



PUTUSAN
Nomor 2126 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AHLI WARIS LIEM TOENG LIN, dalam hal ini **RUDI SETIADI**, bertempat tinggal di Jalan Batu Tulis XIII Nomor 12, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kevin Sofjan, S.H. dan kawan, Para Advokat yang berkantor di Komplek Perkantoran Graha Mas Fatmawati Blok B Nomor 10, Jalan Rumah Sakit Fatmawati Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2016; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

1. PT PERUSAHAAN PERDAGANGAN PERINDUSTRIAN DAN PEMBANGUNAN (PT OEI), berkedudukan di Jalan Batu Tulis Nomor 17 a, Jakarta Pusat, diwakili oleh Lasmono, Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Maman Suparman S.H., Advokat & Pengacara, dari Kantor Advokat dan Pengacara "M. Suparman & Rekan", berkantor di Jalan Batu Tulis Nomor 17 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2016;

2. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nur Ihwan, karyawan pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dan kawan kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2013;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Dalil Pokok Gugatan Penggugat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Berdasar

Halaman 1 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1365 KUH Perdata:

1. Seperti yang disinggung diatas, Penggugat memiliki tanah Hak Guna Bangunan yang tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa (SHGB Nomor 51) (P-1);
2. Tanpa setahu dan sepengetahuan serta tanpa seijin dan persetujuan Penggugat (PT OEI) sebagai pemegang HGB Nomor 51;
 - 2.1. Tergugat telah menguasai atau telah bermaksud hendak menguasai tanah SHGB Nomor 51 tersebut;
 - 2.2. Hal ini secara nyata dan objektif serta konkrit, telah dilakukan Tergugat dalam bentuk tindakan berupa pengajuan permintaan pengukuran persil atas tanah SHGB Nomor 51 kepada Turut Tergugat/Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang telah menjadi Surat Ukur Nomor 37/2013 tertanggal 1 Oktober 2013 (Surat Ukur di Turut Tergugat);
3. Ternyata, permohonan pengukuran persil yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat, mendapat respon dan pelayanan dari Turut Tergugat. Padahal, Penggugat telah mengingatkan Turut Tergugat sehubungan dengan permintaan pengukuran persil dimaksud, berupa surat yang terdiri dari:
 - 3.1. Surat Nomor 001/OEI/VII/2013, tanggal 8 Juli 2013; hal: Keberatan atas proses pengajuan Pengukuran persil Jalan Batu Tulis XIII Nomor 12 Jakarta Pusat diatas SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa, (P-2);
 - 3.2. Surat Nomor 007/OEI/X/2013, tanggal 23 Oktober 2013, Hal: Keberatan atas proses pengajuan Pengukuran persil Jalan Batu Tulis XIII Nomor 12 Jakarta Pusat diatas tanah SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa (P-3);
4. Sampai sekarang, proses pengukuran atas sebagian tanah SHGB Nomor 51 milik Penggugat, telah menjadi Surat Ukur. Berarti tindakan PMH yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat atas penguasaan tanah milik Penggugat secara tanpa hak dan secara melawan hukum, masih berlanjut. Sehingga, tidak ada jalan lain bagi Penggugat untuk mempertahankan hak dan kepentingannya, selain daripada mengajukan gugatan ke Pengadilan demi tegaknya keadilan dan kepastian hukum;

Hak Kepemilikan Penggugat Atas Tanah SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa;
5. SHGB Nomor 51 diberikan dan diperoleh Penggugat/PT OEI pada tanggal 28 Desember 1963 dengan nama Persil Sisa Kebon Kelapa:
 - Asal Persil Konversi dari *Eigendom Verponding* Nomor 7632;
 - Surat Ukur 31 Juli 1935 Nomor 296;
 - Luas Asal : 44170 m²;

Halaman 2 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Sampai sekarang, telah beberapa kali terjadi pemisahan sertifikat. Hal itu telah berlangsung sejak 1965, 1969, 1969, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1978, 1982, dan seterusnya sampai dengan tahun 2013 ini sebagaimana hal itu tercatat dalam SHGB Nomor 51 itu sendiri, salah satunya SHGB Nomor 2632/Kebon Kelapa yang atas nama PT OEI sendiri (P- 4);
7. Juga perlu Penggugat tegaskan, tanah yang disengketakan dalam perkara ini, masih tetap hak Penggugat. Tidak pernah dipindahtangankan kepada siapapun, termasuk kepada Tergugat baik dalam bentuk jual-beli, tukar-menukar maupun dalam bentuk hibah;
8. Memang benar, lama SHGB Nomor 51 berlaku sebagaimana yang tertuang pada SHGB Nomor 51 adalah 20 tahun, sehingga hak itu berakhir pada 23 September 1980. Namun demikian, perlu Penggugat tegaskan hal-hal berikut:
 - 8.1. Penggugat pada tanggal 23 September 1980 dengan surat Nomor 3640/I/HGB/P/2/80 telah mengajukan perpanjangan atau pembaharuan hak (P-5). Akan tetapi sampai sekarang, tanpa suatu penjelasan apapun dari pihak yang berwenang, tidak pernah diberikan jawaban dan penjelasan dalam bentuk apapun;
 - 8.2. Sampai saat ini, tanah perkara tidak pernah diambil dan dipergunakan oleh penguasa maupun instansi pemerintahan manapun untuk dijadikan proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum (*openbare belang, public interest*) sesuai dengan Pasal 2 Keppre Nomor 32 Tahun 1979, sehingga masih tetap melekat kepemilikan Penggugat atas SHGB Nomor 51 dimaksud;
 - 8.3. uga merujuk dan berpedoman kepada Ketentuan Pasal 2 *juncto* Pasal 5 KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 tersebut, selain masih melekat hak kepemilikan Penggugat atas tanah SHGB Nomor 51, Penggugat juga mempunyai "Hak Prioritas" (*priority rights*) untuk mendapat hak baru atasnya dari siapapun juga, yang dapat mengesampingkan (*set aside*) "Hak Prioritas" Penggugat atas tanah tersebut, hanya apabila tanah itu diambil dan "diperlukan untuk proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum";
 - 8.4. Apalagi ternyata secara objektif dan realistik, tanah perkara sebagai tanah HGB Nomor 51 yang berasal dari "konversi hak barat" *Eigendom Varponding* Nomor 7632 adalah merupakan atau berada dalam "tanah perkampungan", maka berdasar Pasal 5 Keppres Nomor 32 Tahun 1979 akan diberikan hak prioritas kepada pemegang haknya;
9. Bertitik tolak dari penjelasan diatas, hak kepemilikan maupun hak prioritas

Halaman 3 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memperoleh hak baru atas tanah terperkara, tidak dapat digoyahkan dan disingkirkan oleh pihak manapun, kecuali apabila dipergunakan untuk membangun proyek kepentingan umum;

Hubungan Hukum Penggugat Dengan Tergugat Adalah

Hubungan Sewa Menyewa.

10. Adapun hubungan hukum (*rechtsverhouding/rechtsbertekking, legal relationship*) antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah terperkara adalah hubungan sewa-menyewa tanah berdasar Pasal 1548 *juncto* Pasal 1550 KUH Perdata;
11. Bentuk hubungan perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara lisan/ (*mondeling, orally*) sesuai dengan Ketentuan Pasal 1571 KUH Perdata. Bukan dibuat atau diikat dalam bentuk perjanjian tertulis (*schriftelijcke, in writing*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1576 KUH Perdata;
12. Bertitik tolak dari ketentuan Psal 1548 *juncto* Pasal 1550 dan Pasal 1571 KUH Perdata dihubungkan dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang Undang PA), status yang dimiliki Tergugat diatas tanah terperkara adalah "hak sewa" (*huurrecht, tenancy rights*)
13. Ikatan perjanjian sewa-menyewa yang berbentuk lisan berdasar Pasal 1571 KUH Perdata tersebut, adalah:
 - 13.1. Bermula antara Penggugat dengan ayah Tergugat yang bernama Liem Toeng Lin pada tahun 1947;
 - 13.2. Setelah Liem Toeng Lin meninggal, hubungan sewa-menyewa tersebut dilanjutkan oleh Tergugat yang berstatus sebagai "anak" atau "ahli waris" dari Liem Toeng Lin;
14. Terhutang sejak tahun 1981;

Tergugat "ingkar" membayar sewa diatas dan atas keingkaran itu Penggugat telah "menegur dan memperingatkan" Tergugat,

 - 14.1. Melalui Surat Nomor 04/OEI tanggal 2 Januari 1987, (P-6);
 - 14.2. Surat Nomor 017/OEI/X/2012 tanggal 17 Oktober 2012, yang ditujukan kepada Ahli Waris Liem Toeng Lin. Perihal: Pembayaran Sewa tanah atau pembelian (P-7);
15. Akan tetapi teguran dan peringatan Penggugat itu tidak ditanggapi Tergugat. Bahkan tidak dihiraukan. Malah sebaliknya, Tergugat menguasai tanah terperkara "tanpa hak" (*zonderrecht, without rights*) dalam bentuk mengajukan permohonan Pengukuran Persil kepada Turut Tergugat;

Gugatan Penggugat Belum/Tidak Daluarsa

Halaman 4 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



16. Perlu Penggugat jelaskan dan tegaskan, gugatan yang diajukan Penggugat “belum atau tidak daluarsa” (*verjaren, to lapse/to expire*) berdasar Pasal 1967 KUH Perdata, karena gugatan yang diajukan “belum melampaui” jangka waktu 30 tahun;
17. Hal itu dapat Penggugat buktikan berdasar fakta-fakta yuridis tentang terjadinya pencegahan (*stuiting, interruption*) sesuai dengan ketentuan Pasal 1989 *juncto* Pasal 1979 KUH Perdata sebagai berikut:
 - 17.1. Surat peringatan tanggal 2 Januari 1987 Nomor 04/OEI. (P-6);
Berarti dengan adanya pernyataan tanggal 2 Januari 1987 dikaitkan dengan pengajuan gugatan pada tanggal 21 November 2013;
 - Berarti pengajuan gugatan yang diajukan Penggugat adalah 26 tahun;
 - Dengan demikian, belum melampaui jangka waktu 30 tahun sebagaimana yang ditentukan Pasal 1967 KUH Perdata;
 - 17.2. Apalagi Surat Teguran/Peringatan Nomor 017/OEI/X/2012, disampaikan tanggal 17 Oktober 2012:
 - Berarti pengajuan gugatan yang diajukan penggugat pada tanggal 21 November 2013 adalah 2013-2012 = 1 tahun;
 - Dengan demikian, sama sekali tidak melampaui masa verjaring yang ditentukan Pasal 1967 KUH Perdata;
18. Bertitik tolak dari fakta-fakta yuridis berupa fakta-fakta daluarsa yang Penggugat jelaskan diatas dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1967 dan Pasal 1978 dan Pasal 1979 KUH Perdata, gugatan diajukan Penggugat, tidak mengandung cacat daluarsa (*verjaring*);
Fakta-Fakta PMH Yang Dilakukan Tergugat Dan Turut Tergugat.
 19. Fakta-fakta PMH yang dilakukan Tergugat dan Turut Tergugat dapat Penggugat jelaskan sebagai berikut:
 - 19.1. Pada tanggal 1 Oktober 2013 dengan telah dikeluarkannya Surat Ukur Nomor 37/2103 oleh Turut Tergugat maka, Tergugat secara “tanpa hak” (*zonderrecht, without right*) dan tanpa setahu dan tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik tanah dan sekaligus sebagai pihak yang menyewakan kepada Tergugat;
 - Telah mengajukan permohonan pengukuran persil atas tanah yang terletak di Jalan Batu Tulis XIII No 12, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, seluas ± 280m² yang termasuk dalam SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa atas nama Penggugat (PT



OEI);

- Tujuan Tergugat mengajukan permintaan pengukuran persil tersebut adalah dalam rangka untuk memperoleh status hak tertentu, atas tanah tersebut, padahal Tergugat mengetahui atau patut mengetahui, tanah tersebut adalah milik Penggugat dan kedudukan Tergugat berada di atasnya adalah berstatus sebagai penyewa;

19.2. Terhadap Permohonan Pengukuran yang diajukan Tergugat itu, Turut Tergugat telah merespon dan melayaninya, meskipun Penggugat telah mengingatkan Turut Tergugat atas hak guna bangunan yang dimiliki Penggugat di atasnya, melalui:

19.2.1. Surat Nomor 001/OEI/VII/2013, tanggal 08 Juli 2013, Hal: Keberatan atas proses pengajuan pengukuran persil Jalan Batu Tulis XIII Nomor 12 Jakarta Pusat di atas SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa (P-6);

19.2.2. Surat Nomor 007/OEI/X/2013, tanggal 23 Oktober 2013, Hal: Keberatan atas proses pengajuan pengukuran persil Jalan Batu Tulis XIII Nomor 12 Jakarta Pusat di atas SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa;

