



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PEMERINTAH KOTA KEDIRI** , berkedudukan di Jalan Jenderal Basuki Rahmad Nomor 15 Kota Kediri , diwakili oleh Abdullah Abu Bakar, S.E., selaku Walikota Kediri, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.H. Nurbaedah, S.H.,S.Ag.,M.H., dan kawan-kawan , Para Advokat, berkantor di Perum Permata Hijau, Blok O-11, Jalan Kapten Tendean, Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2015;

Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat/Pembanding;

2. **KEPALA KANTOR DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) KANTOR WILAYAH X**, berkedudukan di Jalan Dinoyo 111, Kota Surabaya, diwakili oleh Hadiyanto selaku Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, atas nama Menteri Keuangan RI, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hendri Daniel Tobing, S.E., M.M., Plt. Kepala Kanwil DJKN Jawa Timur dan kawan-kawan, beralamat di Gedung Keuangan Negara II Lantai 8 Jalan Dinoyo Nomor 111 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2015;

Pemohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

1. **TANTYO SUHARNO**, bertempat tinggal di Jalan Ngabean Kulon RT/RW 05/35 , Ds. Sinduharjo , Kec amatan Ngaglik , Kabupaten Sleman, Yogyakarta;
2. **CLEMES EKO HADIPUTRO**, sebagai ahli waris Fransiscus Hadipurboyo, bertempat tinggal di Jalan Kencanasari Timur 10-J/45-46 Surabaya;
3. **Ny. VINCENTIA TASWANINGSIH** , sebagai ahli waris Fransiscus Hadipurboyo , bertempat tinggal di Jalan Kencanasari Timur 10-J/45-46 Surabaya;
4. **NONA MYRA PURNAMASARI** , sebagai ahli waris Fransiscus Hadipurboyo , bertempat tinggal di Jalan Kencanasari Timur 10-J/45-46 Surabaya , keempatnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
Direktori di Jalan Merbabu Nomor 23, Kelurahan Dermo,  
Kota Kediri, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tanggal 8 Juni 2015;

5. **SOEDARTO DJOKO SAMPOERNO** , sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak diketahui tempat tinggalnya;
6. **SUDARTI VERA SUSILOWATI**, sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak diketahui tempat tinggalnya;
7. **SATRIONO SURACHMAT** , sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak di ketahui tempat tinggalnya;
8. **SOEHARTI SOEPRIHASTUTI**, sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak di ketahui tempat tinggalnya;
9. **SOEKRESNO WIBOWO**, sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak di ketahui tempat tinggalnya;
10. **SOEKARYADI PRASETIYO**, sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak di ketahui tempat tinggalnya;
11. **SURYATININGSIH RIAN TO**, sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak di ketahui tempat tinggalnya;
12. **WIRASTI RAHAYU**, sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak di ketahui tempat tinggalnya;
13. **SARSEN O DJOKO ATMOJO**, sebagai ahli waris Vera Antony Bosman, tidak di ketahui tempat tinggalnya;
14. **BUDI SANYOTO** , bertempat tinggal di Jalan Patiunus Nomor 82 Kota Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suyanto Siregar, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Beluntas Nomor 275 Nologaten-Caturtunggal Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta , berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI**, berkedudukan di Jalan Mayor Bismo Nomor 25, Kota Kediri;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi I sebagai Penggugat/Pembanding , telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi -Pemohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi dahulu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Tinggi Pengadilan, di muka persidangan Pengadilan Negeri Kediri

pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa semula status tanah adalah berasal dari tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* No mor 47, dengan Surat Tanah tanggal 10 Maret 1932 No mor 50, dan Surat Ukur tanggal 27 September 1888 No mor 90/1888 dengan luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> atas nama John Martin Hildering; (Yang selanjutnya cukup disebut sebagai objek sengketa);
2. Bahwa pada tanggal 27 Maret 1976 atas objek tersebut pada Point 1, Pemerintah Kota Kediri mengajukan permohonan dan atas permohonan Pemerintah Kota Kediri tersebut maka diterbitkan Peta 6/DA/173/68 sesuai Surat Direktur Pengurusan Hak Hak Tanah No mor Dpk 3/2851/3/76 terhadap tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* No mor 47, Surat Tanah tanggal 10 Maret 1932 No mor 50, Surat Ukur tanggal 27 September 1888 No mor 90/1888, luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> atas nama John Martin Hildering, dengan sisa luas tanah yang tersisa ± 2.862 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) yang dahulu diperuntukkan dan dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri dengan batas - batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat Jalan W.R. Supratman;
  - Sebelah Utara Tanah Hak;
  - Sebelah Selatan Jalan Brawijaya;
  - Sebelah Timur Tanah hak;
3. Bahwa, permohonan Penggugat tersebut didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara, khususnya pada Pasal 3, yang mana dalam ketentuan tersebut apabila penguasaannya ada pada Menteri Dalam Negeri, maka ia berhak menyerahkan penguasaannya kepada Daerah Swatantra untuk menyelenggarakan kepentingan daerahnya, maka Penggugat berhak atas penguasaan atas objek sengketa;
4. Bahwa, kemudian Pada tanggal 11 Januari 2001 dengan surat No mor 570.35-242, Kakanwil Badan Pertanahan Nasional Propinsi (BPN) Jawa Timur kemudian menyurati Penggugat yang pada intinya untuk menindaklanjuti permohonan atas diterbitkan Peta 6/DA/173/68 sesuai Surat Direktur Pengurusan Hak Hak Tanah No mor Dpk 3/2851/3/76 terhadap tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* No mor 47, Surat Tanah tanggal 10 Maret 1932 No mor 50, Surat Ukur tanggal 27 September 1888 No mor 90/1888 luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> atas nama John Martin



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (luas tanah ± 2.862 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) yang dahulu

diperuntukkan dan dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri, yang sebelumnya pada tanggal 27 Februari 1980, Kasubdit Agraria Kodya Kediri dengan Surat Nomor AG.027/175/80, tertanggal 27 Februari 1980, menyurati Kadit Agraria Propinsi Jawa Timur untuk menyampaikan fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Bioskop Jaya tanggal 4 Juni 1979 antara Walikota Kediri dengan Sdr. Tirto Tedjomoeljono;

5. Bahwa, sisa luas tanah yang tersisa adalah ± 2.862 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), karena sebagian besar seluas ± 8.538 m<sup>2</sup> (lebih kurang delapan ribu lima ratus tiga puluh delapan) ditempati oleh 57 orang/bidang dan sebagian telah terbit sertifikat berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Milik oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur tanggal 1 Agustus 1989, Nomor 177/520.1/35/1989 atas nama Poninten dkk (27 orang/bidang) dan tanggal April 1993 Nomor 311/HM/35/1993, atas nama Ny. Madrikah dkk (14 orang/bidang);
6. Bahwa, sebagian dari tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 47 dengan sisanya seluas ± 2.862 m<sup>2</sup> kembali dimohonkan oleh Penggugat, sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri sebagai Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur tanggal 12 Oktober 2001 Nomor 500.135.04-1352 dan tanggal 03 Oktober 2003 Nomor 530.335.04-1451;
7. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 4 Mei 2010, Penggugat mengirimkan Surat Kepada Turut Tergugat, Perihal: Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina, berdasarkan Surat Nomor 590/199/419.11/2010 tertanggal 4 Mei 2010, dimana pada intinya mohon untuk mendapatkan persetujuan mensertifikatkan atas nama Pemerintah Kota Kediri terhadap salah satu Aset bekas milik asing/cina yaitu Gedung Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri dengan sisa luas tanah yang tersisa ± 2.862 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi);
8. Bahwa atas dasar Surat Penggugat pada Point 7 tersebut di atas, terbentuklah Tim Asistensi Wilayah X Surabaya Provinsi Jawa Timur, dimana kemudian Tim yang terbentuk tersebut mengirimkan Surat Permintaan Riwayat Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri, Perihal: Permintaan Riwayat Tanah dengan Nomor Surat: S-1229/WKN.10/2010, tertanggal 19 Agustus 2010 dan mengirimkan Surat kepada Komandan Kodim 0809 Kota Kediri, Perihal: Permintaan Copy Data



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanggal 19 Agustus 2010;

9. Bahwa berdasarkan surat Tim Asistensi Wilayah X Surabaya Provinsi Jawa Timur, Berita Acara Pemeriksaan Fisik Aset Bekas Milik Asing/Cina tertanggal 24 Agustus 2010, menyatakan berdasarkan identifikasi terhadap data Yuridis dan data-data pendukung sebagai berikut:
  - a. Bahwa semula status tanah adalah berasal dari tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* No mor 47, Surat Hak Tanah tanggal 10 Maret 1932 No mor 50. Surat Ukur tanggal 27 September 1888 No mor 90/1888 luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> atas Nama John Martin Hildering;
  - b. Bahwa posisi luas tanah sekarang objek penelitian gedung bioskop Jaya yang terletak di jalan Brawijaya No mor 22, Kota Kediri adalah seluas 2.862 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian total luas keseluruhan 11.400 m<sup>2</sup>;
  - c. Bahwa Kasubdit Agraria Kodya Kediri dengan Surat No mor AG.027/175/80 tanggal 27 Februari 1980 menyurati Kadit Agraria Propinsi Jawa Timur untuk menyampaikan fotocopy Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Bioskop Jaya tanggal 4 Juni 1979 antara Walikota Kediri dengan Sdr. Tirto Tedjomoeljono;
  - d. Bahwa pengelolaan gedung Bioskop Jaya yang terletak di jalan Brawijaya No mor 22 Kota Kediri sekarang dikuasai oleh Pemerintah Kota Kediri untuk penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan (dalam hal ini dipakai sebagai Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah kota Kediri)
10. Bahwa kemudian terbitlah Surat Berita Acara Pembahasan Usulan Rekomendasi Penyelesaian Masalah Aset Bekas Milik Asing/Cina (selanjutnya disebut ABMA/C) dari Tim Asistensi Wilayah X Surabaya Propinsi Jawa Timur tertanggal 15 November 2010, dengan usulan bahwa untuk disertifikatkan atas nama Pemerintah Kota Kediri sesuai dengan surat Permohonan dari Walikota Kota Kediri (Penggugat) No mor 590/199/419.11/2010, tertanggal 4 Mei 2010 terhadap tanah dan bangunan yang terletak di kota Kediri sebagaimana tercantum dalam bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 47, dengan Luas tanah yang tersisa adalah ± 2.862 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya No mor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;
11. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 4 Juli 2013, Penggugat melayangkan Surat Nomor 028/1296/419.44/2013 kepada Kepala Kantor Wilayah X Jawa Timur, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang pada akhirnya Pengadilan mengkonfirmasi proses pensertifikatan objek sengketa;

12. Bahwa, dengan serangkaian proses yang telah dilakukan oleh Penggugat tersebut, secara tiba-tiba Penggugat menerima surat dari Kantor Advokat Yudi Tatang Sujana, S.H.,M.H., & Rekan Nomor 007/B/SP/VI/2013, tanggal 19 Juni 2013, Perihal: Pemberitahuan yang intinya objek sengketa agar diserahkan kembali kepada pemilik/ahli waris dan memohon kepada Penggugat untuk memerintahkan Satpol PP untuk memindahkan dan mencabut Papan nama Satpol PP yang berada di lokasi bekas gedung Bioskop jaya, serta surat dari Romie Habie, S.H., advokat dan konsultan hukum pada "Law Firm Romi Habie & Partners dengan Nomor: 180/biasa/RHP/IX/2013, tanggal 4 September 2013, Perihal: Pemberitahuan Putusan dan Mohon Perlindungan Hukum Untuk Pengosongan lahan yang pada intinya sama dengan surat terdahulu yaitu meminta Penggugat untuk mengosongkan obyek sengketa dimaksud;
13. Bahwa, dasar dari surat tersebut karena adanya pengakuan Tergugat I sebagai penerima kuasa dari Tergugat II - Tergugat IV bersama Tergugat V-Tergugat XIII, yang mengaku sebagai pemilik objek sengketa dengan dasar yang tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
14. Bahwa, tindakan dari Para Tergugat tersebut, yang mengaku sebagai pemilik objek sengketa adalah pengakuan yang mengada-ada dan sama sekali tidak benar serta tidak beralasan secara hukum, karena sengketa dalam perkara *a quo* masih dalam proses pensertifikatan oleh Penggugat sejak 27 Maret 1976 sehingga diterbitkan Peta 6/DA/173/68 sesuai surat Direktur Pengurusan Hak Hak Tanah Nomor Dpk 3/2851/3/76 dan telah dimohonkan kembali dengan surat Nomor: 590/199/419.11/2010, tertanggal 4 Mei 2010 dan hal tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 154/PMK.06/2011, tentang Perubahan atas Peraturan Menteri keuangan Nomor: 188/PMK.06/2008, tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina, Pasal 7 ayat (1) bahwa penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina diutamakan untuk penyelenggaraan tugas-tugas Pemerintahan, sehingga pengakuan dan atau tindakan Para Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa, selain apa yang diuraikan di atas, selanjutnya diperjelas dan diperkuat dengan surat yang disampaikan Kasubdit Agraria Kodya Kediri dengan Surat Nomor AG.027/175/80, tanggal 27 Februari 1980, dengan menyurati Kadit Agraria Propinsi Jawa Timur untuk menyampaikan fotocopy



