak di Jl. K.H.M. Mansyur No. 212 B Jakarta Barat dan menyerahkan dalam keadaan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai menjalankan putusan Pengadilan ini ;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 126/PDT/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 10 Agustus 1995 yang amarnya sebagai berikut :

Hal. 8 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### 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

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi dari Tergugat II seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konvensi :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I kepada Tergugat II ;
4. Menghukum Tergugat II untuk menarik dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I tersebut ;
5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

Dalam Provisi:

Menyatakan tuntutan Provisi dari Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

Menghukum Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara sebesar Rp 158.000,- (seratus lima puluh delapan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/ Pembanding I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 279/PDT/1996/PT.DKI tanggal 26 Agustus 1996 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Konvensi ;
- Memperbaiki putusan dalam Konvensi sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Pembanding II semula Tergugat II seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebahagian ;

Hal. 9 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Pembanding I semula Tergugat I untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 591/Tambora atas nama Pembanding I semula Tergugat I kepada Pembanding II semula Tergugat II ;
4. Menghukum Pembanding II semula Tergugat II untuk menarik dan membatalkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 591/Tambora atas nama Pembanding I semula Tergugat I tersebut ;
5. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat yang lain dan selebihnya ;
- Membatalkan putusan dalam Rekonvensi ;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan provisi dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sekarang Pembanding I tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sekarang Pembanding I tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Pembanding II semula Tergugat II dalam Konvensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 45.000,- (empat puluh lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 10 April 1997 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 1997, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 April 1997 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 126/PDT.G/1994/PN.JKT.BAR yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Mei 1997 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 22 Agustus 1997 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Agustus 1997, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 26 Agustus 1997 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 126/PDT.G/1994/PN.JKT.BAR yang

Hal. 10 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

### 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

dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 September 1997 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 13 Oktober 1997 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II/ Pembanding I, II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 23 Oktober 1997 ;

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 para Pemohon Kasasi/para Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :  
Memori Kasasi Pemohon Kasasi I :

- I. Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku khususnya telah melanggar azas audi et alterem partem.
1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi pada halaman 5 (lima) yang memberi pertimbangan di antaranya bahwa tentang putusan dalam konvensi, pertimbangan hukum maupun putusan peradilan tingkat pertama sudah benar, oleh karenanya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi sendiri, namun demikian Pengadilan Tinggi masih merasa perlu memperbaiki sekedar tentang penyusunan dan redaksi amar putusan, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;
2. Bahwa dari pertimbangan hukum tersebut di atas, terbukti Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan satupun memori banding dari Pembanding (d/h Tergugat II), atau dengan kata lain tanpa memperhatikan memori banding dari Pembanding, maka dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi tersebut telah melanggar atau salah menerapkan peraturan hukum yang berlaku khususnya melanggar azas Audi Et Alterem Partem, yang seharusnya menjadi kewajiban Hakim Pengadilan Tinggi untuk mempertimbangkan seluruh memori banding dari Pembanding, namun hal tersebut tidak dihiraukan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta.
3. Bahwa sehubungan hal tersebut di atas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Mahkamah Agung RI membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut ;

Hal. 11 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### 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

- II. Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta telah melampaui batas wewenang nya.
4. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam amar putusannya pada halaman 7 (tujuh) angka 4 (empat) yang memberi putusan antara lain menghukum Pembanding II semula Tergugat II untuk menarik dan membatalkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Pembanding I semula Tergugat I ;
5. Bahwa atas putusan tersebut di atas, membuktikan Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta telah keliru dan salah menerapkan peraturan hukum yang berlaku atau dengan kata lain dalam memeriksa telah melampaui batas wewenang nya, seolah-olah Hakim Pengadilan Tinggi bertindak selaku Hakim Tata Usaha Negara padahal yang sebenarnya adalah Hakim Peradilan Umum ic Hakim Perdata, dan adapun yang berhak memeriksa dan mengadili tentang suatu pembatalan sertifikat yang merupakan putusan Pejabat Tata Usaha Negara dan bukanlah Peradilan Perdata ic Pengadilan Negeri Jakarta Barat (UU No. 5 tahun 1986 jo PP No. 7 Tahun 1991 yo Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 1991) ;
6. Bahwa sehubungan hal tersebut di atas, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Mahkamah Agung RI membatalkan putusan Pengadilan Tinggi tersebut ;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II :