20. Teguran dan peringatan yang Penggugat sampaikan kepada Turut Tergugat memang ditanggapi dengan Surat Nomor 0419/3-31.75-200/IX/2013, antara lain berisi argumentasi yang menyatakan, bahwa tanah perkara atau tanah objek yang dipermasalahkan Penggugat "berstatus tanah Negara" tanpa memperdulikan dan memperhatikan Permohonan Perpanjangan HGB Nomor 51 maupun hak prioritas yang diberikan Pasal 2 juncto Pasal 5 KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 kepada Penggugat;

21. Turut Tergugat sebenarnya telah mengetahui dengan pasti perihal HGB Nomor 51 Milik Penggugat, karena beberapa permasalahan serupa telah diselesaikan dengan cara yang baik salah satunya dengan Penetapan Nomor 412/Pdt.G/2011/PN Jkt.Pst., dan akte perdamaian (P-8);

Pemulihan Hukum Yang Penggugat Tuntut

22. Adapun mengenai pemulihan hukum yang Penggugat tuntutan dalam perkara ini, meliputi hal-hal berikut.

22.1. Yang pertama-tama, Penggugat meminta dan menuntut supaya Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan melakukan PMH:

- Sehubungan dengan fakta-fakta, telah terbukti bahwa Tergugat



dan Turut Tergugat telah “menguasai” sebagian tanah milik Penggugat yang terdapat dalam SHGB Nomor 51 seluas ± 280 m², tanpa izin dan persetujuan Penggugat dalam bentuk pengukuran persil dalam rangka memberi status hak kepemilikan kepada Tergugat, maka menurut Pasal 1365 KUH Perdata, beralasan untuk menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan PMH;

- Oleh karena itu, cukup dasar alasan bagi Penggugat untuk menuntut supaya Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan melakukan PMH;

22.2. Menuntut supaya Pengadilan dalam hal ini Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang berisi amar/diktum “Deklarator” yang menyatakan Penggugat pemegang HGB berdasar SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa, atas tanah terperkara yang penyelesaian permohonan perpanjangan haknya sedang dalam proses penyelesaian;

- Seperti yang dijelaskan diatas, Penggugat mampu menunjukkan fakta-fakta yang membuktikan bahwa tanah terperkara adalah HGB Penggugat yang tertuang dalam SHGB Nomor 51, dan;
- Juga Penggugat telah menjelaskan fakta yang membuktikan telah mengajukan permohonan perpanjangan atas SHGB Nomor 51 tertanggal 23 September 1980;

22.3. Menuntut Pengadilan/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dengan tegas dalam putusan yang dijatuhkan, mencantumkan amar yang memberi “hak prioritas” kepada Penggugat untuk memperoleh perpanjangan maupun hak baru dari pihak manapun;

22.4. Menuntut kepada Pengadilan/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan dengan tegas dan jelas, bahwa status keberadaan Tergugat diatas tanah terperkara adalah sebagai “penyewa” dalam rangka melanjutkan hak sea secara lisan dari orang tuanya (Liem Toeng Lin);

22.5. Bertitik tolak dari PMH yang dilakukan Tergugat:

- Cukup dasar alasan bagi Penggugat untuk menuntut agar tanah terperkara dipulihkan penguasaannya kepada Penggugat;
- Dengan demikian, Penggugat dapat menuntut supaya hubungan sewa menyewa diakhiri, serta sekaligus Tergugat dihukum untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan dan mengembalikan tanah terperkara dalam keadaan kosong dengan baik tanpa syarat;

22.6. Selain itu, Penggugat berhak menuntut pembayaran ganti kerugian (*schade vergoeding*) kepada Tergugat yang terdiri dari:

1). Ganti rugi materiil berupa hak menikmati tanah terperkara sejak tahun 1981 sampai 2013:

Besarnya kerugian materiil berdasarkan kelayakan dan kepatutan harus berpatokan dibandingkan dengan harga sewa tanah di lokasi tersebut adalah Rp 2.000.000,00 pertahun X 32 tahun = Rp640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah);

2) Ganti rugi imateriil atas segala kesusahan dan penderitaan yang Penggugat alami atas tindakan PMH yang dilakukan Tergugat adalah Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Demikian pokok-pokok pemulihan hukum yang Penggugat menuntut untuk dijatuhkan kepada Tergugat. Sedang terhadap Turut Tergugat, sangat patut dan beralasan dihukum untuk menaati isi putusan.

Gugatan Provisi:

23. Untuk menghindari timbulnya kerugian dan kesulitan penyelesaian yang lebih besar di kemudian hari, sangat beralasan bagi Penggugat untuk menuntut dijatuhkan Putusan Provisi yang berkenaan dengan permasalahan tindakan sementara (*interim measure*) diluar materi perkara pokok yang disengketakan;

24. Adapun tindakan-tindakan sementara yang objektif dan rasional serta urgen dan relevan dijatuhkan dalam Putusan Provisi ini:

1. Melarang Tergugat untuk memindahkan, menukarkan, menjaminkan, menghibahkan, atau menyewakan tanah terperkara kepada siapapun;
2. Melarang Tergugat dan Turut Tergugat untuk melakukan tindakan maupun proses dalam bentuk apapun yang berkenaan dengan pengukuran persil maupun berkenaan dengan permohonan status apapun atas tanah terperkara kepada instansi manapun;
3. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) perhari apabila melanggar Putusan Provisi ini;

Permintaan Sita Jaminan:

25. Untuk menghindari terjadinya tindakan yang mengakibatkan objek tanah sengketa beralih, dijaminakan, dihibahkan atau disewakan Tergugat kepada

Halaman 8 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016



pihak ketiga, Pasal 227 HIR memberi hak kepada Penggugat meminta supaya atas tanah objek perkara diletakkan "sita jaminan" (*conservatoir beslag*);

26. Selain terhadap objek sengketa, Penggugat juga meminta agar terhadap harta kekayaan Tergugat juga dilakukan Sita Jaminan guna menjamin pembayaran tuntutan ganti rugi materiil dan imateriil yang Penggugat tuntut.

27. Sehubungan dengan itu, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan;

27.1. Terhadap Bangunan Rumah diatas tanah objek sengketa SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa seluas 280 m²;

Permintaan Dan Petitum Gugatan

Berdasar dalil dan fakta-fakta yuridis dihubungkan dengan prinsip-prinsip serta pasal-pasal ketentuan perundang-undangan yang Penggugat uraikan diatas, cukup dasar alasan untuk meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sesuai dengan petitum gugatan berikut:

Dalam Provisi;

"Menguatkan Putusan Provisi"

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
3. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan proses pengukuran persil tanah perkara;
4. Menyatakan Pengggugat pemegang HGB atas tanah perkara sebagai mana tertuang dalam SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa yang proses perpanjangan HGB-nya sedang berjalan;
5. Menyatakan Penggugat mempunyai "hak prioritas" untuk memperoleh perpanjangan hak maupun untuk memperoleh hak baru atas tanah perkara;
6. Menjatuhkan status keberadaan Tergugat diatas tanah perkara adalah penyewa melanjutkan hak sewa orang tuanya Liem Toeng Lin;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar:

8.1. Ganti rugi materiil sebesar 32 tahun X Rp 2.000.000,00 pertahun = Rp 640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) dan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8.2. Ganti rugi imateriil sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat untuk bayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat pengadilan;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk menaati putusan;
- Subsida: "ex a quo et bono"

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

Dalam Eksepsi Tergugat:

- A. Eksepsi Mengenai Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Tidak Berwenang Secara Absolut Untuk Memeriksa Dan Mengadili Perkara *a quo*;
1. Bahwa dalam Posita Gugatan butir 1 sampai dengan 4 *juncto petitum* gugatan butir 3, Penggugat telah menyampaikan dalil dan tuntutan agar Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa adapun bentuk dari perbuatan melawan hukum tersebut, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan pengajuan permintaan pengukuran persil Tanah SHGB Nomor 51 kepada Turut Tergugat, sedangkan perbuatan melawan hukum dari Turut Tergugat, adalah memberikan respon dan pelayanan atas permintaan Penggugat sampai dengan penerbitan surat ukur;
 2. Bahwa selain itu, Penggugat di dalam gugatannya juga telah mengajukan gugatan atau Permohonan Provisi yang pada intinya meminta agar Tergugat dan Turut Tergugat dilarang untuk melakukan tindakan maupun proses dalam bentuk apapun yang berkenaan dengan pengukuran maupun permohonan status atas tanah;
 3. Bahwa Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Jakarta Pusat) adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (8) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("Undang Undang Peratun");
 4. Bahwa penegasan mengenai Badan Pertanahan Nasional maupun Kantor Pertanahan adalah sebuah Badan atau Pejabat Tata Usaha

Halaman 10 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10



Negara terdapat dalam beberapa peraturan yang di antaranya, sebagai berikut:

- Pasal 1 angka (22) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24/1997"), yang berbunyi:
"Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.";
- Pasal 1 angka (23) PP Nomor 24/1997, yang berbunyi:
"Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kota madya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah";
- Pasal 1 angka (1) PP Nomor 24/1997, yang berbunyi:
"Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya";
- Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional ("Perpres Nomor 10/2006"), yang berbunyi:
"Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden";
- Pasal 2 Perpres Nomor 10/2006, yang berbunyi:
"Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral";

5. Bahwa dalam perkara ini, tindakan yang dituntutkan oleh Penggugat untuk dilarang dilakukan oleh Turut Tergugat yakni berupa tindakan maupun proses pengukuran serta melakukan pemrosesan permohonan status hak atas tanah yang merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah, merupakan fungsi atau kewenangan dari Turut Tergugat selaku Badan Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf e, f, dan g Perpres Nomor



10/2006 yang dapat dikutip sebagai berikut:

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
 - f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
 - g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
6. Bahwa oleh karena dalam hal ini Penggugat mengajukan tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dengan objek gugatan atau tuntutan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat atau Badan Tata Usaha Negara tersebut, maka menurut hukum yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan Penggugat tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, hal mana ditegaskan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

“Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”;

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas menurut hukum dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- B. Eksepsi Mengenai Surat Kuasa Khusus Untuk Mengajukan Gugatan Dalam Perkara *Aquo* Tidak Memenuhi Persyaratan Formal, Sehingga Gugatan Yang Diajukan Dalam Perkara Ini Tidak Sah Dan Mengandung Cacat Hukum, Oleh Karenanya Gugatan Harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;
8. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, aturan mengenai surat kuasa khusus yang digunakan untuk mewakili suatu subyek hukum dalam mengajukan gugatan dan beracara di muka pengadilan diatur dalam Pasal 123 HIR serta dalam beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung RI sebagai berikut:
- a. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 tentang Surat Kuasa Khusus (“SEMA Nomor 2/1959”);
 - b. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 1962 tanggal 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 1962 tentang Surat Kuasa ("SEMA Nomor 5/1962");

c. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 tentang Surat Kuasa Khusus ("SEMA Nomor 1/1971"); dan

d. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus ("SEMA Nomor 6/1994");

9. Bahwa SEMA Nomor 6/1994 yang menjadi pedoman sampai saat ini memiliki substansi dan jiwa yang sama dengan SEMA Nomor 2/1959 dan SEMA Nomor 01/1971, dan sebagaimana ditegaskan dalam doktrin yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., surat kuasa khusus yang sah adalah yang memenuhi syarat secara kumulatif berupa:

- a) Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- b) Menyebut kompetensi relatif;
- c) Menyebut identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat);
- d) Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

(vide. M. Yahya Harahap, SH; *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*; Penerbit Sinar Grafika; Jakarta. Cetakan Ketiga, Desember 2005, halaman 14-15)

10. Bahwa selanjutnya, di dalam Pasal 1 huruf a SEMA Nomor 6/1994 secara tegas diatur bahwa dalam surat kuasa khusus yang dipergunakan untuk mengajukan gugatan dan beracara di pengadilan harus disebutkan secara jelas dan tegas keperluan/objek sengketa pada bagian "khusus" dari surat kuasa khusus yang bersangkutan, untuk lebih jelasnya bunyi atau isi dari Pasal 1 huruf a SEMA Nomor 6/1994, dapat dikutip sebagai berikut:

- " 1. Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-Undang harus dicantumkan dengan jelas, bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:
 - a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebutkan antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang-piutang tertentu dan sebagainya;

Halaman 13 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



b. ...”;