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan Sdr. Tirto Tedjomoeljono, sehingga jelas atas

perbuatan hukum tersebut membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Brawijaya No mor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri telah dikuasai Penggugat secara *de facto* dan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 154/PMK.06/2011, tentang Perubahan atas Peraturan Menteri keuangan Nomor: 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina Pasal 7 ayat (3) bahwa pihak ketiga yang dapat mengajukan permohonan adalah pihak ketiga yang terus menerus menempati/menghuni aset Bekas Asing/Cina paling singkat 5 (lima) tahun dan bukan merupakan reinkarnasi/penerus/ *onderbouw* dari perkumpulan yayasan terlarang/eksklusif rasial yang dahulu menguasai dan/atau memiliki aset dimaksud, sedangkan jelas sejak tahun 1979 - 2010 telah dilakukan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Bioskop Jaya antara Walikota Kediri dengan Sdr. Tirto Tedjomoeljono, kemudian 2010 sampai dengan sekarang gedung tersebut memanfaatkan untuk menunjang tugas operasional Satpol PP;

16. Bahwa, Tergugat I sebagai Kuasa dari Tergugat II-Tergugat IV bersama Tergugat V-Tergugat XIII, yang mengaku sebagai pemilik objek sengketa, telah melakukan proses jual beli dengan Tergugat XIV, sedangkan jelas bahwa objek tersebut telah dicabut hak miliknya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 18 *juncto* Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan-Perusahaan Milik Belanda sehingga tanahnya jatuh pada negara sebagaimana data Aset Bekas Milik Asing/Cina (ABMA/C) yang tercantum dalam Lampiran I-lampiran XVII Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008, tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/ Cina sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 154/PMK.06/2011, tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008, tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina. Dengan demikian jelas bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), karena Pihak tergugat telah merugikan hak Pihak Penggugat yang sedang melakukan pemantaban status tanah negara tersebut untuk menjadi aset Pemerintah Kota Kediri;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung mengenai objek sengketa tanah dan bangunan yang

terletak di Kota Kediri sebagaimana tercantum dalam bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 47, dengan Luas tanah yang tersisa adalah  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk mengurus dan menguasai objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Kota Kediri sebagaimana tercantum dalam bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 47, dengan luas tanah yang tersisa adalah  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;
5. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menindaklanjuti dan memproses permohonan hak Penggugat terhadap objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Kota Kediri sebagaimana tercantum dalam bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 47, dengan Luas tanah yang tersisa adalah  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;

Dan atau

- Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Para Tergugat I s/d XIII:

- I. Gugatan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*);

Bahwa dalam suatu gugatan perdata, formulasi gugatan harus memenuhi syarat formil (*vide*: Pasal 118 Ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR *juncto* Pasal 8 Rv). Maksudnya, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Setelah mencermati dan menganalisa rumusan gugatan Penggugat, ternyata uraian dan rumusannya kabur dan kacau bahkan gelap (*onduidelijk*), sehingga gugatan tersebut mengandung cacat formil yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dapat dirumuskan sebagai berikut:

### 1. Dasar Hukum Dalil Gugatan Tidak Jelas;

Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat telah mendalilkan bahwa pada awalnya status tanah adalah bekas *Eigendom Verpoonding* Nomor 47, dengan Surat Tanah tanggal 10 Maret 1932, Nomor 50, dan Surat Ukur tanggal 27 September 1888 Nomor 90/1888, luas awal 11.400 m<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus meter persegi). Selanjutnya, dalam dalil lainnya Penggugat mengakui bahwa pada tanggal 4 Juni 1979 telah melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Bioskop Jaya antara Walikota Kediri dengan Sdr. Tirta Tedjomoeljono. Bahwa dengan demikian, pengakuan Penggugat bahwa *Eigendom Verpoonding* Nomor 47 adalah milik sah dari Para Tergugat selaku ahli waris pendiri *Namlooze Vennootschap Javasche Bioscoop En Bouw Maatschappij* (NV JBBM). Tetapi kemudian, Penggugat sebagai institusi Negara dengan sewenang-wenang telah mengalihkan secara melawan hukum melalui Perjanjian Sewa Menyewa sejak tanggal 4 Juni 1979, bahkan keseluruhan luas tanah (11.400 m<sup>2</sup>), telah berkurang tanpa sepengetahuan Para Tergugat selaku pemilik sah atas tanah *Verpoonding* Nomor 47 tersebut. Sehingga demikian, tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat telah nyata dan jelas merugikan Tergugat I sampai Tergugat XIII, dan hal demikian merupakan bukti Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*). Bahwa, tertiadap posita-posita gugatan yang kontradiktif tersebut, telah membuktikan bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dalil dan alas hak yang jelas, sehingga sangat patut untuk di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

### 2. Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing*;

Bahwa Hukum Perdata adalah ketentuan - ketentuan yang mengatur hak - hak dan kepentingan antara individu - individu dalam masyarakat. Jadi, Negara atau Pemerintah (Pusat - Daerah) tidak termasuk dalam ranah privat (Perdata) tersebut. (mohon dibaca dan ditelaah kembali ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata). Sehingga menjadi aneh dan tak masuk akal, bila Pemerintah ikut-ikutan melakukan gugatan tertiadap Warga Negeranya sendiri secara Keperdataan. Apalagi, gugatan itu disampaikan/ditujukan kepada Pengadilan yang juga mewakili negara. Ini artinya, Negara meminta bantuan kepada organ Negara untuk "mengeroyok" warga negeranya sendiri, dan sudah pasti dari sudut pandang keadilan hukum tidak akan dimenangkan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dinyatakan tidak dapat diterima. Adapun alasan dan

pertimbangan hukumnya adalah sebagai berikut:

1. Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Keliru;

Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat telah mendalilkan Tergugat I sampai XIII sebagai segenap ahli waris atas objek tanah atas nama *Naamlooze Vennootschap Javasche Bioscoop En Bouw Matschappij*. Padahal, Penggugat sendiri telah mengetahui bahwa pasca Putusan Pengadilan Nomor 44/Pdt. G/2013/PN Kdr., tanggal 31 Juli 2013. Hal mana, kedudukan Penggugat saat itu selaku Penggugat Intervensi dan sekaligus telah mencabut gugatan, sehingga Putusan *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap (*inkracht van gewisjde*). Bahwa dengan demikian, Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII tidak bisa ditarik lagi sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena sudah tidak mempunyai kepentingan hukum dengan Penggugat. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim yang mulia pemeriksa perkara *a quo* untuk menolak dengan tegas gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya dikesampingkan demi hukum;

2. Gugatan Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Bahwa meskipun Penggugat telah memasukkan institusi Kantor Pertanahan Kota Kediri sebagai Turut Tergugat, namun perlu diketahui bahwa kebijakan atas tanah di atas luas 5.000 m<sup>2</sup> (total keseluruhan 11.400 m<sup>2</sup>) sebagaimana gugatan Penggugat adalah kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur. Sehingga dengan demikian, mestinya Penggugat harus pula menarik pihak Kantor Wilayah BPN Jawa Timur untuk membuktikan kebenaran formil serta materiel gugatan. Oleh karena rangkaian peristiwa hukum antara Penggugat dan Para Tergugat telah melibatkan pihak lainnya, maka telah terbukti bahwa gugatan Penggugat kurang pihak. Sedemikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 186/R/Pdt/1984, tanggal 18 Desember 1985;

Eksepsi Tergugat XIV:

1. Gugatan Kurang Subyek ( *Exceptie Plurium Litis Consortium-Subjectum Litis*);

- Bahwa gugatan Penggugat kurang subyek, sebab penguasaan dan pengelolaan gedung bioskop Jaya Kediri tersebut hanya didasarkan perjanjian sewa menyewa dengan Sdr. Tedjo Tirtomoelyono, dan yang ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah objek sengketa permohonan pensertifikatan serta usulan Tim Asistensi Wilayah Surabaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Tim Asistensi Wilayah X Surabaya Propinsi Jawa Timur

tersebut sebagai sub jek dalam perkara ini, maka untuk membuat terang atas kasus tersebut, seharusnya Sdr. Tirto Tedjomoeljono atau ahli warisnya dan Tim Asistensi Wilayah X Surabaya Propinsi Jawa Timur ikut ditarik sebagai Tergugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat kurang subyek atau kurang pihak;

2. Gugatan Penggugat kepada Tergugat XIV salah alamat dan *Error in Persona*;

- Bahwa Tergugat XIV bukanlah merupakan pihak yang menerima dan atau mengadakan perjanjian sewa-menyewa dan pengelolaan gedung Bioskop Jaya Kediri dengan Penggugat, dan tidak mempunyai hubungan dengan Penggugat atas permohonan mensertifikatkan sisa tanah ob jek sengketa seluas  $\pm 2.802 \text{ m}^2$ , yang diajukan kepada Para Tergugat, yang kenyataannya permohonan tersebut tidak dapat terealisasi tersebut. Sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Tergugat XIV dengan Penggugat berkaitan perjanjian sewa menyewa gedung bioskop Jaya Kediri dan permohonan mensertifikatkan sisa tanah ob jek sengketa yang dimaksud Penggugat tersebut;

3. Eksepsi tentang *Diskualifikasi (Gemis Aanhoedanigheid) Dan Persona Standi In Judicio*;

- Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat (Pemerintah Kota Kediri) adalah bukan pihak/orang yang berhak atas ob jek tanah sengketa, karena faktanya terhadap tanah Bekas Hak *Eigendom Verpoonding* Nomor: 47, yang semula seluas:  $11.400 \text{ m}^2$ , dan sisa luas tanah yang diklaim Penggugat seluas:  $\pm 2.862 \text{ m}^2$ , yang dahulu diperuntukkan dan dikenal dengan bioskop Jaya Kediri, ternyata Gedung Bioskop Jaya dikelola Penggugat berdasarkan hubungan perjanjian sewa-menyewa dengan Sdr. Tedjo Tirtomoeljono, sedangkan Penggugat dan Sdr. Tirto Tedjomoeljono bukan sebagai pemilik atas tanah ob jek sengketa, sehingga pihak Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat;
- Bahwa sehubungan dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Kdr., tanggal 31 Juli 2013, dalam perkara gugatan wanprestasi jual beli tanah seluas:  $3.720 \text{ m}^2$  yang berasal dari bagian tanah Bekas hak *Eigendom Verpoonding* Nomor: 47, antara Tergugat XIV dengan Para Tergugat I s/d Tergugat XIII. Kenyataannya dalam proses perkara Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Kdr., tersebut Penggugat telah mengajukan Gugatan Intervensi baik terhadap Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id itu tanah Bekas *Hak Eigendom* Nomor 47, seluas: 3.720 m<sup>2</sup>, setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri, yang terletak di: Jalan Brawijaya Nomor 12 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri. Dalam hal ini Penggugat dan Tergugat dalam perkara tersebut telah menyatakan keberatan atas gugatan intervensi tersebut, sebab kedudukan Penggugat tidak memiliki *persona standi in iudicio* di depan Pengadilan Negeri atas perkara tersebut. Sehingga kemudian gugatan intervensi tersebut dicabut oleh Penggugat;

4. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

- Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat XIV saling bertentangan dan tidak berdasarkan hukum. Dasar Penggugat yang mempersoalkan kepemilikan atas objek tanah Bekas *Hak Eigendom* No mor 47, seluas: ± 3.720 m<sup>2</sup>, tidak jelas, Penggugat mengatakan Para Tergugat tidak mempunyai hubungan dengan objek sengketa, namun Penggugat mengakui adanya jual beli tanah seluas: 3.720 m<sup>2</sup> Bekas Hak *Eigendom Verpoonding* Nomor 47 antara Tergugat XIV dengan Tergugat I s/d Tergugat XIII, sehingga penguasaan dan permohonan tanah obyek sengketa seluas: ± 2.862 m<sup>2</sup> oleh Penggugat tersebut tidak jelas dan mengada-ada, hanya didasarkan perjanjian sewa-menyewa dengan Sdr. Tirta Tedjomoeljono, namun faktanya Sdr. Tirta Tedjomoeljono atau ahli warisnya yang ternyata tidak turut digugat. Sehingga penguasaan objek sengketa yang didasarkan permohonan dan perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat dijadikan alas hak yang sah atas penguasaan tanah objek sengketa yang merupakan tanah milik Tergugat XIV yang diperoleh melalui jual beli dengan Tergugat I s/d Tergugat XIII, dan dikuatkan dengan adanya alas hak dari penjual atas objek jual beli berupa dokumen dan data tanah Bekas hak *Eigendom Verpoonding* No mor 47, seluas: 3.720 m<sup>2</sup> yang dikuatkan dengan Penetapan-Penetapan dan Putusan Pengadilan Negeri Kediri No mor 44/Pdt.G/2013/PN Kdr., yang telah berkekuatan hukum tersebut. Oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi kabur, tidak tepat dan kurang pihak subjeknya;
- Bahwa luas tanah objek sengketa yang dipertanyakan Penggugat seluas: ± 2862 m<sup>2</sup> berbeda dengan luas tanah obyek jual beli, yaitu seluas: ± 3.720 m<sup>2</sup> yang diperoleh Tergugat XIV dari Tergugat I telah berdasarkan bukti-bukti dan alas hak yang sah yang dikuatkan dengan adanya penetapan-penetapan serta putusan Pengadilan. Sehingga dasar gugatan Penggugat kabur;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 47 yang diklaim Penggugat seluas: 2.862 m<sup>2</sup>

tersebut yaitu di Jalan Brawijaya No mor 22, Kelurahan , Kota Kediri, adalah sama dengan lokasi objek jual beli tanah yang dimiliki Tergugat XIV yaitu, tanah bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor: 47, seluas:  $\pm$  3.720 m<sup>2</sup> (lebih kurang tiga ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), yang dikenal sebagai bioskop Jaya Kediri, yang terletak di Jalan Brawijaya No mor 12, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Rumah Penduduk;
- Sebelah Selatan Jalan Brawijaya;
- Sebelah Barat Jalan W.R. Supratman;
- Sebelah Timur BCA Cabang Kediri;

Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak atau tidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Gugatan *Error In Persona*;
  - a. Sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, bahwa yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu: berupa tanah berasal dari tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 47, luas 11.400 m<sup>2</sup> an. John Martin Hilderling, dengan luas tanah yang tersisa  $\pm$  2.862 m<sup>2</sup>, yang dh. diperuntukan dan dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri, terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;
  - b. Bahwa gugatan Penggugat yang menarik atau menjadikan Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur sebagai Turut Tergugat I adalah jelas salah dan keliru karena senyatanya pengelola Barang Milik Negara *in casu* objek sengketa adalah Turut Tergugat I, sehingga sesuai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku seharusnya secara yuridis kedudukan Turut Tergugat I adalah sebagai Tergugat;
  - c. Oleh karena Penggugat dalam gugatannya telah salah dan keliru dalam menempatkan posisi Menteri Keuangan cq. Direktur Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur sebagai Turut Tergugat II dalam gugatan perkara *a quo*, padahal kedudukan Turut Tergugat I secara yuridis adalah pihak yang sangat terkait dalam Pengelolaan Barang Milik Negara/objek sengketa, maka



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id sehingga mengakibatkan gugatan *error in persona*. Oleh karenanya atas gugatan Penggugat tersebut, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat;

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

Rekonvensi Tergugat I s/d XIII:

1. Bahwa semua rumusan yang termuat dalam dalil eksepsi dan jawaban gugatan konvensi adalah merupakan satu kesatuan secara *mutatis mutandis* yang tak terpisahkan dalam rumusan gugatan reconvensi ini;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi dahulu kedudukannya selaku Tergugat I sampai Tergugat XIII atau dapat disebut sebagai Para Tergugat dalam Konvensi, sedangkan Tergugat Rekonvensi dahulu sebagai Penggugat dalam Konvensi;
3. Bahwa benar tanah bekas *Eigendom Verpoonding* Nomor 47 dengan luas awal keseluruhan 11.400 m<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus meter persegi) adalah sah milik NV JBBM (*Naamlooze Vennootschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatscappij*). Hal mana, Penggugat Rekonvensi I mewakili Para Penggugat Rekonvensi lainnya selaku segenap ahli waris pemilik NV JBBM telah menjual objek tanah seluas ± 3.720 m<sup>2</sup> (kurang lebih tiga ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi) kepada Tuan Budi Sanyoto, pekerjaan Swasta, dan bertempat tinggal di Jalan Patiunus Nomor 82 Kota Kediri (dalam gugatan konvensi selaku Tergugat XIV) melalui jual beli sebagaimana dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam Perkara Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Kdr., tanggal 31 Juli 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap (*inkracht van gewisjde*);
4. Bahwa bukti pengakuan Tergugat Rekonvensi sebagaimana dalam rumusan gugatan konvensi bahwa Tergugat Rekonvensi pada tanggal 4 Juni 1979 telah melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Bioskop Jaya antara Walikota Kediri dengan Sdr. Tirta Tedjomoeljono adalah bukti autentik. Hal mana, Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*). Sehingga, dengan perbuatan hukum sewa-menyewa, Tergugat Rekonvensi telah menikmati secara metarief hasil dari Perjanjian Sewa Menyewa yang apabila dihitung sejak tanggal 4 Juni 1979 - 4 Juni 2013 dengan total selama 34 (tiga puluh empat) tahun lamanya. Hal mana, apabila dikonversi dengan nilai mata uang saat ini, selama setahun harga sewa-menyewa dengan telah dikurangi pajak sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Rekomendasi tag Rp100.000.000, 00 = Rp3.400.000.000, 00 (tiga miliar empat ratus juta rupiah);

5. Bukti pengakuan lainnya dari Tergugat Rekonvensi adalah luas keseluruhan tanah *Eigendom Verpoonding* Nomor 47 adalah seluas 11.400 m<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus meter persegi). Dan saat ini tanah tersebut hanya tersisa ± 3.720 m<sup>2</sup> (lebih kurang tiga ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi). Artinya, terdapat kerugian luas tanah yang jelas dan nyata-nyata dialami Para Penggugat Rekonvensi yakni kerugian luas ± 7.680 m<sup>2</sup> (lebih kurang tujuh ribu enam ratus delapan puluh meter persegi). Apabila dikonversi dengan harga tanah saat ini dengan nilai jualnya sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per meter, maka kerugian materiel yang nyata-nyata dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah 7.680 x Rp5.000.000,00 = Rp38.400.000.000, 00 (tiga puluh delapan miliar empat ratus juta rupiah);
6. Bahwa secara *de facto*, perbuatan hukum / Tergugat Rekonvensi yang telah memasang papan nama atas nama Kantor Satpol PP Kota Kediri di atas lahan milik Para Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan rasa yang tidak menyenangkan dan telah menjatuhkan harkat dan martabat Para Penggugat Rekonvensi sebagai Warga Negara yang baik yang diklaim oleh Tergugat Rekonvensi bahwa lahan itu "seolah-olah" hak miliknya Tergugat Rekonvensi. Dengan demikian, Para Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian immaterial yang apabila ditaksir sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);
7. Bahwa untuk mencegah Tergugat Rekonvensi lalai atau menghindar dengan sengaja atas isi putusan dalam perkara *a quo*, Para Penggugat Rekonvensi memohon juga kepada yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat Rekonvensi seketika dan sekaligus membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, yakni sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti hingga Tergugat Rekonvensi melaksanakan isi putusan;
8. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan valid serta autentik, maka layak dan pantas bila nantinya putusan perkara ini dijatuhkan dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorraad*);
9. Bahwa gugatan Rekonvensi dalam perkara *a quo*, telah di susun dan dirumuskan berdasarkan pertimbangan yuridis, maka adalah sah dan wajar



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I sampai XIII untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi dengan melakukan Perjanjian Sewa Menyewa dan menghilangkan sisa luas tanah seluas 7.680 m<sup>2</sup>, serta memasang papan nama Kantor Satpol PP Kota Kediri di atas tanah *Eigendom Verpoonding* Nomor 47 milik Para Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian baik materiel maupun immateriel kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp141.800.000.000,00 (seratus empat puluh satu miliar delapan ratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan membayar ganti kerugian kepada Penggugat I sampai XIII dengan uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilaksanakan putusannya;
- Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat Rekonvensi;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Rekonvensi Tergugat XIV:

1. Bahwa apa yang termuat dalam dalil-dalil pokok perkara adalah merupakan bagian dalil Rekonvensi *a quo*;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam hal ini semula sebagai Tergugat dalam Konvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi dalam hal ini mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik objek tanah jual beli Bekas Hak *Eigendom Verpoonding* No mor 47, seluas: ± 3.720 m<sup>2</sup> yang diperoleh dari jual beli dengan Tergugat I s/d tergugat XIII dalam Konvensi, sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang menguasai atas objek sengketa tersebut yang didasarkan sewa menyewa dan tidak mempunyai alas hak yang sah serta beriktikad tidak baik untuk



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi;

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi secara sah adalah pemilik atas objek tanah jual beli tanah Bekas Hak *Eigendom Verpoonding* Nomor 47, seluas  $\pm$  3.720 m<sup>2</sup> yang diperoleh dari jual beli dengan Tergugat I s/d Tergugat XIII dalam Konvensi, sehingga atas dasar jual beli dan putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Kdr., tersebut Kemudian Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi telah menyampaikan surat pemberitahuan dan penyelesaian secara kekeluargaan atas pengosongan dan atau membereskan lahan dan fisik bangunan Gedung Bioskop Jaya Kediri yang ditempati untuk Kantor Satuan Polisi Pamongpraaja, dan kelola Tergugat Rekonvensi, maupun terhadap penghuni lainnya yang berada di lokasi tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, bahkan dengan kompensasi. Namun kenyataannya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memberikan jawaban apapun, namun tiba-tiba justru mengajukan gugatan *a quo*;
5. Bahwa penguasaan lahan dan pengelolaan gedung bioskop oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang didasarkan pada hubungan perjanjian sewa-menyewa dengan Sdr. Tirta Tedjomoeljono tersebut, ternyata berdiri di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi seluas: 3.720 m<sup>2</sup>, yang dilakukan tanpa seijin Penggugat Rekonvensi adalah bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya. Sehingga dalam hal ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa tindakan Tergugat yang menghaki, menguasai pengelolaan sebagian tanah seluas: 2.862 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian luas tanah dari objek jual beli milik Penggugat Rekonvensi seluas 3.720 m<sup>2</sup> yang berasal dari jual-beli dari Tergugat I dalam Konvensi adalah bagian tanah Bekas Hak *Eigendom Verpoonding* Nomor 47, semula seluas 11.400 m<sup>2</sup>, setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri, yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 12, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri, sebagaimana yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara perdata Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Kdr., sehingga Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;
7. Bahwa atas tindakan penguasaan tanah objek sengketa yang menguasai tanah objek sengketa yang merupakan bagian tanah jual beli milik Penggugat Rekonvensi tersebut, dengan cara melakukan penguasaan

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;

8. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi telah mengalami kerugian baik materiil dan immaterial, yang mana apabila dihitung dan diperinci adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Tergugat tidak bisa menikmati penguasaan atas kepemilikan tanah objek jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I s/d Tergugat XIII seluas:  $\pm 3.720 \text{ m}^2$ , dimana tanah objek sengketa seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  yang merupakan bagian tanah objek jual beli tersebut, sehingga kerugian materiil tersebut sebesar Rp 5.000.000.00000 (lima miliar rupiah);

b. Kerugian Immaterial:

Bahwa dengan terhalang-halangnya hak penguasaan Penggugat atas tanah objek jual beli seluas  $\pm 3/720 \text{ m}^2$  tersebut, maka Penggugat Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan dan menikmati atas kepemilikan hak atas tanah objek jual beli seluas  $\pm 3.720 \text{ m}^2$  tersebut, sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi mengalami kerugian immaterial, apabila dinilai adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Dengan demikian kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi baik materiil dan immaterial seluruhnya adalah sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);

9. Bahwa sehubungan Tergugat Rekonvensi adalah Tergugat yang tidak benar dan beriktikad tidak baik, untuk melakukan penguasaan objek tanah sengketa tanpa seijin yang berhak, maka terhadap tindakan Tergugat Rekonvensi yang melakukan penguasaan, menghaki dan mensertifikatkan tanah objek sengketa tersebut adalah sebagai tindakan yang melawan hukum dan tidak sah;

10. Bahwa untuk itu secara Provisional Penggugat Rekonvensi mohon berkenan Yth. Ketua Pengadilan Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk membatalkan dan atau menanggihkan segala proses upaya mensertifikatkan objek tanah sengketa tersebut, dan menuntut Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan sepenuhnya menghentikan pengelolaan gedung Bioskop Jaya Kediri dan pengembalian objek tanah sengketa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id tanpa beban syarat apapun juga;

11. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik atas tanah objek jual beli yaitu tanah Bekas hak *Eigendom Verpoonding* Nomor 47, seluas  $\pm 3.720 \text{ m}^2$ , setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri, yang terletak di Jalan Brawijaya No mor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat Rumah Penduduk;
- Sebelah Timur Jalan Brawijaya;
- Sebelah Utara Jalan WR. Supnatman;
- Sebelah Selatan BCA Cabang Kediri;

adalah pihak yang berhak untuk menerima secara utuh atas objek jual beli tersebut dan untuk mengurus serta mendaftarkan hak kepemilikan dan untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi, kepada pejabat yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

12. Bahwa gugatan Penggugat ini adalah menyangkut hak milik yang dikuasai dan pengelolaannya dilakukan tanpa seijin, tanpa hak, sehingga demi hukum putusan dalam perkara ini mohon dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorraad*), walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi tanpa tanggungan apapun;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pengggat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang berhak atas tanah Bekas Hak *Eigendom*, Nomor 47, seluas:  $\pm 3.720 \text{ m}^2$  yang diperoleh berasal dari jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I s/d Tergugat XIII adalah sah dan demi hukum mengikat para pihak;
3. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi menguasai, menghaki dan menyewakan atau menempati objek tanah sengketa adalah tidak didasarkan pada alas hukum yang sah dan beriktikad tidak baik serta tidak benar, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum, oleh Penguasa;
4. Menyatakan menurut hukum apabila terbit segala macam bentuk surat/akta tentang perpindahan hak atas tanah objek sengketa tersebut, dengan segala akibat hukumnya adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum / batal demi hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id objek jual beli seluas 3.720 m<sup>2</sup> yang berasal dari jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dengan Tergugat I s/d Tergugat XIII dalam Konvensi, setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri, yang terletak di Jalan Brawijaya No mor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Rumah Penduduk;
- Sebelah Selatan Jalan Brawijaya;
- Sebelah Timur BCA Cabang Kediri;
- Sebelah Barat Jalan W.R. Supratman;

Adalah sah tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi, dan belum pernah dijual atau dilakukan pengalihan hak kepada siapapun juga;

6. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa tanah objek sengketa seluas ± 2.862 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian tanah objek jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi dengan Tergugat I s/d Tergugat XIII dalam Konvensi yaitu berupa tanah Bekas Hak *Eigendom Verpoonding* Nomor 47, seluas ± 3.720 m<sup>2</sup>, setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri, yang terletak di Jalan Brawijaya No mor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Rumah Penduduk;
- Sebelah Selatan Jalan Brawijaya;
- Sebelah Timur BCA Cabang Kediri;
- Sebelah Barat Jalan W.R. Supratman;

adalah sah tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi sebagai pihak yang berhak untuk menerima secara utuh atas objek tanah jual beli tersebut dan untuk mengurus serta mendaftarkan hak kepemilikan dan untuk dibalik nama ke atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat XIV dalam Konvensi, kepada pejabat yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan dan atau membereskan tanah objek sengketa serta fisik bangunan Gedung Bioskop Jaya Kediri tanpa beban dan syarat apapun juga, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan yang berwenang (Kepolisian dan TNI);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar tuntutan ganti rugi baik materiil dan immaterial seluruhnya Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung ( dwangsom) setiap hah keterlambatan dalam

menyerahkan dan mengosongkan tanah ob jek sengketa kepada  
Penggugat Rekon vensi/Tergugat XIV dalam Kon vensi sebesar  
Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/perharinya;