1. Bahwa Pemohon Kasasi ini diajukan degan cara dan dalam tenggang waktu yang telah ditentukan dalam undang-undang, seperti yang terdaftar dari surat permohonan kasasi tanggal 26 Agustus 1997 No. 126/Pdt.B/1994/PN.Jkt.Bar, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sehingga karenanya mohon kiranya agar dapat diterima ;
2. Dalam Pokok Perkara.  
Bahwa Pemohon Kasasi, sangat keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi yang mengabaikan pertimbangan dari keseluruhan pertimbangan dari Pemohon Kasasi, sehingga keputusan tersebut jauh dari rasa keadilan dan kebenaran yang dengan jelas sangat merugikan pencari keadilan (Pemohon Kasasi) ;

Dalam Konvensi :

- 2.1. Bahwa, Hakim pertama dalam pertimbangan hukumnya di dalam keseluruhan perkara tersebut hanya mengambil kalimat-kalimat dari Termohon Kasasi tanpa memberikan dasar hukum untuk memperkuat pertimbangannya ;

Hal. 12 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### 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

Bahwa alasan Termohon Kasasi di mana pihak Pemohon Kasasi tidak turut dipertimbangkan, sehingga Hakim pertama membuat putusan a quo tidak mempertimbangkan seperti yang tercantum dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 22 Juli 1970 No. 638 K/Sip/1969 yang menyatakan :

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoende gemotiverd) karenanya putusan tersebut haruslah dibatalkan, di mana Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi setelah menguraikan tentang keterangan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “gugatan Penggugat dikabulkan sebagian” tanpa adanya penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (tegenbewijs) dari para pihak Tergugat ;

- 2.2. Bahwa Pemohon Kasasi merasa keberatan atas pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi, pada halaman 5 (lima) yang memberi pertimbangan di antaranya :

Bahwa tentang putusan dalam konvensi, pertimbangan hukum maupun putusan peradilan tingkat pertama sudah benar, oleh karenanya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi sendiri, namun demikian Pengadilan masih merasa perlu memperbaiki sekedar tentang penyusunan dan redaksi amar putusan sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;  
Bahwa pengambil alihan untuk mengadili dan memutuskan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam hal ini sangatlah merugikan Pemohon Kasasi, mengingat dalam pertimbangan-pertimbangan putusannya terkesan sangat sederhana atau asal jadi, terlebih lagi karena Pengadilan Tinggi berwenang untuk melakukan hal itu, kiranya pertimbangan tersebut hendaknya dikesampingkan atau setidaknya ditolak ;

- 2.3. Bahwa dari pertimbangan hukum di atas, terbukti Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan dan memperhatikan memori banding dari Pembanding (dahulu Pembanding I/semula Terbanding I), maka dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi tersebut telah melanggar atau salah menerapkan peraturan hukum yang berlaku, yang seharusnya menjadi kewajiban Hakim Pengadilan Tinggi untuk mempertimbangkan seluruh memori banding dari Pembanding namun hal tersebut tidak dihiraukan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ;

- 2.4. Bahwa, Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusannya pada alinea ke-4 hal 5 (yang menyatakan surat kuasa

Hal. 13 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### 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

Pembanding/Tergugat sekarang Pemohon Kasasi tidak menyebutkan/ mencantumkan perihal untuk mengajukan gugatan, banding/gugatan rekonsensi ;