11. Bahwa ternyata dalam bagian khusus dalam surat kuasa khusus dari Penggugat kepada kuasa hukumnya yang diberikan pada tanggal 1 November 2013 guna mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, ternyata tidak disebutkan secara tegas peristiwa yang menjadi pokok perkara dan/atau objek yang disengketakan sebagaimana telah diberikan contoh dalam SEMA Nomor 6/1994 misalnya dalam perkara warisan atau utang piutang, dimana dari contoh tersebut dapat dilihat bahwa dalam perkara warisan atau utang piutang dapat saja timbul perbuatan atau gugatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau wanprestasi, tergantung dasar terjadinya perikatan. Untuk lebih jelasnya dapat ditunjukkan melalui kutipan isi bagian “khusus” Surat Kuasa Penggugat tersebut, sebagai berikut:
“mengajukan gugatan kepada ahli waris Liem Toeng Lin dalam hal ini Rudi Setiadi alamat Jalan Batu Tulis XIII Nomor 12 Jakarta Pusat (Tergugat); Kantor Pertanahan Jakarta Pusat alamat Jl. Tanah Abang I Nomor 1 Jakarta Pusat (Turut Tergugat) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.”
12. Bahwa dari kutipan di atas, pada bagian “khusus” surat kuasa, terlihat jelas bahwa Penggugat hanya menyebutkan dalam perkara perbuatan melawan hukum, namun tidak secara jelas menyebutkan dalam hal apa atau mengenai perkara apa perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan oleh Tergugat, padahal penyebutan “gugatan perbuatan melawan hukum” bukan merupakan pokok/objek sengketa melainkan semata-mata merupakan titel atau judul atau kualifikasi dari suatu perbuatan atau gugatan yang sama sekali tidak menjelaskan pokok/objek yang disengketakan. Dengan demikian, Surat Kuasa Khusus Penggugat dalam perkara ini tidak memenuhi persyaratan formal yang berlaku;
13. Bahwa karena surat kuasa khusus Penggugat dalam perkara ini tidak memenuhi persyaratan formal yang berlaku, maka surat kuasa khusus Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, dan dengan tidak sahnya Surat Kuasa Khusus Penggugat, maka gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan berdasarkan Surat Kuasa Khusus dimaksud, juga menjadi cacat dan sudah seharusnya menurut hukum dinyatakan tidak dapat diterima;



- C. Eksepsi Mengenai Penggugat Tidak Memiliki *Persona Standi In Judicio* Untuk Mengajukan Gugatan Dalam Perkara *Aquo* Karena Bukanlah Subyek Hukum Mengingat Status Dan Kedudukannya Sebagai Badan Hukum Telah Berakhir Demi Hukum Sejak Tanggal 22 September 2003;
14. Bahwa di dalam Hukum Acara Perdata terdapat asas hukum *legitima persona standi in judicio*, yang pada pokoknya pihak yang dapat mengajukan gugatan adalah orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntutnya atau ingin mempertahankan atau membelanya, serta berwenang bertindak selaku pihak;
15. Bahwa selanjutnya, di dalam hukum perdata sendiri secara garis besar, orang dikelompokkan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu orang perseorangan (*naturalijkpersoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*);
16. Bahwa dalam perkara ini, pihak Penggugat yaitu PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) yang mendalilkan dan mengaku bahwa sebelumnya pernah memperoleh hak atas Tanah SHGB Nomor 51, sesungguhnya menurut hukum sudah tidak memiliki status sebagai badan hukum;
17. Bahwa PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) yang menjadi pihak Penggugat dalam perkara ini sebelumnya bernama Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, *Veem dan Expedisi Oei* (N.V OEI) yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 16 tanggal 22 September 1928 yang dibuat di hadapan Meester Karel Eduard Krijgsman, Notaris di Blitar yang kemudian disahkan menurut Surat Penetapan pihak yang berwajib pada tanggal 9 November 1928 Nomor 33 serta diumumkan dalam *Javasche Courant* tertanggal 18 Desember 1928 Nomor 101, *Bijvoegsel* Nomor 261, dan didirikan untuk jangka waktu 75 (tujuh puluh lima) tahun dengan mengacu pada ketentuan saat itu yaitu ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang/Perniagaan atau *wetboek van koophandel* (vide Tambahan Berita Negara RI tanggal 13/12-1960 Nomor 100 Perihal Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, *Veem dan Expedisi Oei* (N.V OEI));
18. Bahwa berdasarkan jangka waktu berdirinya Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, *Veem dan Expedisi Oei* (N.V OEI) tersebut maka menurut hukum kedudukan Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, *Veem dan Expedisi Oei* (N.V OEI) sebagai suatu badan hukum telah berakhir demi hukum



sejak tanggal 22 September 2003;

19. Bahwa sejak berlakunya Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas Undang Undang Nomor 1/1995”) yang diundangkan pada tanggal 7 Maret 1995 dan berlaku pada tanggal 7 Maret 1996 sebagai peraturan baru di bidang perseroan terbatas yang mencabut atau menyatakan tidak berlakunya ketentuan lama berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) hingga saat waktu berakhirnya pendirian Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, *Veem dan Expedisi Oei* (N.V OEI) pada tanggal 22 September 2003, Anggaran Dasar Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, *Veem dan Expedisi Oei* (N.V OEI) sama sekali tidak disesuaikan dengan Undang Undang Nomor 1/1995 dan tidak ada perubahan atas jangka waktu pendirian;
20. Bahwa selain itu, tanah sengketa yang dituntut oleh Penggugat merupakan Tanah Negara atau tanah yang langsung dikuasai negara sejak tahun 1980, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai penggugat mengingat Penggugat bukanlah Negara dan tidak dapat mewakili kepentingan Negara;
21. Bahwa dengan demikian, saat ini Penggugat tidak memiliki status dan kedudukan sebagai suatu subyek hukum berbentuk badan hukum (*rechtspersoon*) dan tidak mempunyai kualitas sebagai penggugat untuk dapat mengajukan gugatan, oleh karena itu menurut hukum Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan apapun termasuk gugatan dalam perkara ini. Berdasarkan hal tersebut maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima;
- D. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Penggugat Tidak Menguraikan Atau Menyebutkan Batas-Batas Atas Tanah Yang Dipermasalahan Dalam Perkara *Aquo*;
22. Bahwa dalam perkara ini, pada uraian posita gugatan, Penggugat pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah SHGB Nomor 51 dan Tergugat telah menguasai sebagian tanah milik Penggugat yang dikenal dengan SHGB Nomor 51 seluas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi) secara tanpa hak dan melawan hukum. Kemudian pada bagian petitum gugatan khususnya Petitum Gugatan butir 4, Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemegang HGB atas tanah terperkara sebagaimana tertuang dalam



SHGB Nomor 51;

23. Bahwa oleh karena itu, gugatan dalam perkara *a quo*, adalah gugatan yang memiliki objek sengketa berupa tanah atau setidaknya tidaknya berkaitan dengan status kepemilikan suatu bidang tanah;
24. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, suatu gugatan dengan objek tanah atau setidaknya berkaitan dengan suatu bidang tanah, diharuskan menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai luas, letak dan batas-batas dari tanah tersebut, apabila luas, letak dan batas-batasnya tidak disebutkan secara lengkap dan kumulatif, maka menurut hukum gugatan tersebut dikualifikasikan sebagai suatu gugatan yang kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah ditegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI yang diantaranya adalah sebagai berikut:
 - (i) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 415 K/Sip/1975 tanggal 20 Juni 1979 yang memberikan kaidah hukum: "Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketa berupa sebidang tanah, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan. Bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut, maka Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima";
 - (ii) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1559 K/Pdt/1989 tanggal 23 Oktober 1984 yang memberikan kaidah hukum: "gugatan yang tidak menyebut secara jelas dan terperinci letak, batas dan luas tanah dari masing-masing pemiliknya dinyatakan kabur dan gugatan tidak dapat diterima";
25. Bahwa dalam perkara ini ternyata Penggugat hanya menyebutkan mengenai identitas tanah berupa nomor Sertifikat (*in casu* SHGB Nomor 51) serta Luas Asal yakni 44.170 m² serta luas bagian tanah yang didalilkan oleh Penggugat telah dikuasai secara melawan hak dan melawan hukum oleh Tergugat yaitu seluas 280 m². Namun demikian, dalam gugatan Penggugat sama sekali tidak diuraikan atau tidak disebutkan secara jelas mengenai letak dan batas-batas dari tanah yang menjadi pokok permasalahan atau objek sengketa dalam perkara ini (*in casu* SHGB Nomor 51);
26. Bahwa dengan tidak disebutkannya batas-batas tanah sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud, maka menurut hukum gugatan Penggugat dalam perkara ini dikualifikasikan sebagai suatu gugatan yang kabur (*obscur*) dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

E. Eksepsi Mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*) Karena Gugatan Penggugat Mencampuradukan Dalil-Dalil Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi;

27. Bahwa dalam perkara ini, Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa menguasai atau telah bermaksud hendak menguasai sebagian tanah milik Penggugat yang dikenal dengan Tanah SHGB Nomor 51 seluas 280 m2 dengan cara mengajukan permintaan pengukuran persil tanah SHGB Nomor 51 kepada Turut Tergugat (*vide posita* gugatan butir 1 s.d. 5 yang diberikan Sub Judul Uraian "Dalil Pokok Gugatan Penggugat: Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Berdasar Pasal 1365 Kuh Perdata");

28. Bahwa namun demikian, pada bagian lain Gugatan Penggugat, tepatnya pada posita gugatan butir 10 sampai dengan. 15 (yang diberikan Sub-judul uraian "Hubungan Hukum Penggugat Dengan Tergugat Adalah Hubungan Sewa Menyewa"),Penggugat menyampaikan dalil-dalil yang pada pokoknya Tergugat telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji berdasarkan hubungan perjanjian sewa-menyewa, untuk lebih jelasnya dapat dikutip beberapa dalil posita gugatan dimaksud, sebagai berikut:

Posita Gugatan butir 10:

"Adapun hubungan hukum (*rechtsverhouding/rechtsbetrekking, legal relationship*) antara Penggugat dan Tergugat atas tanah terperkara adalah hubungan sewa menyewa tanah berdasar Pasal 1548 *juncto* Pasal 1550 KUH Perdata";

Posita Gugatan butir 14:

"Terhutang sejak tahun 1981;

Tergugat "ingkar" membayar sewa diatas dan atas keingkaran itu Penggugat telah "menegur dan memperingatkan" Tergugat,...

Selanjutnya, dalam *posita* gugatan butir 22.6 dan *petitum* gugatan butir 8, Penggugat telah mengajukan tuntutan ganti rugi materiil yang dihitung berdasarkan nilai biaya sewa dari tahun 1981-2013 sebesar total Rp.640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta Rupiah) dimana perhitungan yang dilakukan atau disampaikan Penggugat tersebut

Halaman 18 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



adalah salah, karena Penggugat menyebutkan Rp.2.000.000,00 X 32 = Rp640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah), padahal perhitungan Rp2.000.000,00 dikalikan 32 menurut ilmu matematika hasilnya adalah Rp64.000.000,00 (enam puluh empat juta rupiah);

29. Bahwa dengan demikian, dalam perkara ini terbukti Penggugat di dalam gugatannya telah mencampuradukan dalil-dalil perbuatan melawan hukum dengan dalil-dalil wanprestasi, dimana menurut hukum hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap tertib beracara dan oleh karenanya gugatan Penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur (*obscur libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan kaidah-kaidah hukum sebagai berikut:

- (i). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum: "perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri";
- (ii). Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum: "penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel, sehingga tidak dapat diterima".
- (iii). Doktrin atau Pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*"; Penerbit Sinar Grafika. Jakarta, Cetakan ketiga Desember 2005, halaman 455:
"... pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan:
- Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan; ..."