Atau:

- Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kediri telah memberikan Putusan Nomor 71/Pdt.G/2013/PN Kdr., tanggal 19 Juni 2014 , dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I s/d Tergugat XIV dan eksepsi Turut Tergugat I

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi I (Penggugat Rekonvensi I s/d XIII):

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I s/d XIII / Tergugat Konvensi I s/d XIII untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan melakukan Perjanjian Sewa Menyewa serta memasang papan nama Kantor Satpol PP Kota Kediri di atas tanah *Eigendom Verpoonding* Nomor 47 milik Penggugat Rekonvensi I s/d XIII / Tergugat Konvensi I s/d XIII adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I s/d XIII / Tergugat Konvensi I s/d XIII untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi II (Penggugat Rekonvensi XIV):

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi XIV/Tergugat Konvensi XIV sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menguasai, menghaki dan menyewakan atau menempati objek sengketa adalah tidak didasarkan pada alas hukum yang sah dan beritikad tidak baik serta tidak benar, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyerahkan dan mengosongkan dan atau membereskan tanah obyek sengketa seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) serta fisik bangunan gedung bioskop Jaya Kediri yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa ( *dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam menyerahkan dan mengosongkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi XIV/Tergugat Konvensi XIV sebesar Rp500.000, 00 (lima ratus ribu rupiah) perharinya;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi XIV/Tergugat Konvensi XIV untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.962.000,00 (dua juta sembilan ratus enam puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Turut Tergugat I, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan Putusan Nomor 702/Pdt/2014/PT Sby., tanggal 25 Februari 2015, dengan amar sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi ;

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 71/Pdt.G/2013/PN.Kdr. tanggal 19 Juni 2014, yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I s/d Terbanding XIV dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I s/d XIV untuk sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa tanah objek sengketa seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  merupakan bagian dari objek jual beli antara Penggugat Rekonvensi XIV dengan Penggugat Rekonvensi I s/d XIII yaitu berupa tanah bekas hak *Eigendom Verpoonding* Nomor 47 seluas  $3.720 \text{ m}^2$  setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara Rumah Penduduk;
  - Sebelah Selatan Jalan Brawijaya;
  - Sebelah Timur BCA Cabang Kediri;
  - Sebelah Barat Jalan W.R. Supratman;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan mendaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi melakukan perjanjian sewa menyewa, memasang papan nama Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Kediri serta menguasai menghaki dan atau menempati objek sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum;
  4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan, memberikan dan menyerahkan tanah objek sengketa seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua mmeter persegi) serta fisik bangunan gedung Bioskop Jaya Kediri tanpa beban dan syarat apapun kepada Penggugat Rekonvensi XIV/Tergugat Konvensi XIV;
  5. Menolak gugatan Penggugat Konvensi I s/d XIV selain dan selebihnya;
- Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding dan Turut Tergugat I/Pembanding masing-masing pada p ada tanggal 27 April 2015 dan tanggal 19 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/ Pembanding dan Turut Tergugat I/Pem banding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 7 Mei 2015 dan tanggal 19 Mei 2015, diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 8 Mei 2015 dan tanggal 28 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 71/Pdt.G/2013/PN Kdr., yang masing-masing dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 20 Mei 2015 dan tanggal 4 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II /Penggugat/ Pembanding dan Turut Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat masing-masing pada tanggal 5 Juni 2015, tanggal 26 Juni 2015, tanggal 3 Juni 2015, tanggal 19 Juni 2015, tanggal 12 Juni 2015, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/P ara Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri masing-masing pada tanggal tanggal 9 Juli 2015;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan karena pemohon kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Alasan-Alasan Kasasi Dari Pemohon Kasasi I/Penggugat:

1. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 64, yang menyatakan bahwa sebagaimana fakta di persidangan yang telah diakui dan tidak dibantah oleh kedua belah pihak bahwa objek sengketa statusnya adalah berasal dari tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering, ternyata telah dimanipulasi menjadi aset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) memiliki asset perseroan berupa tanah dan bangunan bioskop bekas Bioskop Jaya Kediri bekas *Eigendom Verponding* Nomor 47 dan juga sebagaimana putusan pada halaman 85 bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum gugatan konvensi bahwa objek sengketa telah terbukti merupakan asset milik NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) adalah suatu pertimbangan hukum adalah salah, yang tidak objektif dan melanggar asas Imparsialitas karena demi menguntungkan Termohon Kasasi/Para Tergugat dan demi keuntungan Penggugat Rekonvensi, pertimbangan hukum yang demikian harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI karena akibatnya merugikan negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi Penggugat Konvensi dan Tergugat dalam Rekonvensi. Maka sudah seharusnya Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini sudah seharusnya dibatalkan mengingat Majelis Hakim salah dalam menerapkan hukum pada putusan *a quo*;
2. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 24 yang menyatakan "... dalam Pertimbangannya pada tingkat pertama dalam rekonvensi sudah tepat dan benar karena telah sesuai dengan fakta yang diperoleh di persidangan sehingga pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan

Halaman 25 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 KIPdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.id (onvoeldoende gemotiverd) karena pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 81 yang menyangkut bukti Tergugat XIV Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu bukti foto copy Salinan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Prioritas dengan Pemberian Ganti Rugi Nomor 12 tanggal 19 September 2013 (T.14-3), pertimbangan hukum tersebut menurut Pemohon Kasasi adalah salah, sepanjang menyangkut hak prioritas walaupun Termohon Kasasi XIV telah memberikan ganti rugi karena *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bukanlah asset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Jvasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) akan tetapi, *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) atas nama pribadi bukan badan hukum dan bukan asset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Jvasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*). Dengan demikian, hak prioritas ada pada pihak Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi bukan pada pihak lain atau pihak NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Jvasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), karena bukti P-1 (surat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Kediri kepada Walikota Kepala Daerah Kotamadya Kediri Nomor Sub.Dit/11/lvf/73, perihal data-data atas tanah tanggal 10 Januari 1973); bukti P-2 (surat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Kediri kepada Walikota Kepala Daerah Kotamadya Kediri No. Sub.Dit/387/lvf/73, perihal tanah-tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kotamadya Kediri tanggal 26 November 1973); dan bukti P-40 (Peta bidang tanah bekas *Eigendom Verponding* 47 dari BPN Kota Kediri) menunjukkan bahwa adanya bukti otentik bahwa *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) adalah atas nama subjek hukum pribadi. Dengan demikian jelas, tidak ada hak bagi Para Termohon Kasasi termasuk Termohon Kasasi XIV untuk memiliki hak prioritas atas objek sengketa, apalagi untuk melepaskan hak prioritas pada pihak lain dalam hal ini Tergugat XIV. Dengan demikian, apa yang dilakukan oleh Para Tergugat melepaskan hak prioritas kepada Tergugat XIV adalah Perbuatan Melawan Hukum dan dalam hal ada perdamaian internal Para Tergugat hanya mengikat kedua belah pihak dan tidak mengikat pada pihak lain, dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat. Dan juga dalam putusan perdamaian internal Para Tergugat tidak dapat dijadikan dasar Majelis Hakim untuk

Halaman 26 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ( [putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id) ), karena fakta hukum

berdasarkan bukti P-1, P-2 dan P-40 Pemohon Kasasilah yang menguasai, dengan demikian Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi adalah pihak yang seharusnya diprioritaskan dalam mengurus, menguasai tanah objek sengketa dan juga untuk mengurus bukti hak kepada pihak yang berwenang. Dengan demikian, pertimbangan hukum pada halaman 81 tersebut di atas sudah seharusnya dikesampingkan dan selanjutnya mohon Yth. Mahkamah Agung di Jakarta untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dalam perkara ini karena Majelis Hakim dalam putusan perkara *a quo* telah salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

3. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 66, bahwa menurut Majelis Hakim berdasarkan ketentuan hukum, ada 3 (tiga) prioritas yang wajib diperhatikan berkaitan dengan tanah bekas hak barat tersebut termasuk tanah bekas hak *eigendom*, yaitu: Pertama, kepentingan umum, Kedua, kepentingan bekas pemegang hak dan Ketiga, mereka yang menduduki/memanfaatkan tanah dengan itikad baik, dalam hal ini Pemohon Kasasi/Penggugat dalam penguasaan objek sengketa yaitu untuk kepentingan umum (melaksanakan penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan) sedangkan Satuan Polisi Pamong Praja mempunyai tugas memelihara dan menyelenggarakan ketentraman dan ketertiban umum, menegakkan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota dan mempunyai fungsi antara lain pelaksanaan kebijakan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan kedudukan, tugas dan fungsi Satuan Polisi Pamong Praja merupakan unsur pendukung tugas Walikota di bidang ketentraman, ketertiban dan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota sebagaimana diatur di dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 (Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 terlampir), dengan demikian, penguasaan objek

Halaman 27 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung RI mereka yang menduduki/memanfaatkan tanah

dengan itikad baik, namun Majelis Hakim yang mengadili perkara ini selalu mengabaikan tujuan Satuan Polisi Pamong Praja dalam tugas-tugas yang terkait dengan Pemerintahan Kota Kediri, di lain pihak Majelis Hakim selalu mengarahkan Pemohon Kasasi/Penggugat dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri melakukan perbuatan melawan hukum dan selalu diarahkan Pemohon Kasasi/Penggugat dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri dianggap tidak berhak. Akibatnya, Majelis Hakim dalam pertimbangannya selalu mengabaikan bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat, yang ujungnya dalam pertimbangan hukumnya selalu menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat tidak berhak dan tidak mempunyai hak prioritas, hal ini seharusnya tidak dilakukan oleh Yth. Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Kediri yang mengadili dengan demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, sudah seharusnya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini dibatalkan oleh Yth. Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta. Karena putusan dalam perkara *a quo* salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

4. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 66 dan 67, menyatakan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam perkara ini menuntut agar dinyatakan sebagai pihak yang berhak untuk mengurus dan menguasai objek sengketa, maka haruslah dibuktikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi jika telah mempergunakan atau memanfaatkan objek sengketa untuk kepentingan umum/negara (penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan), bahwa hal tersebut telah dibenarkan oleh Pemohon Kasasi, mengingat berdasarkan saksi Hartono dan saksi Drs. H. Nur Ali, M.Si, Pemohon Kasasi telah menguasai objek sengketa, dengan demikian Pemerintah Kota mempunyai hak prioritas dalam memperoleh hak atas tanah Negara bekas *Eigendom Verponding*

Halaman 28 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 KIPdt/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 Nomor 90/1888 dengan Luas Tanah

11.400 m<sup>2</sup> atas nama John Martin Hildering sebagaimana bukti P-40 dan juga bukti P-2, dan *Eigendom Verponding* Nomor 47 bukan atas nama NV. JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*). Dengan demikian, Pemerintah Kota Kediri dalam hal ini sebagai Pemohon Kasasi mempunyai hak prioritas dalam hal menguasai, mengurus terhadap *Eigendom Verponding* Nomor 47 seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bagian dari luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus meter persegi), dengan demikian Para Tergugat tidak berhak terhadap objek sengketa yaitu *Eigendom Verponding* Nomor 47 yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri. Maka sudah seharusnya, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini yang menyatakan Para Tergugat berhak atas *Eigendom Verponding* Nomor 47 yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri harus dikesampingkan dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri serta mengadili sendiri bahwa Pemerintah Kota Kediri dalam hal ini Pemohon Kasasilah yang berhak atas *Eigendom Verponding* Nomor 47 yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri. Maka mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, sudah seharusnya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini dibatalkan oleh Yth. Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta. Karena putusan dalam perkara aquo salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

5. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 67 dan 68, bahwa fakta tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sejak tahun 1979 s/d 2008 objek sengketa dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak digunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum atau Negara (penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan), tetapi justru disewakan kepada pihak swasta untuk kepentingan usaha/bisnis, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim yang demikian bertentangan dengan

Halaman 29 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 KIPdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan apabila penguasaannya dimanfaatkan

untuk kepentingan/penyelenggaraan tugas pemerintahan, maka perlu diketahui bersama bahwa Satuan Polisi Pamong Praja mempunyai tugas memelihara dan menyelenggarakan ketentraman dan ketertiban umum, menegakkan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota dan mempunyai fungsi antara lain pelaksanaan kebijakan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan kedudukan, tugas dan fungsi Satuan Polisi Pamong Praja merupakan unsur pendukung tugas Walikota di bidang ketentraman, ketertiban dan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota sebagaimana diatur di dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 (Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 terlampir), dengan demikian jelas Satuan Polisi Pamong Praja yang mempunyai tugas penyelenggaraan yang terkait dengan pemerintahan Majelis Hakim terbatas dalam memahami tugas pokok dan fungsi Satuan Polisi Pamong Praja sehingga mengakibatkan Majelis Hakim menjadi salah dalam membuat pertimbangan-pertimbangan hukum dalam perkara ini yang mempunyai dampak putusan Pengadilan merugikan negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi. Maka mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, sudah seharusnya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini dibatalkan oleh Yth. Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta. Karena putusan dalam perkara *a quo* salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

6. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 67 dan 68, yang menyebutkan objek sengketa disewakan untuk usaha/bisnis adalah suatu pertimbangan hukum yang salah, faktanya dengan adanya penguasaan oleh Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa *Eigendom Verponding* Nomor 47 seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (seluas ribu empat ratus meter persegi) atas nama John

Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan Kota Kediri untuk kepentingan Satuan Polisi Pamong Praja, hal ini jelas pertimbangan Hakim yang selalu menguntungkan pihak Para Tergugat adalah suatu pelanggaran asas imparialitas dan asas *Audi Alteram Partem* sedangkan bukti tertulis dan keterangan saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi selalu diabaikan dan tidak memiliki nilai pembuktian yang menguntungkan Pemohon Kasasi, maka dapat mengakibatkan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini selalu berpihak kepada Para Termohon Kasasi dalam membuat pertimbangan hukum dan membuat putusan.