Bahwa pada umumnya di dalam Surat Kuasa sudah tercantum kata khusus untuk mengajukan rekonsensi dst ..... dan terlihat jelas dalam pertimbangan tersebut Hakim Pengadilan Tinggi terkesan terlalu mencari-cari alasan untuk pertimbangan hukumnya yang sebenarnya tidak perlu, sehingga mohon kiranya pertimbangan tersebut ditolak, dan menyatakan kuasa pembanding berhak dan berwenang untuk mengajukan banding ;

- 2.5. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding I/semula Tergugat I) keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam amar putusannya pada halaman 7 (tujuh) angka 3 (tiga) yang memberi putusan antara lain, Menghukum Pembanding I semula Tergugat I, untuk menyerahkan asli sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Pembanding I semula Tergugat I, kepada Pembanding II semula Tergugat II ;

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan putusan tersebut, karena tidak dijelaskan dalam pertimbangan hukumnya dasar dari kepemilikan Termohon Kasasi tersebut, yang seharusnya Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Bahwa Pemohon Kasasi menyangkal bahwa Termohon Kasasi sebagai pemilik atas tanah dengan dasar surat hibah tertanggal 22 September 1979 dari almarhum Ang Tun Kie yang meninggal pada tanggal 14 Juli 1989 dan almarhum didasarkan atas Akte Jual Beli No. 26 tanggal 23 September 1972 yang dibuat di Kantor Notaris Erwal Gwang, SH di Jakarta ;

Yang sebenarnya Pemohon Kasasi membeli tanah tersebut dari Rudianto Tamin Sujono yang diterbitkan Sertifikat HGB No. 591/Tambora tanggal 16 Oktober 1989 yang berasal dari tanah Negara bekas Kadaster No. 3980-seb ;

Bahwa Sertifikat HGB No. 591/Tambora atas nama Rudianto Tamin Sujono, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat, berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta No. 1.711.2/2477/09-03/682/HGB/1989 tertanggal 9 September 1989, sesuai dengan PP No. 10 1961, mengenai pendaftaran tanah khususnya Pasal 14 yang isinya menyebutkan bahwa, Surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang langsung dikuasai

Hal. 14 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### 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

oleh negara dikirim pejabat yang berwenang memberi hak itu kepada Kantor Pendaftaran Tanah ;

Bahwa tanah beralamat di Jl. KH. Moch Mansyur No. 212 B Jakarta Barat dengan bukti Sertifikat HGB No. 591/Tambora atas nama pemiliknya Rudianto Tamin Sujono tersebut dijual dan dibeli oleh Pemohon Kasasi dengan bukti Akte Jual Beli No. 1060/XI/1989/TAMBORA tanggal 20 November 1989 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Arikanti Natakusumah, SH., di Jakarta ;

Bahwa akte jual beli tersebut merupakan bukti peralihan hak dari Rudianto Tamin Sujono kepada Pemohon Kasasi adalah sah, dan apabila sertifikat tersebut atau tanah tersebut bermasalah sudah tentu pihak Pejabat Pembuat Akte Tanah akan menolak membuat akte peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 19 jo Pasal 22 PP No. 10 tahun 1961, dengan ketentuan Pasal 19 jo Pasal 22 PP No. 10 tahun 1961, apalagi sertifikat tersebut telah dibalik nama atas nama Pemohon Kasasi yang telah didaftarkan di Kantor Tergugat II tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 28 PP No. 10 tahun 1961 dan Ketentuan 28 PP No. 10 tahun 1961 dan Ketentuan Pasal 38 UUPA No. 5 tahun 1960 bahwa peralihan hak yang telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional adalah telah sah ;

Bahwa berdasarkan PP 10 tahun 1961, yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 19 menentukan bahwa, Jual Beli tanah harus dibuktikan dengan suatu Akte yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) demikian disimpulkan oleh Budi Harsono, SH., dalam bukunya Undang-Undang Pokok Agraria hal 172-178, sedangkan Pemberian Sertifikat dalam Pasal 13 ayat 3 Penjelasan PP No. 10 tahun 1961 hanya dilakukan jika yang berhak menghendaknya. Dengan demikian sertifikat (Buku Tanah) hanya sebagai pelengkap administrasi.