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptie Obscuri Libelli*);

Bahwa benar bidang tanah yang disengketakan dalam perkara ini berdiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas tanah bekas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor .51/Kebon Kelapa, akan tetapi tidak lagi tercatat atas nama Perseroan Terbatas "*Handel Maatchappij En Oliefabriek OEI*", lagi karena masa berlaku Haknya telah habis sejak tanggal 23 September 1980, dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

2. Bahwa berdasarkan Keputusan Presiden (Keppres) Nomor 32 Tahun 1979 dijelaskan:

Pasal 1 :

Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai asal konversi Hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980 sebagaimana yang dimaksud dalam Undang Undang Pokok Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

Pasal 4:

Tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konversi Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah;

3. Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Turut Tergugat Kepada Penggugat;

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 4, gugatan *a quo*, yang menyatakan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, oleh karena dalil tersebut mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum;
2. Bahwa faktanya Turut Tergugat memiliki dasar/bukti yang cukup dalam menindaklanjuti permohonan Pengukuran dari Tergugat. Justru Penggugat yang dengan itikad tidak baik tidak berusaha untuk mengelabui Yang Mulia Majelis Hakim dengan mengaburkan fakta mengenai status bekas Hak Guna Bangunan Nomor 51 /Kebon Kepala, yang berakhir haknya dan tanahnya dikuasai langsung oleh negara;
3. Bahwa oleh karena proses penerbitan surat ukur Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan *a quo* atau menyatakan gugatan setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

Sebelum Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensinya, terlebih

Halaman 20 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Penggugat Rekonvensi menyatakan seluruh dalil dan argumen yang telah disampaikan sebelumnya oleh Penggugat Rekonvensi pada bagian I. Dalam Konvensi dianggap termuat kembali secara *mutatis mutandis* dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian Dalam Rekonvensi ini. Pada perkara Rekonvensi ini, Penggugat Konvensi kedudukannya menjadi Tergugat Rekonvensi sedangkan Tergugat Konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi;

Adapun dasar-dasar diajukannya Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut:

Landasan Hukum Pengajuan Gugatan Rekonvensi;

1. Bahwa Gugatan Rekonvensi ini adalah gugatan pembubaran terhadap PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) atau Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* karena adanya cacat hukum dalam pendiriannya, yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi selaku pihak yang berkepentingan berdasarkan ketentuan Pasal 146 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("Undang Undang Nomor 40/2007");

Kepentingan dari Pihak Penggugat Rekonvensi;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Warga Negara Indonesia yang secara nyata menduduki/menghuni/menguasai tanah seluas 280 m² (dua ratus delapan puluh meter persegi) yang merupakan sebagian Tanah Negara bekas Tanah SHGB Nomor 51 berdasarkan (i) Akta Wasiat Nomor 61 tertanggal 26 Februari 1973 yang dibuat di hadapan R. M. Soerojo, Notaris di Jakarta, (ii) Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor 223 tertanggal 27 Oktober 1980 yang dibuat di hadapan Sinta Susikto, S.H., Notaris di Jakarta, dan (iii) Akta Hibah Bagian Ahli Waris (Warisan) Nomor 224 tertanggal 27 Oktober 1980 yang dibuat di hadapan Sinta Susikto, S.H., Notaris di Jakarta *juncto* (iv) Akta Jual Beli Nomor 131 tertanggal 20 September 1948 yang dibuat di hadapan Mr. N.A.M van Altena, Notaris di Jakarta. Adapun batas-batas dari sebagian Tanah Negara bekas Tanah SHGB Nomor 51 yang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebagai berikut:

- Batas sebelah utara: Bapak Amin Suradji;
- Batas sebelah selatan: Jalan Batu Tulis XIII;
- Batas sebelah barat: Bapak Necodemus;
- Batas sebelah timur: Bapak H. Firmansyah;

3. Bahwa Tanah SHGB Nomor 51 sebelumnya adalah milik dari Tergugat

Halaman 21 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dari konversi hak Barat yakni *Eigendom Verponding* Nomor 7632 yang masa berlakunya telah habis pada tanggal 23 September 1980 yang berdasarkan Keppres Nomor 32/1979 *juncto* Permendagri Nomor 3/1979 Tanah SHGB Nomor 51 tersebut tidak bisa diperpanjang dan menjadi Tanah Negara. Setelah hapusnya Tanah SHGB Nomor 51 dan kemudian menjadi Tanah Negara, sampai saat ini tidak ada pemberian hak atas tanah baru di atas Tanah Negara bekas Tanah SHGB Nomor 51 tersebut kepada Tergugat Rekonvensi;

4. Bahwa mengingat Tanah Negara bekas Tanah SHGB Nomor 51 tersebut berada di perkampungan dan secara nyata telah diduduki oleh Penggugat Rekonvensi, maka berdasarkan Pasal 5 Keppres Nomor 32/1979 Penggugat Rekonvensi memiliki hak prioritas untuk memperoleh hak atas tanah di atas Tanah Negara bekas Tanah SHGB Nomor 51 dimaksud, dimana kemudian Penggugat Rekonvensi telah mengajukan permohonan untuk memperoleh hak atas tanah di atas Tanah Negara dimaksud sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
5. Bahwa namun demikian, hak yang dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi sebagai Warga Negara Indonesia untuk dapat memanfaatkan serta memperoleh hak atas tanah di atas Tanah Negara, *in casu* Tanah Negara Bekas Tanah SHGB Nomor 51 telah diganggu dan dihalangi oleh Tergugat Rekonvensi dengan cara-cara yang seolah-olah legal dan sesuai prosedur yaitu melalui pengajuan gugatan perkara konvensi *a quo* di pengadilan, padahal senyatanya Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan tersebut karena tidak memiliki status badan hukum atau setidaknya status badan hukum yang diperolehnya mengandung suatu cacat hukum yang oleh karenanya Tergugat Rekonvensi sebenarnya tidak dapat dianggap sebagai suatu subyek hukum yang dapat melakukan perbuatan hukum termasuk mengajukan gugatan dalam Perkara Konvensi;
6. Bahwa dengan demikian, kepentingan dari Penggugat Rekonvensi untuk mengajukan pembatalan status Tergugat Rekonvensi sebagai Perseroan Terbatas karena adanya cacat hukum dalam akta pendirian dan/atau pemberian status badan hukum dari Tergugat Rekonvensi, adalah sangat jelas, yaitu agar Tergugat Rekonvensi dengan statusnya yang sebenarnya sudah bukan badan hukum atau subyek hukum perdata lagi, tidak menghalang-halangi dan/atau mengganggu Penggugat Rekonvensi dalam memperoleh hak atas tanah di atas sebagian Tanah Negara bekas Tanah

Halaman 22 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHGB Nomor 51 dengan cara-cara yang seolah-olah legal dan sesuai prosedur padahal kenyataannya tidak demikian;

7. Bahwa uraian di atas, sekaligus juga menunjukkan dan membuktikan bahwa pokok permasalahan yang diajukan dalam perkara Rekonvensi ini memiliki kaitan erat dengan pokok perkara Konvensi, sehingga sudah seharusnya gugatan rekonvensi ini dinyatakan diterima;

Cacat Hukum Dalam Akta Pendirian dan/atau Status Badan Hukum dari Tergugat Rekonvensi;

8. Bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam uraian pada bagian Dalam Konvensi di atas, Tergugat Rekonvensi sebelumnya adalah Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, Veem dan Expedisi Oei (N.V OEI) yang didirikan berdasarkan Akta Nomor 16 tanggal 22 September 1928 yang dibuat di hadapan Meester Karel Eduard Krijgsman, Notaris di Blitar pada saat itu yang kemudian disahkan menurut Surat Penetapan pihak yang berwajib pada tanggal 9 November 1928 Nomor 33 serta diumumkan dalam *Javasche Courant* tertanggal 18 Desember 1928 nomor 101, *Bijvoegsel* Nomor 261 dan didirikan untuk jangka waktu 75 (tujuh puluh lima) tahun dengan mengacu pada ketentuan saat itu yaitu ketentuan dalam Kitab Undang Undang Hukum Dagang/Perniagaan atau *wetboek van koophandel* (vide Tambahan Berita Negara RI tanggal 13/12-1960 Nomor 100 Perihal Perubahan Anggaran Dasar Perusahaan, Perdagangan, Perindustrian, Pembangunan, Veem dan Expedisi Oei (N.V OEI)). Adapun perubahan Anggaran Dasar dari N.V. OEI yang kemudian menjadi PT OEI tersebut terakhir dilakukan pada sekitar tahun 1959 yang mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman melalui Surat Keputusan Nomor J.A.5/12/6 tertanggal 16 Februari 1959;
9. Bahwa pada perkembangannya, pada tanggal 7 Maret 1995 telah diundangkan Undang Undang Nomor 1/1995 yang berlaku pada tanggal 7 Maret 1996 (1 [satu] tahun setelah diundangkan), dimana undang-undang tersebut mengatur agar perusahaan-perusahaan atau perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan sebelumnya melakukan penyesuaian Anggaran Dasar paling lambat dalam jangka waktu 2 (dua) tahun dan meminta pengesahan dari Menteri paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang Undang Nomor 1/1995 tersebut;
10. Bahwa namun demikian, ternyata Tergugat Rekonvensi tidak melakukan penyesuaian maupun permohonan pengesahan kepada Menteri dan/atau

Halaman 23 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak melakukan perpanjangan jangka waktu pendirian perseroan berdasarkan Undang Undang Nomor 1/1995 tersebut;

11. Bahwa dengan demikian, maka pada tanggal 22 September 2003 atau setelah 75 (tujuh puluh lima) tahun dari tanggal pendiriannya, maka kedudukan dan status Tergugat Rekonvensi sebagai suatu badan hukum (PT) telah berakhir demi hukum, sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 114 huruf b *juncto* Pasal 116 ayat (1) dan (3) Undang Undang Nomor 1/1995 tersebut, yang untuk jelasnya ketentuan tersebut dikutip sebagai berikut:

Pasal 114:

Perseroan bubar karena:

- b. jangka waktu berdirinya yang ditetapkan dalam Anggaran Dasar telah berakhir;

Pasal 116:

- (1) Dalam hal perseroan bubar karena jangka waktu berdirinya berakhir sebagaimana ditetapkan dalam Anggaran Dasar, Menteri atas permohonan Direksi dapat memperpanjang jangka waktu tersebut;
- (3) Permohonan memperpanjang jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan permohonan persetujuan perubahan Anggaran Dasar diajukan kepada Menteri paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sebelum jangka waktu berdirinya perseroan berakhir;
12. Bahwa dengan berakhirnya status badan hukum dari Tergugat Rekonvensi pada tanggal 22 September 2003 tersebut, jika Tergugat Rekonvensi berniat tetap memperpanjang jangka waktu berdirinya sehingga tetap menjadikan dirinya sebagai suatu Perseroan Terbatas, maka menurut hukum seharusnya dilakukan sebagaimana ditentukan dan diatur dalam Pasal 116 Undang Undang Nomor 1/1995, yaitu perubahan jangka waktu dan permohonan kepada Menteri dalam waktu paling lambat 90 hari sebelum jangka waktu berdirinya perseroan berakhir;
13. Bahwaternyata sebelum berakhirnya status dan kedudukan Tergugat Rekonvensi selaku badan hukum (PT) pada tanggal 22 September 2003 tersebut, Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan perubahan anggaran dasar (termasuk jangka waktu pendiriannya) dan mengajukan permohonan kepada Menteri, oleh karenanya demi hukum sejak tanggal 22 September 2003 Tergugat Rekonvensi telah berakhir, namun demikian anehnya dan sekonyong-konyong Tergugat Rekonvensi telah melakukan tindakan-tindakan penyelundupan hukum dengan cara mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) pada tanggal 19 Agustus

Halaman 24 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 yang menyetujui perubahan dan penyusunan kembali Anggaran Dasar yang menyesuaikan dengan Undang Undang Nomor 1/1995 yang kemudian dituangkan dalam Akta Nomor 3 tertanggal 16 September 2004 yang dibuat di hadapan H. Feby Rubein Hidayat, S.H., Notaris di Bogor ("Akta Nomor 3/2004") guna membuat seolah-olah kedudukan dan status badan hukum dari Tergugat Rekonvensi masih eksis dan diakui berdasarkan Undang Undang Nomor 1/1995, padahal senyatanya kedudukan dan status badan hukum dari Tergugat Rekonvensi telah berakhir dan seharusnya tidak diakui sebagai sebuah Perseroan Terbatas menurut Undang Undang Nomor 1/1995. Sangatlah terkesan bahwa "pendirian kembali" Tergugat Rekonvensi tersebut hanyalah akal-akalan dan digunakan sebagai sarana/alat semata-mata untuk kepentingan orang-orang tertentu terkait dengan Tanah Negara Bekas SHGB Nomor 51;

14. Bahwa pelaksanaan RUPSLB Tergugat Rekonvensi 19 Agustus 2004 berikut Hasil RUPSLB tersebut adalah jelas mengandung cacat hukum dan/atau pelanggaran terhadap Undang Undang Nomor 1/1995 karena:
 - a. RUPSLB tersebut diselenggarakan pada saat status dan kedudukan dari Tergugat Rekonvensi sebagai badan hukum (PT) telah berakhir yaitu setelah tanggal 22 September 2003;
 - b. Penyesuaian Anggaran Dasar yang diputuskan dalam RUPSLB tersebut jelas telah lama melampaui waktu yang ditentukan mengingat berdasarkan Pasal 125 Undang Undang Nomor 1/1995 harus dilakukan paling lambat 2 (dua) tahun sejak berlakunya Undang Undang Nomor 1/1995 yakni pada tanggal 7 Maret 1998 (mengingat Undang Undang Nomor 1/1995 mulai berlaku 1 (satu) tahun terhitung sejak diundangkan, dimana diundangkan pada tanggal 7 Maret 1995);
15. Bahwa hasil RUPSLB tersebut kemudian telah diberikan pengesahan atau persetujuan oleh Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia berdasarkan Keputusan Nomor C-25092 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 29 September 2004 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas dari Tergugat Rekonvensi;
16. Bahwa persetujuan atau pengesahan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Nomor C-25092 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 29 September 2004 tersebut juga faktanya mengandung cacat hukum dan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 126 Undang Undang Nomor 1/1995 karena berdasarkan Pasal 126 Undang Undang Nomor 1/1995, pengesahan atau persetujuan tersebut seharusnya diberikan paling lambat

Halaman 25 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang Undang Nomor 1/1995 atau pada tanggal 7 Maret 1999;