Dengan demikian, putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini sudah seharusnya dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI di Jakarta, karena putusan Pengadilan Negeri dalam perkara ini merugikan negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi, karena dalam putusan ini Majelis Hakim memutuskan Para Termohon Kasasilah yang mempunyai hak prioritas atas *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri, padahal *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri bukan atas nama NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ), maka *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri bukanlah aset NV. JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ). Maka sudah seharusnya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Karena putusan dalam perkara *a quo* salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan ( *onvoeldoende gemotiverd* );

7. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan ( *onvoeldoende gemotiverd* ). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 68, yang menyatakan bahwa objek sengketa digunakan sebagai Kantor Satuan Polisi Pamong



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. sesuai dengan yang di lapangan sebagaimana dipertimbangkan di atas,

- pertimbangan yang demikian adalah tidak benar, karena pertimbangan Majelis Hakim tersebut mengabaikan fakta yang sebenarnya, Majelis Hakim dalam pertimbangannya tidak sesuai fakta mengenai objek sengketa *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri, sedangkan pertimbangan Majelis Hakim seolah-olah telah menjadi aset dari NV. JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*). Hal inilah membuktikan adanya suatu rekayasa dalam pertimbangan hukum agar seolah-olah obyek sengketa menjadi aset NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*). Padahal objek sengketa bukan aset dari NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ) tetapi *Eigendom Verponding* Nomor 47 seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bagian dari luas tanah  $11.400 \text{ m}^2$  (sebelas ribu empat ratus meter persegi) atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri telah dikuasai oleh Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-40. Maka, sudah seharusnya Majelis Hakim tidak berusaha menutupi kebenaran fakta yang akibatnya sangat merugikan negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi. Maka Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta harus menghentikan upaya-upaya yang akan merugikan negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri tersebut, dengan demikian upaya Majelis Hakim terhadap objek sengketa agar masuk menjadi aset NV. JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ) harus dihentikan, karena ada upaya secara masif oleh Majelis Hakim untuk menguntungkan pihak Termohon Kasasi/Tergugat dalam pertimbangan hukumnya yang bertentangan dengan asas imparialitas. Maka mencermati pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, sudah seharusnya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini dibatalkan oleh Yth. Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta. Karena putusan dalam perkara *aquo* salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);
8. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan kurang cukup pertimbangan

(*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 69 yang menyatakan bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan objek sengketa selama ini tidak pernah digunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum/negara (penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan) oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, pertimbangan hukum tersebut menurut Pemohon Kasasi sangat salah/tidak benar jika Majelis Hakim berkesimpulan objek sengketa tidak pernah digunakan/dimanfaatkan untuk kepentingan umum, hal ini sangat salah jika dilakukan Majelis Hakim yang mengadili demi hukum dan keadilan, karena fakta berdasarkan berita acara hasil sidang di tempat, jelas objek sengketa digunakan untuk kepentingan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Kediri, karena Satuan Polisi Pamong Praja mempunyai tugas memelihara dan menyelenggarakan ketentraman dan ketertiban umum, menegakkan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota dan mempunyai fungsi antara lain pelaksanaan kebijakan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan kedudukan, tugas dan fungsi Satuan Polisi Pamong Praja merupakan unsur pendukung tugas Walikota di bidang ketentraman, ketertiban dan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota sebagaimana diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 (Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 terlampir) dan untuk kepentingan Polres Kota Kediri, dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 69 yang menyatakan objek tidak pernah digunakan untuk kepentingan umum adalah pertimbangan hukum yang bertentangan dengan fakta, akan tetapi demi kepentingan pihak Tergugat/Termohon Kasasi bahwa sudah seharusnya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Karena putusan dalam perkara *a quo* salah dalam penerapan hukumnya;

9. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah

Halaman 33 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. (onkandengemotiv). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 69 dan 70 bahwa ada 3 (tiga) prioritas yang wajib diperhatikan berkaitan dengan tanah bekas hak barat tersebut termasuk tanah bekas hak *Eigendom*, yaitu: Pertama, kepentingan umum, Kedua, kepentingan bekas pemegang hak dan Ketiga, mereka yang menduduki/memanfaatkan tanah dengan itikad baik dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan bekas pemegang hak, maka jika pertimbangan Majelis Hakim konsisten dengan fakta dan asas yang ada, maka *Eigendom Verponding* Nomor 47 seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bagian dari luas tanah  $11.400 \text{ m}^2$  (sebelas ribu empat ratus meter persegi) atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri adalah hak Pemerintah Kota Kediri/Pemohon Kasasi dan bukan aset NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*), dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim sangat kontroversi adanya upaya pemasukan *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri masuk dalam aset NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij* ) yang memihak pada Pihak Tergugat/Termohon Kasasi dan Majelis Hakim mencari pembenaran dengan titik kulminasi rekayasa agar hak prioritas lepas dari Pemerintah Kota Kediri dalam hal ini Pemohon Kasasi kepada Para Tergugat, upaya manipulasi *Eigendom Verponding* Nomor 47 seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bagian dari luas tanah  $11.400 \text{ m}^2$  (sebelas ribu empat ratus meter persegi) atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri menjadi aset NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*) inilah yang harus dicermati oleh Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI, karena tidak adanya satu alat bukti tertulis yang menunjukkan bahwa *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri adalah aset NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*), apalagi adanya pelepasan dari ahli waris NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij* ) melepaskan kepada Termohon Kasasi XIV/Tergugat XIV yang sebenarnya NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*) tidak mempunyai hak atas *Eigendom Verponding* Nomor 47

Halaman 34 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (dua puluh enam ratus enam puluh dua meter persegi)

bagian dari luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus meter persegi) atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri sudah menjadi milik pihak lain, dalam hal ini sebagaimana bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yaitu bukti P-36, P-37, P-38 dan P-39, maka seharusnya pertimbangan hukum sepanjang mengenai *Eigendom Verponding* Nomor 47 seluas ± 2.862 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bagian dari luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> (sebelas ribu empat ratus meter persegi) atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri menjadi asset NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ) dibatalkan oleh Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta karena putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri merugikan negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi. Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

10. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 66 dan 69-70 yang menyebutkan bahwa menurut Majelis Hakim berdasarkan ketentuan hukum, ada 3 (tiga) prioritas yang wajib diperhatikan berkaitan dengan tanah bekas hak barat tersebut termasuk tanah bekas hak eigendom, yaitu: Pertama, kepentingan umum, Kedua, kepentingan bekas pemegang hak dan Ketiga, mereka yang menduduki/memanfaatkan tanah dengan itikad baik dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan bekas pemegang hak, maka Pemohon Kasasi telah menguasai sejak lama sebagaimana bukti P-1 tertanggal 10 Januari 1973 dan bukti P-2 tertanggal 26 November 1973 berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat, objek sengketa tersebut telah dikuasai oleh Pemohon Kasasi yaitu Pemerintah Kota Kediri untuk kepentingan umum Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Kediri, yang mempunyai tugas memelihara dan menyelenggarakan ketentraman dan ketertiban umum, menegakkan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan

Walikota sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan kedudukan, tugas dan fungsi Satuan Polisi Pamong Praja merupakan unsur pendukung tugas Walikota di bidang ketentraman, ketertiban dan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota sebagaimana diatur di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 (Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 terlampir). Dengan demikian, Pemohon Kasasi adalah pihak yang berhak untuk mengurus dan menguasai objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Kota Kediri sebagaimana tercantum dalam bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 47 dengan luas tanah  $\pm$  2.862 m<sup>2</sup> (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri. Hal ini juga dibenarkan oleh hukum berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena penguasaan objek sengketa secara fisik bidang tanah tersebut lebih dari 20 tahun. Dengan demikian, Pemohon Kasasilah yang mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh bukti hak, bukan pihak Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi. Maka, sudah seharusnya Mahkamah Agung RI di Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

11. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 70 bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menurut Majelis Hakim tidak berhak untuk mengurus dan menguasai objek sengketa adalah pertimbangan hukum yang salah/tidak benar dan sangat merugikan Pemohon Kasasi, karena faktanya Pemohon Kasasi telah menggunakan obyek sengketa untuk kepentingan umum dan menguasai sejak tanggal 26 November 1973

Halaman 36 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 KIPdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung telah mempunyai hak pakai pada obyek *Eigendom*

*Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri sebagaimana bukti P-2 dan tidak ada satupun alat bukti yang menunjukkan bahwa *Eigendom Verponding* Nomor 47 seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bagian dari luas tanah  $11.400 \text{ m}^2$  (sebelas ribu empat ratus meter persegi) atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri adalah asset dari NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), hal inilah terdapat manipulasi dalam pertimbangan hukum yang seolah-olah *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri adalah asset dari NV. JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) yang akibatnya perkara ini hanya untuk menguntungkan para Termohon Kasasi (lihat alat bukti Termohon Kasasi 1-23, hal 70-71 putusan Pengadilan Negeri Kediri), tidak ada satupun alat bukti yang dapat membuktikan peralihan hak dari *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri kepada NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), sehingga tidak cermatnya Majelis Hakim dalam mencermati peralihan hak yang tidak pernah ada satupun alat bukti yang diajukan oleh Tergugat/Termohon Kasasi mempunyai dampak sistemik yang merugikan negara karena lepasnya asset Pemerintah Kota Kediri karena adanya manipulasi data dalam putusan perkara ini yang berakibat menguntungkan pribadi-pribadi dalam hal ini para Termohon Kasasi. Dengan demikian, putusan dalam perkara ini terlihat dengan jelas upaya-upaya masif dan sistematis menggunakan pengadilan dalam membenarkan langkah-langkah untuk merugikan negara/pemerintahan, dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi, maka upaya tersebut harus dihentikan dengan mempertimbangkan bukti-bukti Pemohon Kasasi, bukan hanya membenarkan bukti-bukti para Tergugat/Penggugat Rekonvensi yang sebenarnya banyak manipulasi dalam pertimbangan hukumnya dan mengabaikan kebenaran fakta yang didukung alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri. Dalam hal penguasaan untuk kepentingan umum/Pemerintah/Negara oleh Pemohon Kasasi selalu diabaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri. Maka, sudah seharusnya Mahkamah Agung RI di Jakarta

Halaman 37 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan

(*onvoeldoende gemotiverd*);

12. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 77 bahwa NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) memiliki asset perseroan berupa tanah dan bangunan bioskop bekas Bioskop Jaya bekas *Eigendom Verponding* Nomor 47 hal tersebut adalah salah karena *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering sebagai subyek hukum pribadi dan bukan atas nama NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), hal inilah terlihat dengan jelas adanya upaya untuk mengarahkan bahwa *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering sebagai subyek hukum pribadi menjadi asset badan hukum NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), adalah suatu perbuatan manipulasi fakta dan alat bukti untuk kepentingan Para Termohon Kasasi, dan tidak ada satupun alat bukti yang dapat membuktikan adanya bukti peralihan dari *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering kepada NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), perbuatan tersebut merugikan negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi. Sebaliknya, Pemohon Kasasi berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah selama lebih dari 20 tahun yang digunakan untuk kepentingan Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Kediri yang mempunyai tugas memelihara dan menyelenggarakan ketentraman dan ketertiban umum, menegakkan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota dan mempunyai fungsi antara lain pelaksanaan kebijakan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan Walikota dan Keputusan Walikota sebagaimana diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan kedudukan, tugas dan fungsi Satuan Polisi Pamong Praja merupakan unsur pendukung tugas Walikota di bidang ketentraman, ketertiban dan penegakan Peraturan Daerah, Peraturan

Halaman 38 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan (a) Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 (Peraturan Daerah Kota

Kediri Nomor 7 Tahun 2008 dan Peraturan Walikota Kediri Nomor 43 Tahun 2008 terlampir), maka berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemohon Kasasilah yang mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh bukti hak, bukan pihak Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi. Maka, sudah seharusnya Mahkamah Agung RI di Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

13. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 77-78 bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XIII mempunyai *legal standing* sebagai ahli waris dan pengurus penyelesaian asset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), hal tersebut adalah tidak benar karena *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering dikuasai oleh Pemohon Kasasi dan bukan asset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), maka Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri adalah salah/tidak dapat dibenarkan karena adanya upaya-upaya yang masif dan sistematis untuk menghilangkan hak Pemohon Kasasi dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri atas tanah seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering agar menjadi hak para Termohon Kasasi/Tergugat yang secara hukum Para Termohon Kasasi tidak berhak atas *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering, karena *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering bukan asset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) dan tidak ada satupun alat bukti peralihan hak *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin

Halaman 39 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 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 dengan demikian jelas Para Termohon Kasasi tidak

berhak atas *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering serta tidak ada bukti dari Termohon Kasasi sebagaimana bukti 1 s/d 23 yang diajukan di Pengadilan Negeri Kediri yang dapat menunjukkan peralihan hak *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering ke NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*). Maka, sudah seharusnya Mahkamah Agung RI di Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

14. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 79 dan 80 bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak berhak untuk mengurus dan menguasai objek sengketa karena objek sengketa tidak digunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum/ negara (penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan), dengan demikian oleh karena atas objek sengketa faktanya adalah merupakan asset milik NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ), maka tergugat I s/d Tergugat XIII sebagai ahli waris dari pemilik NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ) dan sebagai pengurus asset NV JBBM tersebut adalah sebagai pihak yang diprioritaskan untuk mengurus dan menguasai objek sengketa dan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional, sehingga ada kepastian hukum tentang status objek sengketa sehingga dapat segera dimanfaatkannya sesuai dengan peruntukannya. Pertimbangan hukum tersebut menurut Pemohon Kasasi adalah salah atau tidak benar, mengingat Majelis Hakim telah menyimpulkan objek sengketa merupakan asset milik NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ) adalah suatu pertimbangan hukum yang kontroversial dengan pertimbangan hukum halaman 64 dalam putusan perkara di Pengadilan Negeri ini, yaitu bahwa sebagaimana fakta di persidangan yang telah diakui dan tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John