Dalam Rekonvensi.

Dalam Provisi.

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi mohon agar hal-hal yang diuraikan dalam jawaban konvensi dimasukan pula dalam Rekonvensi ini ; Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi dalam keseluruhan pertimbangan hukumnya telah salah menerapkan hukumnya, karena atas tanah sengketa hakim pertama tidak dapat membuktikan hak apakah yang telah dipunyai/dimiliki oleh Termohon Kasasi/Penggugat sesuai dengan Pasal 19 UUPA, di mana baik Hakim Pengadilan Negeri atau Hakim Pengadilan

Hal. 15 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

#### 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

Tinggi telah terburu-buru menyimpulkan bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Termohon Kasasi/Penggugat, dan karena khawatir akan itikad buruk dari Termohon Kasasi akan mengalihkan tanahnya kepada pihak lain, agar kiranya Hakim yang memeriksa dan perkara ini turut mempertimbangkan tuntutan provisi ini dan menerimanya ;

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

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut di atas dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

bahwa mengenai surat kuasa yang tidak disebutkan atau tidak dicantumkan adanya pemberian kuasa untuk mengajukan gugat balik, Majelis berpendapat bahwa surat kuasa khusus seperti itu dapat dipakai juga untuk mengajukan gugatan rekonvensi meskipun kuasa untuk mengajukan gugatan balik/gugatan rekonvensi tersebut tidak dicantumkan secara legal dalam surat kuasa yang bersangkutan, sebab surat kuasa itu diberikan untuk semua perbuatan hukum yang berhak diajukan dalam peradilan tingkat pertama, kecuali kalau ditegaskan sebaliknya.

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa pertimbangan dan putusan judex facti/Pengadilan Tinggi sepanjang mengenai gugatan konvensi serta pertimbangan dan putusan judex facti/Pengadilan Negeri sepanjang mengenai gugatan rekonvensi sudah tepat dan dijadikan pertimbangan Mahkamah Agung sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : Pemerintah Republik Indonesia cq Presiden Republik Indonesia cq Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Negara Agraria cq Kantor Pertanahan Jakarta Barat dan Pemohon Kasasi II : NY. Sri Rahayu Rahardja dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 279/PDT/ 1996/PT.DKI tanggal 26 Agustus 1996 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 126/PDT/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 10 Agustus 1995 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Hal. 16 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

### 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

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I :  
**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c/q PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA c/q KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL/MENTERI NEGARA AGRARIA c/q KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT** dan Pemohon Kasasi II : **NY. SRI RAHAYU RAHARDJA** tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 279/PDT/1996/PT.DKI tanggal 26 Agustus 1996 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 126/PDT/G/1994/PN.JKT.BAR tanggal 10 Agustus 1995 ;

## MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I kepada Tergugat II ;
4. Menghukum Tergugat II untuk menarik dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 591/Tambora atas nama Tergugat I tersebut ;
5. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menyatakan tuntutan provisi dari Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

Hal. 17 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

### 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

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi seluruhnya ;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 20 Februari 2007 oleh H. Abdul Kadir Mappong, SH. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Susanti Adi Nugroho, SH.,MH. dan Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Baharuddin Siagian, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

Susanti Adi Nugroho, SH.,MH.

ttd./

Prof. Dr. Mieke Komar, SH.,MCL.

Ketua

ttd./

H. Abdul Kadir Mappong, SH.

Panitera Pengganti

ttd./

Baharuddin Siagian, SH.

Biaya-biaya :

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp 1.000,-
3. Administrasi kasasi ..... Rp 43.000,- +
- J u m l a h ..... Rp 50.000,-

=====

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI, SH.,MH.  
NIP. 040030169

Hal. 18 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998





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

Hal. 19 dari 18 hal. Put. No. 3771 K/Pdt/1998

**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)