17. Bahwa dengan adanya cacat hukum dalam penyelenggaraan dan hasil RUPSLB Nomor 1/1995 maupun dalam pengesahan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Nomor C-25092 HT.01.04.TH. 2004 tertanggal 29 September 2004 tersebut, maka sudah seharusnya kedudukan dan status dari Tergugat Rekonvensi selaku badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas termasuk segala hasil RUPS atau RUPSLB berikutnya dari Tergugat Rekonvensi berikut pendaftaran-pendaftaran, pemberitahuan-pemberitahuan, pengesahan-pengesahan, dan/atau persetujuan-persetujuan dari pejabat atau instansi terkait pada periode berikutnya hingga sampai saat ini dinyatakan mengandung cacat hukum sehingga batal demi hukum atau setidaknya dibatalkan dan selanjutnya Tergugat Rekonvensi yaitu PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) dinyatakan dibubarkan, serta selanjutnya ditetapkan dan ditunjuk likuidator untuk melakukan pemberesan PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) (Tergugat Rekonvensi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Tergugat Rekonvensi Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang Merugikan Penggugat Rekonvensi

18. Bahwa Tergugat Rekonvensi-yang dalam pendiriannya telah mengandung cacat hukum-telah melakukan tindakan-tindakan yang sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, yaitu Tergugat Rekonvensi menghaki atas Tanah Negara yang sebenarnya menjadi prioritas bagi Penggugat Rekonvensi untuk memilikinya dan Tergugat Rekonvensi juga telah menghalang-halangi Penggugat Rekonvensi untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah dimana rumah Penggugat Rekonvensi berdiri, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga selayaknya dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi akibat kerugian yang telah ditimbulkannya, dimana kerugian tersebut berupa kerugian materiil dan immateriil. Kerugian immateriil berupa hilangnya kenyamanan Penggugat Rekonvensi dalam memanfaatkan tanah dan rumah milik Penggugat Rekonvensi karena adanya gangguan dari Tergugat Rekonvensi, dan juga berupa tekanan psikis, tercurahnya waktu dan tenaga untuk mengurus perkara ini. Tentu kerugian immateriil tersebut tidak akan ternilai harganya, namun demikian untuk mempermudah dalam

Halaman 26 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut ganti rugi, maka kerugian immateriil tersebut setidaknya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Sedangkan kerugian materil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat tindakan Tergugat Rekonvensi setidaknya dapat diukur dari nilai tanah dan bangunan itu sendiri karena akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, proses pengurusan sertifikat tanah dan rumah Penggugat Rekonvensi menjadi terhambat dan terhalangi, dengan demikian kerugian materil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah);

19. Bahwa untuk menghindari gugatan rekonvensi ini sia-sia (*illusioir*) di kemudian hari apabila dikabulkan oleh Pengadilan dan agar Tergugat Rekonvensi tidak mengalihkan aset-asetnya untuk menghindari pelaksanaan putusan di kemudian hari, maka selayaknya menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi memohon agar diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, yang perinciannya akan diserahkan kemudian dalam permohonan tersendiri dan oleh karenanya Penggugat Rekonvensi mereservir haknya untuk mengajukan permohonan sita jaminan tersebut;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas baik pada bagian Dalam Konvensi maupun pada bagian Dalam Rekonvensi, bersama ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* agar kiranya berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menyatakan status dan kedudukan PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) (Tergugat Rekonvensi) telah berakhir demi hukum sejak tanggal 22 September 2003 dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan bahwa pelaksanaan dan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) pada tanggal 19 Agustus 2004 yang dituangkan dalam Akta Nomor 3 tertanggal 16 September 2004 yang dibuat di hadapan H. Feby Rubein Hidayat, S.H., Notaris serta Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor C-25092 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 29 September 2004 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas maupun hasil RUPS atau RUPSLB berikutnya dari

Halaman 27 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi berikut pendaftaran-pendaftaran, pemberitahuan-pemberitahuan, pengesahan-pengesahan, dan/atau persetujuan-persetujuan dari pejabat atau instansi terkait pada periode berikutnya hingga sampai saat ini, mengandung cacat hukum;

5. Menyatakan batal hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) pada tanggal 19 Agustus 2004 yang dituangkan dalam Akta Nomor 3 tertanggal 16 September 2004 yang dibuat di hadapan H. Feby Rubein Hidayat, S.H., Notaris serta Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Nomor C-25092 HT.01.04.TH.2004 tertanggal 29 September 2004 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas maupun hasil RUPS atau RUPSLB berikutnya dari Tergugat Rekonvensi berikut pendaftaran-pendaftaran, pemberitahuan-pemberitahuan, pengesahan-pengesahan, dan/atau persetujuan-persetujuan dari pejabat atau instansi terkait pada periode berikutnya hingga sampai saat ini;
6. Menetapkan dan menunjuk likuidator untuk melakukan pemberesan PT Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan (PT OEI) (Tergugat Rekonvensi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi ganti rugi materiil sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 527/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst., tanggal 8 Juli 2014, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat

Dalam Pokok Perkara:

- 1). Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2). Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan proses pengukuran persil tanah terperkara;

Halaman 28 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3). Menyatakan Penggugat pemegang HGB atas tanah terperkara sebagaimana tertuang dalam SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa yang proses perpanjangan HGB- nya sedang berjalan;
- 4). Menyatakan Penggugat mempunyai "hak prioritas" untuk memperoleh perpanjangan hak maupun untuk memperoleh hak baru atas tanah terperkara;
- 5). Menyatakan status keberadaan Tergugat diatas tanah terperkara adalah menyewa melanjutkan hak sewa orang tuanya Liem Toeng Lin;
- 6). Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat kepada Penggugat;
- 7). Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- 8). Menghukum Turut Tergugat untuk mentaati putusan ini;
- 9). Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp716.000.00 (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 257/PDT/2015/PT DKI, tanggal 9 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 6 April 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 April 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 54/srt.Pdt.kas/2016/PN Jkt.Pst., *juncto* Nomor 527/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Mei 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi /Penggugat/ Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 9 Mei 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat /Terbanding dan Turut

Halaman 29 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Turut Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat masing masing pada tanggal 16 Mei 2016 dan 23 Mei 2016;

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

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

I. Dalam Konvensi :

1. Bahwa Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) menolak dengan tegas seluruh pertimbangan maupun amar putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan PN Jakpus Nomor 527 kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas kebenarannya oleh Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat);
2. Bahwa Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) tetap dengan dalil-dalil Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat), dalam proses Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Kedua sehingga oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan maka dalil-dalil Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) dalam proses Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Kedua, Dalam Konvensi baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara mutatis mutandis dianggap sebagai satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Memori Kasasi ini;
Judex Facti Telah Salah Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Di Dalam Memberikan Pertimbangan dan Putusan Perkara *Aquo* Yaitu Melanggar Pasal 114 huruf (b), Pasal 116 ayat (3), Pasal 119 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas Karena Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat) Selaku Badan Hukum Telah Habis Masa Jangka Waktu Berdirinya Sejak 9 November 2003 Sehingga Oleh Karenanya Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) Tidak Memiliki *Legal Standing* atau *Persona Standi In Judicio* Untuk Mengajukan Gugatan *a quo*;
3. Bahwa *Judex Facti* telah salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sebagaimana akan Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat), uraikan dibawah ini, yaitu :

Halaman 30 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan PN Jakpus Nomor 527 yang pada pokoknya menyatakan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) adalah badan hukum yang didirikan dengan jangka waktu yang tidak ditentukan sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Putusan PN Jakpus Nomor 527 dalam halaman 56 dan halaman 58 yang menimbang sebagai berikut :

Adapun halaman 56 Putusan PN Jakpus Nomor 527, sebagian berbunyi sebagai berikut :

“... Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T/PR-1A, T/PR-1B, T/PR-1C dalam pasal 2 (dua) menyebutkan “Perseroan didirikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya”, sehingga adalah tidak benar jika Penggugat sudah berakhir status badan hukumnya; ... “

Adapun halaman 58 Putusan PN Jakpus Nomor 527, sebagian berbunyi sebagai berikut :

“... ”

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dapat ditarik suatu rangkaian peristiwa hukum atas tanah objek sengketa sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Bukti P-9A, P-9B, P-10A, P-10B, P-11A, P-11B, Penggugat didirikan dengan jangka waktu yang tidak ditentukan; ...”

Pertimbangan tersebut diatas, adalah salah dan keliru serta bertentangan dengan hukum, yaitu berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat “PT Oei”, didirikan pada tanggal 22 September 1928 berdasarkan Akta Nomor 16 dibuat dihadapan Meester Karel Eduard Krijgsman, Notaris di Blitar dan telah mendapatkan pengesahan dari pihak berwajib melalui penetapannya tanggal 9 November 1928 serta telah diumumkan dalam *Javasche Courant* pada tanggal 18 Desember 1928 Nomor 101, *Bijvoegsel* Nomor 261 (vide Bukti T/PR-1.B);
- 3.2. Bahwa meskipun Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) telah mengalami beberapa kali perubahan anggaran dasar akan tetapi berdasarkan anggaran dasar perseroan terakhir sebagaimana ternyata dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 62 tanggal 19 Januari 1959 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, SH., Notaris di Jakarta telah didaftar sebagaimana ternyata dalam Daftar

Halaman 31 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Menteri Kehakiman tanggal 16 Februari 1959 Nomor J.A.5/12/6 dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 100 tanggal 13 Desember 1960, Tambahan Berita Negara RI Nomor 804 Tahun 1960 (vide vide Bukti T/PR-1.B), dalam Pasal 3 anggaran dasar perseroan telah secara tegas menyebutkan bahwa jangka waktu berdirinya perseroan adalah 75 (tujuh puluh lima) tahun lamanya yang telah dimulai sejak 9 November 1928;

Adapun Pasal 3 Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 62 tanggal 19 Januari 1959 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, SH., Notaris di Jakarta (vide Bukti T/PR-1B), selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Waktu

Pasal 3

Perseroan ini telah dimulai pada tanggal 9 (Sembilan) Nopember tahun 1928 (seribu sembilan ratus dua puluh delapan) dan didirikan untuk 75 (tujuh puluh lima) tahun lamanya”;

3.3. Bahwa selanjutnya terhitung sejak Tahun 1959 sampai dengan habis jangka waktu berdirinya, terbukti Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat) tidak pernah melakukan perubahan mengenai jangka waktu perseroan selain dari pada yang telah ditetapkan dalam akta sebagaimana tersebut diatas, sehingga oleh karenanya Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) telah habis atau berakhir jangka waktu berdirinya adalah pada tanggal 9 November 2003 (9 November 1928 + 75 tahun = 9 November 2003);

3.4. Bahwa setelah tanggal 9 November 2003 maka Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat “PT OEI”, telah bubar atau berakhir demi hukum hal tersebut sesuai dengan Pasal 114 huruf (b) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (“Undang Undang Nomor 1/1995 tentang PT”, Undang-Undang yang berlaku pada saat berakhir atau habis jangka waktu berdirinya perseroan), sehingga oleh karenanya setelah tanggal 9 November 2003 Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) tidak dapat melakukan tindakan hukum apapun lagi kecuali melakukan tindakan hukum pemberesan sehubungan dengan proses likuidasi, hal tersebut sesuai dengan Pasal 119 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1/1995 tentang PT, yang berturut-turut selengkapnya berbunyi

Halaman 32 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



sebagai berikut :

Adapun Pasal 114 huruf (b) Undang Undang Nomor 1/1995 tentang PT selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Perseroan bubar karena:

- b. jangka waktu berdirinya yang ditetapkan dalam anggaran dasar telah berakhir.”

Adapun Pasal 119 ayat (1) Undang Undang Nomor 1/1995 tentang PT selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal perseroan bubar, maka perseroan tidak dapat melakukan perbuatan hukum kecuali diperlukan untuk membereskan kekayaannya dalam proses likuidasi.”