Martin Hildering. Dengan demikian, jelas bukan asset milik NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Jvasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) sebagai badan hukum, akan tetapi atas nama subjek hukum pribadi John Martin Hildering. Dengan demikian, jelas *Eigendom Verponding* Nomor 47 seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bukanlah hak NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Jvasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) atau pihak-pihak lain termasuk Para Termohon Kasasi, mengingat *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) telah terbukti dikuasai oleh Pemerintah Kota Kediri untuk kepentingan umum/negara (penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan) dan sudah lebih dari 20 tahun sehingga mempunyai hak prioritas dalam memperoleh hak yang berasal dari *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bukan Para Termohon Kasasi yang mempunyai hak prioritas dalam perkara ini, seperti pertimbangan hukum dalam perkara ini. Terbukti sebagian dari *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering telah menjadi hak milik warga, sebagaimana bukti P-36, P-37, P-38 dan P-39. Maka pertimbangan hukum halaman 79 dan 80 sepanjang yang menyatakan objek sengketa merupakan asset milik NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Jvasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) adalah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang ada, yang benar, *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) dikuasai oleh negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri dalam proses pengurusan bukti atas nama Pemerintah Daerah atau Pemerintah Kota Kediri selaku Pemohon Kasasi dalam perkara ini. Maka, sudah seharusnya Mahkamah Agung RI di Jakarta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

15. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya “.... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan“. Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah

Halaman 41 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan (onvoeldoende gemotiverd). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan

Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 80 bahwa sebagai pengurus asset NV JBBM tersebut adalah sebagai pihak yang diprioritaskan untuk mengurus dan menguasai objek sengketa dan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional, sehingga ada kepastian hukum tentang status objek sengketa sehingga dapat segera dimanfaatkannya sesuai dengan peruntukannya, menurut pendapat Pemohon Kasasi bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah tidak benar, karena *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) bukan milik badan hukum akan tetapi *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang merupakan subjek hukum pribadi, sehingga sampai saat ini tidak ada alas hak yang sah mengenai peralihan hak *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering menjadi asset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*). Dengan demikian, masih tetap atas nama subyek hukum pribadi John Martin Hildering. Dengan demikian, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri bahwa NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) mendapat hak prioritas untuk mengurus dan menguasai objek sengketa dan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional tidak dapat dibenarkan oleh hukum, faktanya *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering bukan asset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), hal ini telah dikuatkan dengan bukti khususnya P-1, P-2, dan P-40 yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. Dengan demikian, putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur dan Pengadilan Negeri Kediri tersebut sudah seharusnya dikesampingkan, dan mohon kepada Yth. Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

16. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan







Karena Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

18. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya "... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan". Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 85 bahwa yang menyangkut obyek sengketa telah terbukti merupakan asset milik NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*), maka Tergugat I s/d Tergugat XIII Konvensi sebagai ahli waris dari pemilik NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*) dan sebagai pengurus asset NV JBBM tersebut adalah sebagai pihak yang diprioritaskan untuk mengurus dan menguasai obyek sengketa dan selanjutnya mendaftarkan haknya ke Badan Pertanahan Nasional, bahwa pertimbangan hukum sepanjang mengenai obyek gugatan asset milik NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*) adalah tidak benar atau salah, akibatnya segala perbuatan hukum pelepasan hak prioritas pada Tergugat XIV/Termohon Kasasi adalah tidak sah, jika menyangkut obyek sengketa *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi) karena obyek sengketa tersebut adalah atas nama John Martin Hildering bukan atas nama NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*), sehingga segala perjanjian dengan objek *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering yang dilakukan oleh Termohon Kasasi / Penggugat Rekonvensi batal demi hukum (*nietig*) karena obyek bukanlah hak dari NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*) dan karena tidak memenuhi syarat obyektif Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, pertimbangan hukum terkait bahwa obyek sengketa adalah asset NV. JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschhappij*) sudah seharusnya dikesampingkan dan mohon kepada Yth. Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI di Jakarta untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Kediri salah dalam penerapan hukumnya dan kurang

cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

19. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya “.... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan“. Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 85 bahwa Tergugat II s.d Tergugat XIII Konvensi sebagai ahli waris dari NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) yang berhak atas objek sengketa yang diprioritaskan untuk mengurus dan menguasai objek sengketa dan selanjutnya mendaftarkan haknya ke Badan Pertanahan Nasional, maka Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum tersebut, karena walaupun ada bukti pelepasan hak prioritas karena pihak yang melepaskan tidak mempunyai hak prioritas atas objek sengketa maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*) mengingat objek sengketa bukan aset NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) dan bukan atas nama NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) akan tetapi objek sengketa *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 64 dalam putusan perkara ini. Dengan demikian, Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi pihak yang berhak atas hak prioritas *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), karena telah lama menguasai sebagaimana bukti P-1 tertanggal 10 Januari 1973 dan bukti P-2 tertanggal 26 November 1973 maka putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri sudah seharusnya dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI di Jakarta karena Majelis Hakim dalam mengadili perkara *a quo* salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);
20. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 16 yang isinya “.... Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan“. Pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tersebut adalah salah dalam penerapan hukum dan kurang cukup pertimbangan



bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai objek sengketa secara tanpa hak bahwa sepanjang Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai objek tanpa hak maka Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi menolaknya, karena apa yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi telah sesuai dengan alas hak yang sah sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-40. Dengan demikian, Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum, maka putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri sudah seharusnya dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI di Jakarta karena Majelis Hakim dalam mengadili perkara aquo salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan ( *onvoeldoende gemotiverd*);

21. Bahwa pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya pada halaman 24 yang menyatakan "... dalam Pertimbangannya pada tingkat pertama dalam rekonvensi sudah tepat dan benar karena telah sesuai dengan fakta yang diperoleh di persidangan sehingga pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi. Hal tersebut adalah salah dalam menerapkan hukum dan kurang cukup pertimbangan ( *onvoeldoende gemotiverd* ). Mengingat pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dalam putusan perkara ini halaman 86 alinea ke-2 bahwa apabila terbit segala macam bentuk surat/akta tentang perpindahan hak atas tanah obyek sengketa tersebut dengan segala akibat hukumnya adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum/batal demi hukum, sedangkan alinea ke-3 bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi XIV dan mengosongkan dan atau membereskan tanah obyek sengketa serta fisik bangunan gedung bioskop Jaya Kediri tanpa beban dan syarat apapun juga, pertimbangan hukum pada alinea 2 dan 3 pada halaman 86 ini adalah mengandung unsur kontroversi mengingat gugatan rekonvensi dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum/batal demi hukum, di alinea ke-3 menuntut agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi XIV, hal ini tidak dapat dibenarkan menurut hukum mengingat objek pelepasan bukan hak Penggugat Rekonvensi I s/d XIII maka pelepasan objek sengketa Penggugat Rekonvensi I s/d XIII kepada Penggugat XIV batal demi hukum ( *nietig* ), karena objek bukan hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Bioscoop en Bouw Maatschappij). Oleh karena itu,

Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat dituntut, dipaksa/ dihukum mengosongkan objek sengketa karena apa yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi sesuai dengan hukum yang berlaku. Maka pertimbangan hukum sepanjang mengenai pelepasan hak dari Penggugat Rekonvensi I s/d XIII pada Penggugat XIV sudah seharusnya dikesampingkan, maka putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri sudah seharusnya dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI di Jakarta karena Majelis Hakim dalam mengadili perkara *a quo* salah dalam penerapan hukumnya dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);

22. Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dalam perkara ini tidak mempertimbangkan bukti P-1 tertanggal 10 Januari 1973 dan bukti P-2 tertanggal 26 November 1973. Surat Kepala Sub Direktorat Agraria Kotamadya Kediri tanggal 26 November 1973 dan juga bukti P-40 tentang peta bidang tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering warga negara Belanda. Jika dua hal tersebut dipertimbangkan maka putusan menjadi lain serta mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi. Mengingat Para Tergugat I – XIII bukanlah keturunan/ahli waris dari John Martin Hildering, akan tetapi hanya pihak lain yang tidak ada kaitannya dengan John Martin Hildering, sebagaimana objek sengketa *Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering. Berdasarkan bukti P-1 tertanggal 10 Januari 1973 dan bukti P-2 tertanggal 26 November 1973 tanah-tanah tersebut dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kotamadya Kediri. Maka gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi sudah seharusnya dikabulkan oleh Mahkamah Agung RI. Demikian pula putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri harus dibatalkan dan kurang cukup pertimbangan ( *onvoeldoende gemotiverd*) dalam hal ini pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Surabaya hanya mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Kediri tanpa mempertimbangkan Memori Banding Pemohon Banding. Dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya hanya sekedar menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini. Maka sudah seharusnya Mahkamah Agung RI meninjau putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini dan kurang cukup pertimbangan (*onvoeldoende gemotiverd*);
23. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya kurang pertimbangan dengan mengambil alih begitu saja putusan Pengadilan Negeri Kediri. Dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri halaman 66, 3 (tiga) prioritas



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

- Pertama kepentingan umum;
- Kedua kepentingan bekas pemegang hak;
- Ketiga mereka yang menduduki, memanfaatkan tanah dengan itikad baik dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan pemegang hak;

Maka Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat dalam menguasai dipergunakan untuk kepentingan umum/negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri. Maka jika dihubungkan dengan pertimbangan hukum tersebut diatas yaitu prioritas pertama kepentingan umum maka sudah seharusnya Pemerintah Kota Kediri dalam hal ini Pemohon Kasasi mempunyai hak prioritas pertama dalam memiliki *Verponding* 47 atas nama John Martin Hildering bukan Termohon Kasasi I – XIII. Dalam pertimbangan hukum di tingkat Pengadilan Negeri dalam perkara ini ada pertimbangan Majelis Hakim yang menyestatkan seolah-olah Para Tergugat I – XIII mendapatkan prioritas utama, maka seharusnya Tergugat I – XIII tidak berhak mengalihkan kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat XIV, dalam perkara ini sebagai Termohon Kasasi. Maka Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini adalah kurang pertimbangan hukumnya ( *onvoeldoende gemotiverd* ) sudah seharusnya dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI;

24. Bahwa berdasarkan bukti P-19 dan P-20 pihak Pemerintah Kota Kediri dalam hal ini Wali Kotamadya Pemerintah Kota Kediri menyewakan objek sengketa mulai tanggal 1 Januari 1972 sampai dengan 31 Desember 1983 (bukti P-19) dan berdasarkan P-20 Walikota juga menyewakan objek sengketa mulai 1 Januari 1985 sampai dengan 1 Januari 2008. Bahwa sewa menyewa tidak dapat menghapus hak prioritas Pemerintah Kota Kediri dalam perkara ini sebagai Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Surabaya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kediri dan hanya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kediri adalah kurang pertimbangan hukumnya (*onvoeldoende gemotiverd*);
25. Bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi khususnya bukti P-1, P-2 dan P-40 sebagaimana terurai tersebut diatas Pemerintah Kota Kediri dalam hal ini Pemohon Kasasi telah menguasai lebih dari 20 tahun, hal ini dibenarkan oleh hukum untuk memperoleh prioritas sebagaimana Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga Pemohon Kasasi pihak yang berhak mengurus dan menguasai objek sengketa tanah dan bangunan yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

John Martin Hildering seluas  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi). Dengan demikian sudah seharusnya Mahkamah Agung RI menerima permohonan kasasi pemohon serta membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri dalam perkara ini;

26. Bahwa Termohon Kasasi I – XIII bukanlah termasuk kategori kedua dalam prioritas, karena bukan pemegang hak. Karena Termohon Kasasi I – XIII bukanlah ahli waris dari John Martin Hildering atau tidak satupun alat bukti Termohon Kasasi I – XIII memperoleh hak dari John Martin Hildering. Dengan demikian Termohon Kasasi I – XIII tidak mempunyai hak atas tanah VP 47 atas nama John Martin Hildering. Akibat hukumnya tidak mempunyai hak untuk mengalihkan kepada pihak lain obyek sengketa tersebut. Termasuk kepada Termohon Kasasi XIV karena berdasarkan fakta bukti P-1, P-2 dan P-40 adalah hak Pemerintah Kota Kediri dalam hal ini sebagai Pemohon Kasasi/Pemohon Banding/Penggugat. Untuk itu mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri, mengadili sendiri, menerima memori kasasi Pemohon Kasasi serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya/Penggugat/Sebagai Pemohon Banding;
27. Bahwa dengan adanya sewa menyewa sebagai bukti P-19 tertanggal 4 Januari 1979 dan P-20 tertanggal 10 Januari 1985, jelaslah Pemerintah Kota Kediri telah menguasai dan memiliki hak atas tanah tersebut, setelah sewa menyewa berakhir maka objek sengketa menjadi hak mutlak Pemerintah Kota Kediri sebagai Pemohon Kasasi. Mengingat berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata unsur sewa menyewa adalah:
- Adanya perjanjian kedua belah pihak;
  - Adanya jangka waktu tertentu;
  - Adanya pembayaran sesuai kesepakatan;

Dengan demikian penyewaan objek sengketa pada pihak lain tidak menghapuskan hak prioritas pertama dalam penguasaan tanah bekas hak barat termasuk hak *Eigendom Verponding* dalam hal ini penguasaan oleh Pemohon Kasasi adalah dipergunakan untuk kepentingan negara/kepentingan Pemerintah Kota Kediri. Dengan demikian Termohon Kasasi I – XIII bukanlah ahli waris dari John Martin Hildering, sehingga bukan termasuk pemegang hak. Sebagaimana prioritas kedua dan Termohon Kasasi I – XIII tidak berhak atas objek sengketa oleh karena itu tidak berhak pula untuk mengalihkan terhadap pihak lain dalam hal ini Termohon Kasasi XIV/Termohon Banding XIV/Tergugat XIV. Dengan demikian pertimbangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan ( *onkenabendegevoit* ) sudah seharusnya Mahkamah Agung RI membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo*;

28. Bahwa dalam perkara ini pada prinsipnya aset negara / pemerintah harus diselamatkan. Akan tetapi Pemohon Kasasi sangat yakin hukum pada Mahkamah Agung RI sangat cermat dalam menilai adanya upaya-upaya, model, dan cara-cara yang beritikad tidak baik untuk mengakui aset-aset milik negara/pemerintah dengan tujuan untuk kepentingan pribadi yang akibatnya merugikan negara dalam hal ini Pemerintah Kota Kediri. Untuk itu putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Kediri yang kurang pertimbangan tersebut haruslah dibatalkan oleh Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI demi keadilan untuk Menyelamatkan Aset Negara/ Pemerintah dalam hal ini aset-aset Pemerintah Kota Kediri. Untuk itu diperlukan putusan pembatalan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur dan Pengadilan Negeri Kediri serta menerima memori kasasi pemohon kasasi serta mengabulkan permohonan kasasi atau mengabulkan gugatan penggugat selaku pemohon kasasi untuk seluruhnya;

Alasan-Alasan Kasasi Dari Pemohon Kasasi II/Turut Tergugat I:

Dalam Konvensi:

Keberatan Pertama:

- Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan, karena tidak memberikan dasar dan alasan dalam pengambilalihan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama atas Pokok Perkara yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (Pertimbangan *Judex Facti* Halaman 16 alinea 2)serta Rekonvensi (Pertimbangan *Judex Facti* Halaman 24 alinea 3) oleh karenanya putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan;
- Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 702/PDT/2014/PT SBY., tertanggal 25 Februari 2015 (selanjutnya disebut Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo*) yang telah mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tanpa memberikan dasar dan alasan dalam pengambilalihan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 16 alinea 2 dan halaman 24 alinea 3 dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo*, yang menyatakan:
- Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memperhatikan isi gugatan serta jawaban maupun keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pemanding dalam memori bandingnya maupun hal-hal yang dikemukakan

Halaman 51 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 KIPdt/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 pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam putusan

perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan dengan penegasan kembali...(pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 16 alinea 2);

- Menimbang, bahwa alasan dan pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Rekonvensi sudah tepat dan benar, karena telah sesuai dengan fakta yang diperoleh di persidangan, sehingga pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara ini...(pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 24 alinea 3);
- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* yang tidak memberikan dasar pertimbangan dan alasan dalam pengambilalihan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, antara lain:
  1. Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa, "putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";
  2. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 03 Tahun 1974 tanggal 35 November 1974 yang menyatakan bahwa, "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan tingkat kasasi";
  3. Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, yang menyatakan:  
"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (" *onvoldoende gemotiveerd* ") harus dibatalkan. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian" dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan ( *tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-tergugat asli";
  4. Yurisprudensi Mahkamah RI Nomor: 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972, yang menyatakan:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup; Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

(Rangkuman yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6.halaman 237 dan halaman 238);

Dalam Pokok Perkara:

Keberatan Kedua:

- Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* halaman 16 alinea 2 Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo*, yang menyatakan:
- Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memperhatikan isi gugatan serta jawaban maupun keberatan-keberatan yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya maupun hal-hal yang dikemukakan oleh Para Terbanding dalam kontra memori bandingnya berpendapat bahwa pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh di persidangan dengan penegasan kembali bahwa tanah objek sengketa adalah merupakan asset milik NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) dan ada ahli waris dari pemilik NV. JBBM tersebut yaitu Terbanding I s/d Terbanding XIII (Tergugat I s/d Tergugat XIII) sebagai pihak yang diprioritaskan untuk Badan Pertanahan Nasional sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan Hakim Tingkat Banding yang untuk singkatnya pertimbangan-pertimbangan tersebut dianggap termuat dalam putusan ini;
- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* di atas, sangatlah keliru dan salah menerapkan hukum, sebagaimana alasan, dasar dan fakta hukum sebagai berikut:
  1. Bahwa NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) bukan merupakan hak kepemilikan, karena hanya merupakan sebuah akta pendirian perusahaan;
    - a. Bahwa objek sengketa seluas 2.920 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri, dimana saat ini dikenal dengan Gedung Bioskop Jaya adalah Tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 47, Surat Hak Tanah tanggal 10 Maret 1932 Nomor 50, surat ukur tanggal 27 September 1888

Halaman 53 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (objek sengketa), statusnya merupakan Kekayaan

Negara/Aset Negara/Barang Milik Negara yang dikuasai sejak Tahun 1950 berasal dari perolehan lainnya yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sebagai berikut:

- 1) Bahwa setelah Indonesia memproklamasikan kemerdekaannya pada tanggal 17 Agustus 1945, untuk kepentingan perjuangan Negara RI penguasaan objek Aset Bekas Milik Asing (Belanda) dan Cina yang dilakukan oleh penguasa (Negara) terhadap objek sengketa berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1946 tentang Keadaan Bahaya Pasal 8: Larangan kebebasan berserikat *juncto* Pasal 17 bangunan-bangunan yang ada milik partikulir yang dikuasai Jawatan Negeri dan yang dianggap dapat merugikan Negara, diambil alih dan dikuasai Pemerintah RI berdasarkan kekuasaan penguasa perang Pusat cq. Perwakilan-perwakilan yang berada di daerah hukum masing-masing, yaitu salah satunya tanah dan bangunan berupa Gedung Bioskop milik Belanda seluas ± 2.920 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;
- 2) Peraturan Penguasa Perang Pusat Nomor Prt/Peperpu/032/1958 tentang Larangan Adanja Organisasi<sup>2</sup> Jang Didirikan Oleh Dan/Atau Untuk Orang (-Orang) Warga-Negara Dari Negara Asing Jang Tidak Mempunyai Hubungan Diplomatik Dengan Negara Republik Indonesia, dimana berdasarkan konsiderannya hal ini dikarenakan perlunya pencegahan seperlunya guna mencegah akan kemungkinan timbulnya kejadian-kejadian yang tidak diinginkan karena sulitnya meminta pertanggungjawaban dari orang-orang warganegara dari negara asing yang tidak mempunyai hubungan diplomatik dengan Indonesia. Bahwa untuk kepentingan keselamatan Negara, keamanan dan ketertiban umum, perlu dilarang adanja organisasi<sup>2</sup> jang didirikan oleh dan/atau untuk orang (-orang) warga-warga Negara asing tidak mempunyai hubungan diplomatic dengan Negara Republik Indonesia;
- 3) Pasal 2 Peraturan Penguasa Perang Pusat Nomor: Kpts/Perpu/0439/1958 tentang Penempatan Semua Sekolah/Kursus Yang Sebagian Atau Seluruhnya Milik Dan/Atau Diusahakan Oleh Organisasi Yang Didirikan Oleh Dan/Atau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Buking Raya, 15 Desember 2016

Mempunyai Hubungan Diplomatik Dengan Republik Indonesia Dan/Atau Telah Memperoleh Pengakuan Dari Negara Republik Indonesia Di Bawah Pengawasan Pemerintah Republik Indonesia menyebutkan:

Semua sekolah/kursus yang sebagian atau seluruhnya milik dan/atau diusahakan oleh organisasi yang didirikan oleh dan atau untuk orang-orang Tionghoa Perantauan (Hoa Kiau) yang bukan warga Negara dari Negara asing yang telah mempunyai hubungan diplomatik dengan Negara Republik Indonesia dan/atau memperoleh pengakuan dari Negara Republik Indonesia, beserta cabang-cabang dan bagian-bagiannya, semua benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak milik sekolah/kursus itu, dikuasai seluruhnya oleh Pemerintah Republik Indonesia;

- 4) Keputusan Presiden Nomor 315 Tahun 1959 yang menyatakan bahwa keadaan perang telah berakhir pada tanggal 16 Desember 1959 dan kemudian terhadap Keputusan Presiden tersebut, Penguasa Perang Tertinggi mengeluarkan Instruksi Deputi Penguasa Perang Tertinggi Nomor I/D/02/PEPERTI Tahun 1963 tentang Benda-Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak Yang Dikuasai Oleh Penguasa Keadaan Bahaya, yang pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap benda-benda tidak bergerak yang dianggap vital digunakan untuk kepentingan negara dan diserahkan kepada Departemen yang bersangkutan;
- 5) Pasal 1 Undang-Undang Nomor 50 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Organisasi dan Pengawasan Terhadap Perusahaan-perusahaan Orang Asing Tertentu menyebutkan:

“Dilarang organisasi-organisasi yang didirikan oleh atau untuk orang asing:

  - a. Yang tidak mempunyai kewarganegaraan;
  - b. Yang mempunyai kewarganegaraan dari suatu negara yang tidak diakui atau yang hubungan diplomatiknya diputuskan oleh Republik Indonesia;
  - c. Yang menurut hukum negara yang diakui oleh Republik Indonesia mempunyai kewarganegaraan negara tersebut, akan tetapi yang tidak turut oleh yang bersangkutan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Organisasi yang Tidak Sesuai dengan Keperibadian

Indonesia yang diperkuat dengan Resolusi MPRS No.

III/Res/MPRS/1966, pada pokoknya menyatakan terhadap

organisasi yang tidak sesuai dengan kepribadian Indonesia, menghambat penyelesaian revolusi atau bertentangan dengan

cita-cita sosialime Indonesia, dilarang dan berdasarkan

penjelasan umumnya dinyatakan terhadap oragnisasi tersebut

dikenakan ancaman hukuman pidana. Oleh karena itu, atas

aset-aset perkumpulan organisasi yang dilarang tersebut

diambil alih/dikuasai oleh Negara;

7) Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan tersebut di

atas, terhadap ob jek sengketa yang dahulu merupakan

perusahaan orang Belanda yang dapat merugikan kepentingan

negara dimana saat itu setelah Indonesia Merdeka, pihak

Belanda masih ingin merebut kemerdekaan Negara

Indonesia, sehingga terhadap objek sengketa tersebut baik

tanah maupun bangunannya diambilalih dan dikuasai oleh

pemerintah (negara);

b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1), Pasal 10, dan Pasal

23 Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan Presiden

Republik Indonesia memegang kekuasaan Pemerintahan termasuk

kekuasaan pengelolaan keuangan negara serta kekuasaan atas

pertahanan dan keamanan sebagai bagian dari kekuasaan

penyelenggaraan pemerintahan;

c. Bahwa sebelumnya sesuai dengan ketentuan Pasal 25 Undang-

Undang Perbendaharaan Indonesia/ *Indonesische Compatibilitet*

*Wet* (ICW), dimana disebutkan bahwa "Pemerintah memegang

urusan umum Keuangan Negara (dan milik mutlaknya). Dalam

penjelasan Pasal 25 menyebutkan "Gubernur Jenderal" memegang

pimpinan umum ( *algemeen bestuur* ) atas keuangan negara dan

harta benda negara dan karena itu berwenang untuk mengambil

tindakan-tindakan yang mengakibatkan keuangan negara bagi

Negara. Wewenang penguasaan (otorisasi) ini olehnya dilimpahkan

(didelegasikan) kepada berbagai penguasa .Hal ini sangat sejalan

dengan Pasal 4 ayat 1Undang-Undang Dasar 1945 , dimana terkait

dengan ketentuan di atasterhadap aset-aset bekas milik Asing/Cina

yang dilakukan oleh Peperpu cq. Peperda dan Peperlada, Presiden

selaku pemegang kekuasaan pemerintah telah melimpahkan

tugasnya kepada Menteri Keuangan untuk memegang urusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id mengelola aset Asing/Cina yang dikuasai oleh

- negara;
- d. Bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan di atas, selanjutnya untuk penyelesaian aset-aset bekas milik Asing/Cina yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia telah dimuat dalam daftar lampiran I Surat Menteri Keuangan Nomor 394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989, termasuk obyek sengketa *a quo*;
- e. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 470 /KMK.01/1994 Tentang Tata Cara Penghapusan Dan Pemanfaatan Barang Milik/Kekayaan Negara, menyebutkan Menteri Keuangan sebagai Pelaksana Pembina Umum Barang Milik/Kekayaan Negara memberi kuasa kepada Direktur Jenderal Anggaran untuk menetapkan kebijaksanaan umum pembinaan dan pengelolaan barang milik/kekayaan Negara;
- f. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, menyebutkan “Presiden selaku Kepala Pemerintahan memegang kekuasaan pengelolaan keuangan negara sebagai bagian dari kekuasaan pemerintahan”;
- g. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, menyebutkan “Kekuasaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikuasakan kepada Menteri Keuangan, selaku pengelola fiskal dan wakil pemerintah dalam kepemilikan kekayaan negara yang dipisahkan”;
- h. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (sebagai pengganti Undang-Undang Perbendaharaan Indonesia/ICW) menyebutkan, “Menteri Keuangan adalah Bendahara Umum Negara”;
- i. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 7 ayat (2) huruf Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, menyebutkan “Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara berwenang menetapkan kebijakan dan pedoman pengelolaan serta penghapusan barang milik negara”;
- j. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 11 dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara, menegaskan bahwa Direktur Jenderal kekayaan Negara merupakan pelaksana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Pengelola Barang Milik Negara”;