3.5. Berdasarkan Pasal 116 ayat (3) Undang Undang Nomor 1/1995 tentang PT (Undang-Undang yang berlaku pada saat itu), jangka waktu berakhirnya perseroan hanya dapat diperpanjang dan dapat disetujui Menteri apabila diajukan kepada Menteri paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sebelum jangka waktu berdirinya perseroan berakhir;

Adapun Pasal 116 ayat (3) Undang Undang Nomor 1/1995 tentang PT selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“Permohonan memperpanjang jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan permohonan persetujuan perubahan Anggaran Dasar, diajukan kepada Menteri paling lambat 90 (sembilan puluh) hari sebelum jangka waktu berdirinya perseroan berakhir”;

3.6. Bahwa ternyata dari Bukti Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat) yang kemudian juga dipertimbangkan oleh *JudexFacti* yaitu : (i) Bukti P-9.A tentang Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 3 tanggal 16 September 2004 yang dibuat dihadapan H. Feby Rubein Hidayat, SH., Notaris di Bogor, dan (ii) Bukti P-9.B tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor C-25092 HT.01.04.TH. 2004 tanggal 29 September 2004, terbukti menurut hukum kedua-duanya dilakukan setelah tanggal 9 November 2003 yaitu saat telah bubar atau berakhirnya Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) sebagaimana telah disitir diatas;

Sehingga hal tersebut bertentangan dengan Pasal 116 ayat (3) Undang Undang Nomor 1/1995 tentang PT yang mensyaratkan bahwa perubahan jangka waktu berdirinya perseroan harus diajukan kepada Menteri paling lambat 90 (sembilan puluh) sebelum jangka



waktu perseroan berakhir;

3.7. Bahwa berdasarkan angka 3.6 tersebut diatas, maka perbuatan hukum perubahan anggaran dasar yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) berikut Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 3 tanggal 16 September 2004 yang dibuat dihadapan H. Feby Rubein Hidayat, SH., Notaris di Bogor (vide Bukti P-9.A) dan Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor C-25092 HT.01.04.TH. 2004 tanggal 29 September 2004 (vide Bukti P-9.B) berikut perubahan-perubahan selanjutnya (vide Bukti P-10.A sampai dengan Bukti P-11.B) adalah batal demi hukum;

3.8. Bahwa selanjutnya oleh karena gugatan *a quo* terbukti diajukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat), pada tanggal 21 November 2013 dan memperhatikan dalil-dalil Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) pada angka 3.1. sampai dengan 3.7. tersebut diatas, maka terbukti menurut hukum Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) sudah tidak memiliki *Legal Standing/Persona Standi in Judicio* pada saat mengajukan gugatan *a quo* termasuk tidak memiliki *Legal Standing/Persona Standi in Judicio* untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Pemohon Kasasi (dh. Terbanding/Tergugat) terkait tanah *a quo*;

Dengan demikian maka *Judex Juris* harus membatalkan Putusan PT DKI Nomor 257 dan kemudian mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat), dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Judex Facti Telah Salah Atau Melanggar Hukum Pembuktian Di Dalam Memberikan Pertimbangan dan Putusan Perkara *a quo* Karena Mempertimbangkan Bukti-Bukti Yang Patut Diduga Palsu;

4. Bahwa *Judex Facti* telah salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana hal tersebut diatas, juga oleh karena berdasarkan hal-hal sebagaimana Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat), uraikan dibawah ini, yaitu :

4.1. Bahwa sebagaimana telah distir pada angka 3 tersebut diatas, Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat "PT OEI", telah bubar atau berakhir demi hukum setelah tanggal 9 November 2003;

4.2. Akan tetapi, berdasarkan Notulen Rapat Umum Pemegang Saham



Luar Biasa Para Pemegang Saham yang kemudian dituangkan dalam Akta PKR Nomor 3 tanggal 16 September 2004 yang dibuat dihadapan H. Feby Rubein Hidayat, SH., Notaris di Bogor dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 57 tanggal 19 Juli 2005 (vide Bukti P-9.A = Bukti T/PR-1.C) Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) bukannya melakukan Rapat Umum Pemegang Saham untuk menunjuk likuidator melakukan pemberesan akan tetapi melakukan Rapat Umum Pemegang Saham berupa : perubahan seluruh anggaran dasar perseroan untuk disesuaikan dengan ketentuan UndangUndang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas termasuk merubah jangka waktu berdirinya perseroan sehingga dirubah menjadi didirikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan lamanya;

4.3. Rapat sebagaimana tersebut diatas, adalah tidak sah dan patut diduga direayasa karena pemegang saham dalam rapat tersebut adalah Tn. Lasmono, sedangkan pemegang saham perseroan terakhir berdasarkan Akta Perubahan Agggaran Dasar Nomor 62 tanggal 19 Januari 1959 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, SH., Notaris di Jakarta (vide vide Bukti T/PR-1.B) adalah :

- (i) Tn. Oei Tiauw An selaku Direktur dan selaku pemegang 295 sero (saham), dan
- (ii) Tn. Tan Poo Hong selaku pemegang 5 sero (saham);

Selain itu, terbukti pula dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara *a quo* perseroan sejak tahun 1959 sampai dengan berakhirnya jangka waktu perseroan (tahun 2003) tidak pernah melakukan rapat-rapat dan/atau jual beli saham mengenai peralihan saham/perubahan pemegang saham. Bahkan setelah tahun 1959 Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat "PT Oei" sudah tidak pernah lagi melakukan rapat-rapat; Dengan demikian bagaimana mungkin/bagaimana caranya ? pemegang saham dari Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) dapat berubah menjadi Tn. Lasmono pada saat menyelenggarakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Para Pemegang Saham yang kemudian dituangkan dalam Akta PKR Nomor 3 tanggal 16 September 2004 yang dibuat dihadapan H. Feby Rubein Hidayat, SH., Notaris di Bogor (vide Bukti P-9.A = Bukti T/PR-1.C);



4.4. Atas hal tersebut diatas, maka patut diduga Tn. Lasmono patut diduga telah melakukan dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu dalam akta otentik, melakukan pemalsuan surat dan mempergunakan surat palsu dalam perkara *a quo* sehingga Bukti P-9.A = Bukti T/PR-1.C harus dikesampingkan dan tidak dapat dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sejak tingkat peradilan pertama;

4.5. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dan pelanggaran di dalam memutus perkara *a quo* sehingga kesalahan dan pelanggaran sebagaimana tersebut diatas merupakan alasan pembenar dan berdasarkan hukum bagi *Judex Juris* untuk membatalkan putusan PT DKI Nomor 257 dan kemudian mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat), dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Judex Facti Telah Salah Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Di Dalam Memberikan Pertimbangan dan Putusan Perkara *Aquo* Yaitu Melanggar Pasal 1 ayat 1 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Bagian Umum butir 2 Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor Btu. 8/356/8/79 tertanggal 30 Agustus 1979 perihal Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 dan Pasal 3 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN") Karena Tanah Terperkara Merupakan Tanah Asal Konversi Hak Barat Yang Sejak 24 September 1980 Telah Menjadi Tanah Negaral;

5. Bahwa *Judex Facti* telah salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sebagaimana akan Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat), uraikan dibawah ini, yaitu :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan PN Jakpus Nomor 527 yang pada pokoknya menyatakan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat) adalah pihak yang berhak atas tanah *in litis* karena telah mengajukan permohonan perpanjangan HGB Nomor 51/Kebon Kelapa sebelum habis masa berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Putusan PN Jakpus Nomor 527 dalam halaman 58 yang menimbang sebagai berikut :
Adapun halaman 58 Putusan PN Jakpus Nomor 527 sebagian berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat tersebut dapat ditarik suatu rangkaian peristiwa hukum atas tanah objek sengketa sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan bukti P-1 Penggugat mempunyai tanah hak guna bangunan dengan nomor : 51/Kebon Kelapa yang berakhir tanggal 23 September 1980;

...;

- Bahwa Penggugat telah mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan nomor 51/Kebon Kelapa tanggal surat 12-9-1980, agenda tanggal 16-9-1980 kepada Turut Tergugat;

- Bahwa dengan demikian, Penggugat telah beritikad baik untuk mengajukan perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 51/Kebon Kelapa sebelum habis masa berakhirnya Hak Guna Bangunan tersebut kepada Turut Tergugat, akan tetapi tidak ada jawaban dari Turut Tergugat; ... “

Adapun amar Putusan PN Jakpus Nomor 527 sebagian berbunyi sebagai berikut :

“ ...

2) Menyatakan Penggugat pemegang HGB atas tanah terperkara sebagaimana tertuang dalam SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa yang proses perpanjangannya sedang berjalan;

3) Menyatakan Penggugat mempunyai “hak prioritas” untuk memperoleh perpanjangan hak maupun untuk memperoleh hak baru atas tanah terperkara; ... ”;

Pertimbangan hukum dan amar putusan yang demikian adalah salah dan keliru serta bertentangan dengan fakta dan hukum, karena:

5.1. Tanah terperkara adalah tanah bekas HGB Nomor 51/Kebon Kelapa yang berasal dari Konversi Hak *Eigendom* 7632 sisa yang dahulu dimiliki oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat), yang menurut hukum telah berakhir pada tanggal 24 September 1980 dan tidak pernah diterbitkan perpanjangannya oleh Negara sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai Negara;

Hal sebagaimana tersebut diatas sesuai dan sejalan dengan:

Halaman 37 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



- i. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ("Keppres Nomor 32/1979");
 - Pasal 1 ayat (1) Keppres Nomor 32/1979 :

"Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak Barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang undang Nomor 5 Tahun 1960, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara";
 - Pasal 2 Keppres Nomor 32/1979:

"Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum";
- ii. Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ("Permendagri Nomor 3/1979"), yang berbunyi sebagai berikut :

"Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 tahun 1979 dan Peraturan ini";
- iii. Bagian Umum butir 2 Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor Btu. 8/356/8/79 tertanggal 30 Agustus 1979 perihal Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 ("Surat Edaran Mendagri Nomor 8/356"), yang berbunyi sebagai berikut :

"Berakhirnya hak atas tanah asal konversi Hak-Hak Barat pada tanggal 24 September 1980 merupakan prinsip yang telah digariskan di dalam Undang Undang PA dengan maksud untuk benar-benar dapat mengakhiri berlakunya sisa hak-hak barat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah di Indonesia dengan segala sifat-sifatnya yang tidak sesuai dengan Pancasila dan Undang Undang D'45, oleh karena itu hak atas tanah asal konversi hak barat tersebut tidak akan diperpanjang lagi”;

iv. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 76/I/JP/90 tertanggal 29 Januari 1990 yang dikeluarkan oleh Turut Termohon Kasasi (dh. Turut Terbanding/Turut Tergugat) yang pada intinya menyatakan : bahwa tanah bekas HGB Nomor 51/Kebon Kelapa telah berakhir haknya tanggal 23 September 1980 dan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

5.2. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Pasal 3 ayat (2) dan (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Juncto Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“Undang-Undang PTUN”), disebutkan bahwa :

“(2) Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;

(3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimnya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan”;

Sehingga berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka permohonan perpanjangan hak yang dahulu diajukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat) kepada Kantor Agraria Jakarta Pusat pada tanggal 23 September 1980 (vide Bukti P-5) tidak dapat dilakukan perpanjangan dan seandainya *quad non* yang dimaksud adalah permohonan perpanjangan maka permohonan perpanjangan tersebut oleh karena sampai dengan saat ini tidak mendapat jawaban

Halaman 39 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau diterimanya permohonan perpanjangan oleh Kantor Agraria Jakarta Pusat maka permohonan perpanjangan yang dahulu diajukan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) karena telah melebihi jangka waktu 4 (empat) bulan sejak diterimanya permohonan perpanjangan, dianggap ditolak oleh Kantor Agraria Jakarta Pusat;

- 5.3. Bahwa mengingat sebagaimana telah disitir diatas, Termohon Kasasi (dh. Terbanding /Penggugat) juga telah bubar atau berakhir setelah tanggal 9 November 2003 sehingga Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) sudah tidak memiliki hak/kapasitas (*persona standi in judicio*) atas tanah bekas HGB Nomor 51/Kebon Kelapa yang juga telah menjadi Tanah Negara;
- 5.4. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian karena dari bukti-bukti dan dalil Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) sebagaimana angka 3 sampai dengan 4 tersebut diatas terbukti : (i) tanah terperkara telah menjadi Tanah Negara sejak 24 September 1980, (ii) permohonan perpanjangan terhadap tanah bekas HGB Nomor 51/Kebon Kelapa yang dahulu diajukan Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) secara hukum dianggap telah ditolak, (iii) Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) telah bubar atau berakhir sejak tanggal 9 November 2003, sehingga *Judex Facti* tidak perlu mempertimbangkan lagi tentang pokok sengketa ini;
- 5.5. Sedangkan sebaliknya, Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) adalah pihak yang paling berhak atas Tanah Negara bekas tanah HGB Nomor 51/Kebon Kelapa karena Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) melalui orang tua Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) sejak tanggal 20 September 1948 adalah pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri diatas tanah bekas HGB Nomor 51/Kebon Kelapa sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 131 tanggal 20 September 1948 yang dibuat dihadapan Mr. N.A.M. van Altena, Notaris di Jakarta (vide Bukti T/PR-6.A) dan telah menduduki, berdiam dan bertempat tinggal di tanah terperkara tersebut yang telah menjadi Tanah Negara selama 33 Tahun (sejak Tahun 1980 sampai gugatan *a quo* diajukan) sehingga memperhatikan beberapa ketentuan sebagaimana tersebut di bawah ini, Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) adalah pihak yang paling berhak dan memiliki prioritas memohon hak dari Negara atas

Halaman 40 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Negara bekas tanah HGB Nomor 51/Kebon Kelapa;

- i. Pasal 1963 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

“Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu”;

- ii. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 september 1958, yang pada intinya berbunyi sebagai berikut :

“Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*)”;

- iii. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976, yang pada intinya berbunyi sebagai berikut :

“Bahwa seandainya memang Penggugat/Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-Tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (*rechtsverwerking*)”;

Dengan demikian *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dan pelanggaran di dalam memutus perkara *a quo* sehingga kesalahan dan pelanggaran sebagaimana tersebut diatas merupakan alasan pembenar dan berdasarkan hukum bagi *Judex Juris* untuk membatalkan Putusan PT DKI Nomor 257 dan kemudian mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat), dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Judex Facti Telah Salah Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Di Dalam Memberikan Pertimbangan dan Putusan Perkara *a quo* Yaitu Melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 *Juncto* Yurisprudensi Nomor 864 K/Pdt/1997 tanggal 18 November 1999 Karena *Judex Facti* Tidak Berwenang Secara Absolute Memeriksa Perkara *Aquo* Karena Perkara *a quo* Merupakan Sengketa Tata Usaha Negara;

Halaman 41 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



6. Bahwa *Judex Facti* telah salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sebagaimana akan Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat), uraikan dibawah ini, yaitu:

6.1. Bahwa Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) dalam gugatannya mendalilkan bahwa Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengajukan permintaan pengukuran persil Tanah bekas SHGB Nomor 51 kepada Turut Termohon Kasasi (dh. Turut Terbanding/Turut Tergugat), sedangkan Perbuatan Melawan Hukum dari Turut Termohon Kasasi (dh. Turut Terbanding/Turut Tergugat), adalah : memberikan respon dan pelayanan atas permintaan Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) sampai dengan penerbitan surat ukur. Selain itu, di dalam gugatan *a quo* juga terdapat Permohonan Provisi yang pada intinya: meminta agar Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) dan Turut Termohon Kasasi (dh. Turut Terbanding/Turut Tergugat) dilarang untuk melakukan tindakan maupun proses dalam bentuk apapun yang berkenaan dengan pengukuran maupun permohonan status atas tanah;

6.2. Bahwa Turut Termohon Kasasi (dh. Turut Terbanding/Turut Tergugat) adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (8) Undang-Undang PTUN;

Bahwa penegasan mengenai Badan Pertanahan Nasional maupun Kantor Pertanahan, *in casu* Turut Termohon Kasasi (dh. Turut Terbanding/Turut Tergugat) adalah sebuah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dapat dilihat dalam beberapa peraturan yang di antaranya, sebagai berikut :

(i) Pasal 1 angka (22) PP Nomor 23/1997, yang berbunyi :

“Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan”;

(ii) Pasal 1 angka (23) PP Nomor 23/1997, yang berbunyi :

“Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kota madya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”;



(iii) Pasal 1 angka (1) PP Nomor 23/1997, yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya”;

(iv) Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional (“Perpres Nomor 10/2006”), yang berbunyi :

“Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden”;

(v) Pasal 2 Perpres Nomor 10/2006, yang berbunyi :

“Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral”;

6.3. Bahwa dalam perkara *a quo*, tindakan maupun proses pengukuran serta melakukan pemrosesan permohonan status hak atas tanah yang dilakukan Turut Termohon Kasasi (dh. Turut Terbanding/Turut Tergugat) merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah yang merupakan fungsi atau kewenangan dari Turut Termohon Kasasi (dh. Turut Terbanding/Turut Tergugat) selaku Badan Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf e, f, dan g Perpres Nomor 10/2006 yang berbunyi sebagai berikut :

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

...;

- e. penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. pengaturan dan penetapan hak-hal atas tanah; ...”



6.4. Bahwa oleh karena itu maka menurut hukum yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, hal mana sesuai dan sejalan dengan :

(i) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang pada intinya menyatakan :

“Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri”;

(ii) Yurisprudensi Nomor 864 K/Pdt/1997 tanggal 18 November 1999 yang pada intinya menyatakan :

“Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan karena apa yang disengketakan tidak termasuk yurisdiksi Peradilan Umum tetapi Yurisdiksi Peratun”;

6.5. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dan pelanggaran di dalam memutus perkara *a quo* karena tidak mempertimbangkan peraturan-peraturan dan Yurisprudensi sebagaimana tersebut diatas sehingga kesalahan dan pelanggaran *Judex Facti* tersebut merupakan alasan pembenar dan berdasarkan hukum bagi *Judex Juris* untuk membatalkan Putusan PT DKI Nomor 257 dan kemudian mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat), dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Judex Facti Telah Salah Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Di Dalam Memberikan Pertimbangan dan Putusan Perkara *Aquo* Yaitu Melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 tanggal 17 April 1979 Tentang Penetapan Batas-Batas Tanah Terperkara Dalam Perkara *Aquo*.

7. Bahwa *Judex Facti* telah salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sebagaimana akan Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat), uraikan dibawah ini, yaitu :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan PN Jakpus Nomor 527 pada paragraf ketiga halaman 53 yang menimbang sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang digugat atau objek



sengketa adalah sebidang tanah yang telah diukur oleh Turut Tergugat atau permohonan Tergugat, maka dengan diajukannya permohonan tersebut tentu tempat dan batas-batas tanah objek sengketa tersebut sudah ada dalam permohonan pengukuran tanah objek sengketa dimaksud, sehingga batas-batas sudah jelas, oleh karena Turut Tergugat sudah mengadakan pengukuran atas tanah objek sengketa”

Pertimbangan hukum dan amar putusan yang demikian adalah salah dan keliru serta bertentangan dengan fakta dan hukum, karena :

7.1. Sebagaimana telah disitir pada angka 5 diatas, tanah perkara sejak tanggal 24 September 1980 telah menjadi tanah yang dikuasasi Negara atau telah menjadi Tanah Negara dan terbukti Termohon Kasasi (Terbanding/Penggugat) dalam perkara *a quo* tidak menyebutkan secara jelas letak dan batas-batas tanah perkara;

7.2. Sedangkan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Pdt/1975 tanggal 17 April 1979, pada intinya menyatakan :

“Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketa berupa sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya oleh Penggugat dan Tergugat, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disertakan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan. Bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan, maka Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima”;

7.3. Dengan demikian, *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dan pelanggaran di dalam memutus perkara *a quo* karena tidak mempertimbangkan Yurisprudensi sebagaimana tersebut diatas dalam memutus perkara *a quo* sehingga kesalahan dan pelanggaran *Judex Facti* tersebut merupakan alasan pembenar dan berdasarkan hukum bagi *Judex Juris* untuk membatalkan putusan PT DKI Nomor 257 dan kemudian mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat), dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Judex Facti Telah Salah Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku Di Dalam Memberikan Pertimbangan dan Putusan Perkara *a quo* Yaitu Melanggar Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 Tentang Penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi Dalam Surat Gugatan.



8. Bahwa *Judex Facti* telah salah atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya sebagaimana akan Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat), uraikan dibawah ini, yaitu :

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan PN Jakpus Nomor 527 pada paragraf kelima halaman 53 Putusan PN Jakpus Nomor 527 yang memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa gugatan Penggugat sudah jelas baik dalam surat kuasa, maupun dalam surat gugatan Penggugat bahwa gugatan ini mendasarkan “perbuatan melawan hukum” sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdato sehingga tidak mencampuradukan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, karenanya eksepsi haruslah ditolak.”

Pertimbangan hukum dan amar putusan yang demikian adalah salah dan keliru serta bertentangan dengan fakta dan hukum, karena :

- 8.1. Terbukti Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) di dalam surat gugatannya, bukan hanya mempermasalahkan perbuatan Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) yang dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi juga mempersalahkan hubungan Perjanjian sewa-menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdato dan mendalilkan bahwa Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) telah melakukan wanprestasi berupa ingkar untuk membayar biaya sewa dan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) menuntut pembayaran biaya sewa. Hal mana dapat dilihat melalui kutipan isi posita Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat), sebagai berikut:

Posita Gugatan butir 10 halaman 5 Surat Gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat):

“Adapun hubungan hukum (*rechstverhoveding/rechtsbertekking, legal relationship*) antara Penggugat dan Tergugat atas tanah terperkara adalah hubungan sewa-menyewa tanah berdasar Pasal 1548 juncto Pasal 1550 KUHPerdato”;

Posita Gugatan butir 11 halaman 5 Surat Gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat):

“Bentuk hubungan perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara lisan/(*mondeling, orally*) sesuai dengan ketentuan pasal 1571 kuhperdato. bukan dibuat atau diikat dalam bentuk perjanjian tertulis (*schriftelijcke, in writing*) sebagaimana yang diatur dalam



Pasal 1576 KUHPerdata”;

Posita Gugatan butir 14 halaman 5 Surat Gugatan Terbading (dh.

Penggugat):

“Tergugat sejak tahun 1981 Tergugat “ingkar” membayar sewa diatas dan atas keingkaran itu Penguat telah “menegur dan memperingatkan” Tergugat,...”

Posita Gugatan butir 22.6 halaman 10 Surat Gugatan Terbanding (dh.

Penggugat):

“Selain itu, Penguat berhak menuntut pembayaran ganti kerugian (*schade vergoeding*) kepada Tergugat yang terdiri dari:

1) Ganti rugi materiil berupa hak menikmati tanah terperkara sejak tahun 1981 sampai 2013;

Besarnya kerugian materiil berdasarkan kelayakan dan kepatutan dan kepatutan harus berpatokan dibandingkan dengan harga sewa tanah di lokasi tersebut adalah Rp 2.000.000,00 pertahun X 32 tahun = Rp640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah)...”;

- Petitum surat gugatan *a quo* dan Diktum/Amar Dalam Pokok Perkara butir 2 halaman 62 yang berbunyi sebagai berikut :

“2. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan proses pengukuran persil tanah terperkara; “

8.2. Berdasarkan hal tersebut diatas, terbukti Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penguat) telah mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam posita surat gugatannya sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 maka gugatan *a quo* yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penguat) harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 pada intinya memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

“Dalam *posita*, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH. Penggabungan PMH dan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tertib beracara, atas alasan keduanya harus



diselesaikan tersendiri”;

8.3. Bahwa selanjutnya atas adanya penggabungan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/ Penggugat) dalam perkara *a quo* dan kemudian dinilai oleh *Judex Facti* bukan sebagai penggabungan gugatan, maka telah menyebabkan *Judex Facti* Tingkat Pertama memberikan pertimbangan hukum yang kontradiktif melalui pertimbangan hukumnya sebagaimana ternyata dalam paragraf keempat dan kelima halaman 60 dan Diktum Amar Dalam Pokok Perkara butir 7 halaman 63 Putusan PN Jakpus Nomor 527 yang ternyata justru mengabulkan tuntutan ganti rugi yang berasal dari tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dh. Terbanding/Tergugat) dari hubungan hukum sewa menyewa, yang dikutip berturut-turut sebagai berikut:

- Pertimbangan Hukum Bagian Dalam Pokok Perkara pada paragraf keempat dan kelima halaman 60 yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa atas perbuatan Tergugat tidak membayar sewa tanah objek sengketa kepada Penggugat, sebagaimana dalam bukti T/PR-13B, sewa tahun 1980 satu tahunnya sebesar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah) sehingga jika Penggugat menuntut uang sewa sebesar Rp2.000.000,00 X 32 adalah tidak masuk akal, bahwa benar ada kerugian Penggugat atas perbuatan Tergugat yang tidak membayar uang sewa tersebut, namun tidak sebesar yang dituntut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis adalah selama 14 tahun Tergugat tidak membayar uang sewa kepada Penggugat, yang tentu saja dari tahun ke tahun berikutnya besarnya uang sewa pasti tidak selalu sama, karenanya Majelis secara global akan menentukan besarnya kerugian sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);”

- Diktum/Amar Dalam Pokok Perkara butir 7 halaman 63 yang berbunyi sebagai berikut :

“Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);”

8.4. Selain putusan yang kontradiktif sebagaimana tersebut diatas *Judex Facti* juga telah memberikan pertimbangan yang kontradiktif pula mengenai perhitungan jumlah tahun dan nilai ganti kerugian yang harus

Halaman 48 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar dimana Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) dalam angka 8 petitumnya meminta ganti kerugian materiil adalah sebesar :

“32 tahun x Rp2.000.000,00 per tahun = Rp640.000.000,00 (enam ratus empat puluh juta rupiah) [padahal seharusnya hanya sebesar Rp64.000.000,00]”;

Akan tetapi dipertimbangkan dan diputus oleh *Judex Facti* hanya selama 14 tahun dan total sebesar Rp200.000.000,00 sebagaimana telah disitir diatas. Sehingga tidak jelas perhitungan jangka waktu 14 tahun dan jumlah ganti kerugian sebesar Rp200.000.000,00 yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bersumber dari mana ? karena apabila quad non benar jumlah kerugian materiil yang diminta oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) adalah hanya sebesar Rp64.000.000,00;

8.5. Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka terbukti secara hukum *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dan pelanggaran di dalam memutus perkara *a quo* karena telah memberikan pertimbangan dan putusan yang kontradiktif dan memberikan putusan yang melebihi tuntutan sehingga sesuai beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana tersebut dibawah ini maka Putusan PT DKI Nomor 257 harus dibatalkan;

- Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3648 K/Pdt/1994 tanggal 27 Maret 1997, pada pokoknya menyatakan :

“Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) yang mengandung pertentangan antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya maupun antara amar putusan yang tidak sesuai dengan pertimbangan hukumnya, maka putusan kontradiksi ini dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam pemeriksaan tingkat kasasi.”

- Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2462 K/Pdt/1984 tanggal 30 Desember 1985, pada pokoknya menyatakan:

“Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi karena mengandung kekeliruan penerapan hukum karena dalam putusan pengadilan tinggi tersebut terdapat pertimbangan yang saling bertentangan atau kontradiktif yang sangat serius”;

- Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 689 K/Sip/1974 tanggal 02 November 1976, pada pokoknya menyatakan :

“karena Penggugat dalam gugatannya tidak mengajukan

Halaman 49 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



tuntutannya masalah ganti rugi ini. Hal ini mengandung arti bahwa *Judex Facti* dalam putusannya memberi putusan hal-hal yang melebihi dari yang dituntut Penggugat. Suatu larangan yang diatur dalam Pasal 178 (3) HIR atau pasal 189 (3) Rbg”;

Judex Facti Telah Melampaui Batas Wewenang Karena Telah Mempertimbangkan Bukti-Bukti Yang Tidak Ada Relevansinya Dengan Perkara *Aquo*;

9. Bahwa Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding yang mempertimbangkan bukti P-4 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2632/Kebon Kelapa tanggal 10 Juli 2013 dan bukti P-8 berupa Kesepakatan Bersama antara Komando Garnisum Tetap I Jakarta dengan PT OEI Nomor SKB/24/III/2014 tentang Tanah dan Bangunan di Jalan Batu Tulis XV Nomor 12 RT 008 RW 02 Kebon Kelapa, Gambir, Jakarta Pusat;

Sedangkan dalam perkara *a quo* tanah terperkara adalah tanah bekas SHGB Nomor 51/Kebon Kelapa sehingga Bukti P-4 sebagaimana tersebut diatas tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*. Begitupula Komando Garnisun yang merupakan pihak yang membuat perjanjian dalam bukti P-8 tersebut adalah unsur militer yang tidak mempunyai kewenangan apapun untuk memberikan dan/atau memberikan pengakuan atas kepemilikan hak atas tanah, sehingga bukti P-8 tersebut senyatanya menurut hukum tidak dapat membuktikan apapun terkait permasalahan yang disengketakan dalam perkara *a quo*;

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka *Judex Facti* Tingkat Pertama telah melampaui batas wewenangnya dalam memutus perkara *a quo* karena *Judex Facti* telah tidak seksama dalam mempertimbangkan fakta yang ditemukan dalam persidangan dan telah keliru dalam menilai isi yang tertuang dalam suatu bukti yang diajukan dalam persidangan sehingga sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985, Putusan PT DKI Nomor 257 harus dibatalkan; Adapun Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1832 K/Sip/1984 tanggal 23 Desember 1985, pada intinya berbunyi sebagai berikut :

“Putusan *Judex Facti* adalah *onvoldoende gemotiveerd*, karena tidak seksama dalam mempertimbangkan fakta yang ditemukan di persidangan dan telah secara keliru menilai isi yang tertuang dalam suatu bukti yang diajukan di persidangan”;

Judex Facti Telah Salah Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku dan Melampaui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Batas Wewenangny Di Dalam Memberikan Pertimbangan dan Putusan Perkara A quo Karena Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) Dinilai Masih Memiliki Hubungan Sewa Menyewa Dengan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) Dan Dihukum Membayar Biaya Sewa;

11. Bahwa Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat) keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* yang pada intinya menyatakan : Pembanding (dh. Tergugat) masih terikat Perjanjian Sewa Menyewa dengan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) dan memiliki kewajiban membayar biaya sewa sejak tahun 1980 yang kemudian dihukum membayar biaya sewa senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), (vide halaman 60 Putusan PN Jakpus Nomor 527);
12. Pertimbangan hukum dan amar putusan yang demikian adalah salah dan keliru serta bertentangan dengan fakta dan hukum, karena :
 - a. Sebagaimana telah disitir diatas, tanah perkara telah menjadi Tanah Negara sejak tanggal 24 September 1980;
 - b. Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) telah bubar atau berakhir setelah tanggal 9 November 2003 sehingga Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat) sudah tidak memiliki hak/kapasitas (*Persona Standi in Judicio*) atas tanah bekas HGB Nomor 51/Kebon Kelapa;
 - c. Pemohon Kasasi berdasarkan Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 september 1958 Juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976, justeru adalah pihak yang paling berhak dan memiliki Hak Prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah perkara;
13. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka *Judex Facti* telah melakukan kesalahan dan pelanggaran serta telah melampaui batas wewenang di dalam memutus perkara *a quo* sehingga kesalahan dan pelanggaran sebagaimana tersebut diatas merupakan alasan pembenar dan berdasarkan hukum bagi *Judex Juris* untuk membatalkan Putusan PT DKI Nomor 257 dan kemudian mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat), dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- II. Dalam Rekonvensi:
 1. Bahwa Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi) menolak dengan tegas seluruh pertimbangan

Halaman 51 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



maupun amar putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan PN Jakpus Nomor 527 kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui dengan tegas kebenarannya oleh Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi);

2. Bahwa Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) tetap dengan dalil-dalil Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) dalam surat gugatan rekonvensinya sehingga oleh karenanya agar tidak terjadi pengulangan maka dalil-dalil Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) dalam proses Pengadilan Tingkat Pertama dan Pengadilan Tingkat Kedua, *mutatis mutandis* dianggap sebagai satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Memori Kasasi ini;
3. Bahwa dalil-dalil Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) sebagaimana ternyata Dalam Konvensi sebagaimana tersebut diatas, *mutatis mutandis* dianggap sebagai satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) Dalam Rekonvensi Memori Kasasi ini;
4. Bahwa Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) keberatan dengan pertimbangan hukum pada halaman 61-62 Putusan PN Jakpus Nomor 527-yang disetujui dan dikuatkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, yang pada intinya menyatakan bahwa : Gugatan Rekonvensi yang diajukan Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) ditolak dengan alasan Termohon Kasasi (dh. Terbanding Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi) didirikan dalam jangka waktu tidak terbatas serta *petitum* angka 4, 5, dan 6 Gugatan Rekonvensi tidak berkaitan dengan gugatan konvensi;
5. Bahwa Pertimbangan hukum dan amar putusan yang demikian adalah salah dan keliru serta bertentangan dengan fakta dan hukum, karena :
 - a. Sebagaimana telah distir Dalam Konvensi pada angka 3 diatas, Termohon Kasasi Rekonvensi (dh. Terbanding Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi) in casu PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat "PT Oei", didirikan pada tanggal 22 September 1928 berdasarkan Akta Nomor 16 dibuat dihadapan Meester Karel Eduard Krijgsman, Notaris di Blitar (vide Bukti T/PR-1.B);
 - b. Bahwa kemudian berdasarkan anggaran dasar perseroan terakhir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ternyata dalam Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 62 tanggal 19 Januari 1959 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, S.H., Notaris di Jakarta (vide vide Bukti T/PR-1.B), dalam Pasal 3 anggaran dasar perseroan telah secara tegas menyebutkan bahwa jangka waktu berdirinya perseroan adalah 75 (tujuh puluh lima) tahun lamanya yang telah dimulai sejak 9 November 1928;

Adapun Pasal 3 Akta Perubahan Anggaran Dasar Nomor 62 tanggal 19 Januari 1959 yang dibuat dihadapan Eliza Pondaag, SH., Notaris di Jakarta (vide Bukti T/PR-1B), selengkapny berbunyi sebagai berikut :

“ Waktu

Pasal 3

Perseroan ini telah dimulai pada tanggal 9 (Sembilan) Nopember tahun 1928 (seribu sembilan ratus dua puluh delapan) dan didirikan untuk 75 (tujuh puluh lima) tahun lamanya”;

- c. Bahwa selanjutnya terhitung sejak Tahun 1959 sampai dengan habis jangka waktu berdirinya, terbukti Termohon Kasasi Rekonvensi (dh. Terbanding Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat “PT Oei” tidak pernah melakukan perubahan mengenai jangka waktu perseroan selain dari pada yang telah ditetapkan dalam akta sebagaimana tersebut diatas, sehingga oleh karenanya Termohon Kasasi Rekonvensi (dh. Terbanding Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi) telah bubar, habis atau berakhir jangka waktu berdirinya setelah tanggal 9 November 2003 (9 November 1928 + 75 tahun = 9 November 2003);
- d. Dengan demikian adalah salah pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menguatkan Putusan PN Jakpus Nomor 527 dan benar serta terbukti menurut hukum dalil-dalil Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) dalam surat gugatan rekonvensinya sehingga oleh karenanya menurut hukum dalil-dalil posita dan *petitum* Pemohon Kasasi Rekonvensi (dh. Pembanding Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi) dalam surat gugatan rekonvensinya demi hukum harus dikabulkan;
6. Bahwa selanjutnya oleh karena terbukti menurut hukum Termohon Kasasi Rekonvensi (dh. Terbanding Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat “PT Oei” telah bubar, habis atau berakhir jangka waktu berdirinya setelah tanggal 9 November 2003, sedangkan di sisi lain terbukti pula bahwa

Halaman 53 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi Rekonvensi (dh. Terbanding Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat "PT Oei" dalam rentang waktu sejak tahun 2004 sampai

dengan saat sekarang ini masih melakukan tindakan-tindakan hukum sehingga oleh karenanya adalah patut dipertimbangkan oleh *Judex Juris* dalam putusan perkara *a quo* dan guna menghindari adanya putusan hukum yang saling bertentangan dikemudian hari atas ditolaknya gugatan konvensidan dikabulkannya gugatan Rekonvensi ini serta agar putusan dalam perkara *a quo* dapat menjadi pedoman bagi hakim-hakim lain nantinya dalam mengadili perkara-perkara yang timbul dikemudian hari atas diri Termohon Kasasi Rekonvensi (dh. Terbanding Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat "PT Oei" dalam berbagai perkara, maka patut demi hukum apabila : "segala perbuatan atau tindakan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi Rekonvensi (dh. Terbanding Rekonvensi/ Tergugat Rekonvensi) *in casu* PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat "PT Oei", setelah tanggal 9 November 2003 adalah batal karena hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat";

Kesimpulan :

1. PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat "PT Oei" Undang Undang jangka waktu berdirinya setelah tanggal 9 November 2003;
2. Tanah terperkara telah menjadi tanah Negara sejak tanggal 24 September 1980;
3. Pemohon Kasasi (dh. Pembanding/Tergugat/Penggugat Rekonvensi) adalah pemilik yang sah atas bangunan yang berdiri diatas tanah terperkara sejak tanggal 20 September 1948 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 131 tanggal 20 September 1948 yang dibuat dihadapan Mr. N.A.M. van Altena, Notaris di Jakarta (vide Bukti T/PR-6.A), dan telah mendiami, menduduki serta menempati tanah terperkara lebih dari 30 tahun sejak tanah terperkara telah menjadi Tanah Negara sehingga Pemohon Kasasi (Pembanding/ Tergugat/Penggugat Rekonvensi) adalah pihak yang paling berhak dan memiliki hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak baru diatas tanah bekas HGB Nomor 51/Kebon Kelapa;
4. Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi) tidak memiliki *Legal Standing/Persona Standi in Judicio* pada saat mengajukan

Halaman 54 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan *a quo* termasuk tidak memiliki *Legal Standing/Persona Standi in Judicio* untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Pemohon Kasasi (dh. Terbanding/Tergugat/Penggugat Rekonvensi) terkait tanah terperkara;

5. Segala perbuatan atau tindakan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (dh. Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi) in casu PT Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan Oei disingkat "PT Oei", setelah tanggal 9 November 2003 adalah batal karena hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat";

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

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

Bahwa tanah objek sengketa adalah hak Penggugat sedangkan Tergugat adalah penyewa, oleh karena itu Tergugat tidak berhak mengajukan perpanjangan SHGB Nomor 51;

Penggugat sebagai pemegang hak SHGB Nomor 51, meskipun SHGB sudah berakhir ia mempunyai hak prioritas Tergugat tetap sebagai penyewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi AHLI WARIS LIEM TOENG LIN, dalam hal ini RUDI SETIADI tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturanperundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AHLI WARIS LIEM TOENG LIN**, dalam hal ini **RUDI SETIADI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu

Halaman 55 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



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

rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 28 Oktober 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H. M.H. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H. M.H.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya Kasasi:

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

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,
NIP: 19610313 198803 1003

Halaman 56 dari 56 hal.Put. Nomor 2126 K/Pdt/2016