- k. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, Presiden melimpahkan tugasnya kepada Menteri Keuangan untuk memegang urusan umum keuangan dan kekayaan negara, dan selanjutnya Menteri Keuangan melimpahkan tugas pengelolaan barang milik Negara kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara cq Kanwil DJKN Jawa Timur (Pemohon Kasasi/Pembanding II/Turut Tergugat I), termasuk penyelesaian atas obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
- l. Bahwa terhadap permasalahan penyelesaian aset-aset bekas milik Asing/Cina yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia telah ditetapkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 Nopember 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina (dahulu diatur di dalam Surat Menteri Keuangan Nomor 394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989), yang mana di dalam lampirannya terdapat salah satunya objek sengketa;
- m. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 1 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 Nopember 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina, terhadap permasalahan penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina telah dibentuk Tim Penyelesaian yang keanggotaannya mencakup unsur instansi tingkat pusat yang antara lain berasal dari unsur:
  - 1) Departemen Keuangan;
  - 2) Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
  - 3) Departemen Pertahanan;
  - 4) Departemen Pendidikan Nasional;
  - 5) Badan Intelejen Negara;
  - 6) Badan Pertanahan Nasional;
  - 7) Kejaksaan Agung;
  - 8) dan Kepolisian;
- n. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 1 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 Nopember 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina, tugas Tim Penyelesaian dibantu oleh Tim Asistensi yang keanggotaannya antara lain berasal dari:
  - 1) Kantor Wilayah;
  - 2) Pemerintah Propinsi;
  - 3) Kantor Wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
  - 4) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.mahkamahagung.go.id

- 7) Kejaksaan Tinggi;
- 8) Kepolisian Daerah;
- 9) dan Kantor Pelayanan;

o. Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan, atas objek sengketa dimaksud di dalam Lampiran X angka 24 halaman 60 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 November 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina (dahulu diatur di dalam Lampiran I Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989), jelas dikuasai oleh Negara dengan kondisi sebagai berikut:

- 1) Status tanah seluas 2.920 m<sup>2</sup> adalah tanah negara;
- 2) Penggunaan aset digunakan sebagai Gedung Bioskop Jaya;
- 3) Petunjuk penyelesaiannya dilepaskan penguasaannya dari

negara kepada pihak ketiga dengan cara pembayaran kompensasi kepada Pemerintah dengan menyetorkannya ke Kas Negara;

p. Bahwa untuk penyelesaian atas objek sengketa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008, telah dibentuk Tim Asistensi Daerah Provinsi Jawa Timur berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 85/KM.6/2010 tanggal 16 April 2010 untuk mengkaji ulang petunjuk penyelesaian dan memberikan usulan rekomendasi penyelesaian kepada Tim Asistensi Pusat;

q. Bahwa atas objek sengketa tersebut telah terdapat permohonan Penggugat/Pembanding I sesuai suratnya Nomor 590/419.11/2010 tanggal 4 Mei 2010 yang intinya sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 dan untuk penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan, atas objek sengketa dapat diusulkan untuk disertifikatkan atas nama Pemerintah Kota Kediri;

r. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2010 telah dilakukan pemeriksaan fisik oleh Tim Asistensi Daerah, dimana salah satu hasil inventarisasi dan penelitian, yakni atas objek sengketa dikuasai oleh Pemerintah Kota Kediri untuk penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan dalam rangka menunjang Kepentingan Umum (dalam hal ini dipakai sebagai Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Kediri);

s. Bahwa Tim Asistensi Daerah telah mengadakan rapat pada tanggal 15 November 2010 yang hasil usulannya terhadap objek sengketa akan disertifikatkan atas nama Pemerintah Kota Kediri (Penggugat) dalam hal ini akan segera dimantapkan statusnya menjadi Barang Milik Daerah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id di atas, dapat diperoleh fakta hukum, sebagai

berikut:

- 1) Bahwa objek sengketa yang dikuasai oleh negara seluas  $\pm 2.920$  m<sup>2</sup> adalah Tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 47, Surat Hak Tanah tanggal 10 Maret 1932 Nomor 50, surat ukur tanggal 27 September 1888 Nomor 90/1888 luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> atas nama John Martin Hildering;
- 2) Bahwa terhadap sisa aset seluas + 8.480 m<sup>2</sup> bukan merupakan kekayaan negara/aset negara/Barang Milik Negara yang dikuasai oleh Negara, karena pada saat dilakukan penguasaan saat itu yang dikhawatirkan mengganggu keselamatan negara, keamanan negara dan ketertiban umum yakni objek sengketa, sehingga atas objek sengketa sajarah yang merupakan kekayaan negara/aset negara/Barang Milik Negara;
- 3) Bahwa dengan berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, terhadap Akta Hak *Eigendom* setelah tanggal 24 September 1980 yang tidak dikonversi, maka hak atas tanah tersebut menjadi hapus dan kembali menjadi tanah negara;
- 4) Bahwa sesuai bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I s/d Tergugat XIII pada Tingkat Pertama tidak ada satupun bukti kepemilikan berupa *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering maupun Akta Hak *Eigendomnya* serta bukti-bukti sebagai ahli waris John Martin Hildering, justru hanya bukti-bukti berupa akta pendirian perusahaan/badan hukum yakni NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) dan ahli waris pengurus perusahaan;
- 5) Bahwa sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:
  - Pasal 24 ayat (1), “ Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya”;
  - Penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf a dan b, Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama

Halaman 60 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



sebelum kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak;

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a) grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b) grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

Dengan demikian sudah sangat jelas dan terbukti bahwa akta NV. JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ) bukanlah merupakan bukti kepemilikan karena sudah sangat jelas sekali bahwa NV JBBM hanya suatu akta pendirian perusahaan sedangkan Tanah Negarabekas *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hilderling yang merupakan kepemilikan subyek hukum pribadi (milik perorangan) bukan merupakan badan hukum;

2. Bahwa Penjualan objek sengketa oleh Tergugat I s/d Tergugat XIII kepada Tergugat XIV yang didasarkan atas akta pernyataan pelepasan hak prioritas dengan pemberian ganti rugi nomor 12 tanggal 19 September 2013 antara Penggugat (dhi. Tergugat I s.d Tergugat XIII) dan Tergugat (dhi. Tergugat XIV) adalah batal demi hukum;
  - a. Bahwa secara tiba-tiba pada Tahun 2013 Tergugat I s/d Tergugat XIII telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat XIV atas objek sengketa dalam perkara Nomor 44/Pdt.G/2013/PN.Kdr., dimana pihak Penggugat (dhi. Tergugat I s/d Tergugat XIII) mengaku sebagai pemilik objek sengketa atas dasar NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ), dan keluar Akta Perdamaian Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Kdr., tanggal 31 Juli 2013 yang intinya adanya kesepakatan jual beli objek sengketa oleh Tergugat I s.d Tergugat XIII kepada Tergugat XIV yang ditindaklanjuti dengan akta pernyataan pelepasan hak prioritas dengan pemberian ganti rugi Nomor 12 tanggal 19 September 2013.
  - b. Bahwa perlu kami sampaikan, bila dilihat dari gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 44/Pdt.G/2013/PN Kdr., hingga akta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id sekali dengan kenyataannya yakni  $\pm 2.862$ . Hal ini

sangat jelas membuktikan bahwa Tergugat I s/d Tergugat XIII tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan, terlebih Tergugat I s.d Tergugat XIII tidak mengetahui luas keseluruhan dari *Eigendom Verponding* Nomor 47, Surat Hak Tanah tanggal 10 Maret 1932 Nomor 50, surat ukur tanggal 27 September 1888 nomor 90/1888 luas tanah 11.400 m<sup>2</sup> atas nama John Martin Hildering. (Kejanggalan lain, kalau Tergugat I s/d Tergugat XIII memiliki bukti kepemilikan, kenapa baru diajukan gugatan Tahun 2013?????????????????????)

- c. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat (dhi. Tergugat I s.d Tergugat XIII) kepada Tergugat XIV bukanlah pada pihak yang tepat (*error in persona*), karena Tergugat XIV tidak mewakili pemerintah/negara atas kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Cina (objek sengketa) yang dikuasai oleh Negara cq Menteri Keuangan;
- d. Bahwa dengan demikian akta pernyataan pelepasan hak prioritas dengan pemberian ganti rugi nomor 12 tanggal 19 September 2013 antara Penggugat (dhi. Tergugat I s/d Tergugat XIII) dan Tergugat (dhi. Tergugat XIV) bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal;

Bahwa dikatakan sebagai suatu sebab yang halal adalah apabila tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan ketentuan perundang-undangan. Bahwa akta pernyataan pelepasan hak prioritas dengan pemberian ganti rugi Nomor 12 tanggal 19 September 2013 dibuat tanpa suatu sebab yang halal karena bertentangan dengan ketentuan peraturan-perundangan yang ada yaitu Instruksi Presiden RI Nomor 9 Tahun 1970 tentang Penjualan dan Atau Pindah Tangan Barang-Barang Yang Dimiliki/ Dikuasai Negara, sehingga mengakibatkan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Prioritas dengan pemberian ganti rugi Nomor 12 tanggal 19 September 2013 (bukti T.14-3) dengan sendirinya batal demi hukum;

3. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan Bukti-Bukti Turut Tergugat I serta Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 188/PMK.06/2008



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penylesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina secara menyeluruh;
- a. Bahwa perlu Pemohon Kasasi /Pembanding II /Turut Tergugat I sampaikan, terhadap Aset Bekas Milik Asing/Cina yang dikuasai Negara dalam hal ini objek sengketa *a quo*, sampai saat ini belum pernah dilakukan penyelesaiannya oleh Menteri Keuangan berdasarkan mekanisme sebagaimana ketentuan yang di atur dalam PMK No mor 188/PMK.06/2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina, *juncto* PMK Nomor 154/PMK.06/2011;
  - b. Bahwa bunyi ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011:
    - 1) Pasal 8 ayat (1), Penyelesaian status kepemilikan Aset Bekas Milik Asing/Cina dilakukan dengan cara:
      - a) Dimantapkan status hukumnya menjadi Barang Milik Negara;
      - b) Dimantapkan status hukumnya menjadi Barang Milik Daerah;
      - c) Dilepaskan penguasaannya dari Negara kepada pihak ketiga dengan cara pembayaran kompensasi kepada Pemerintah dengan menyetorkannya ke Kas Negara;
      - d) Dikembalikan kepada pemilik perorangan yang sah; atau
      - e) Dikeluarkan dari daftar Aset Bekas Milik Asing/Cina.
    - 2) Pasal 8 ayat (1a), Penyelesaian dengan cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan atas Aset Bekas Milik Asing/Cina secara sebagian atau seluruhnya berdasarkan usulan dari Kementerian/Lembaga, Pemerintah Provinsi/ Kabupaten/Kota bersangkutan, pihak ketiga, dan/atau Tim Asistensi;
  - c. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 1 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 N o vember 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina , terhadap permasalahan penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina telah dibentuk Tim Penyelesaian yang keanggotaannya mencakup unsur instansi tingkat pusat yang antara lain berasal dari unsur:
    - 1) Departemen Keuangan;
    - 2) Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
    - 3) Departemen Pertahanan;
    - 4) Departemen Pendidikan Nasional;
    - 5) Badan Intelegen Negara;
    - 6) Badan Pertanahan Nasional;
    - 7) Kejaksaan Agung;
    - 8) dan Kepolisian;
  - d. Bahwa sesuai ketentuan dalam Pasal 1 7 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 N o vember 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina , tugas Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang berasal dari:
- 1) Kantor Wilayah;
  - 2) Pemerintah Propinsi;
  - 3) Kantor Wilayah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia;
  - 4) Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional;
  - 5) Komando Daerah Militer;
  - 6) Komite Intelejen Daerah (Kominda);
  - 7) Kejaksaan Tinggi;
  - 8) Kepolisian Daerah;
  - 9) dan Kantor Pelayanan;

- e. Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan, atas objek sengketa dimaksud di dalam Lampiran X angka 24 halaman 60 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 tanggal 20 November 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina (dahulu diatur di dalam Lampiran I Surat Menteri Keuangan RI No. S-394/MK.03/1989 tanggal 12 April 1989), jelas dikuasai oleh Negara dengan kondisi sebagai berikut:
- 1) Status tanah seluas 2.920 m<sup>2</sup> adalah tanah negara;
  - 2) Penggunaan aset digunakan sebagai Gedung Bioskop Jaya;
  - 3) Petunjuk penyelesaiannya dilepaskan penguasaannya dari negara kepada pihak ketiga dengan cara pembayaran kompensasi kepada Pemerintah dengan menyetorkannya ke Kas Negara;
- f. Bahwa untuk penyelesaian atas objek sengketa sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008, telah dibentuk Tim Asistensi Daerah Provinsi Jawa Timur berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 85/KM.6/2010 tanggal 16 April 2010 untuk mengkaji ulang petunjuk penyelesaian dan memberikan usulan rekomendasi penyelesaian kepada Tim Asistensi Pusat;
- g. Bahwa atas obyek sengketa tersebut telah terdapat permohonan Penggugat/Pembanding I sesuai suratnya Nomor 590/419.11/2010 tanggal 4 Mei 2010 yang intinya sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008 dan untuk penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan, atas objek sengketa dapat diusulkan untuk disertifikatkan atas nama Pemerintah Kota Kediri;
- h. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2010 telah dilakukan pemeriksaan fisik oleh Tim Asistensi Daerah, dimana salah satu hasil inventarisasi dan penelitian, yakni atas objek sengketa dikuasai oleh Pemerintah Kota Kediri untuk penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan dalam rangka menunjang Kepentingan Umum (dalam hal ini dipakai sebagai Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Pemerintah Kota Kediri);
- i. Bahwa Tim Asistensi Daerah telah mengadakan rapat pada tanggal 15 November 2010 yang hasil usulannya terhadap objek sengketa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id akan segera dimantapkan statusnya menjadi Barang

Milik Daerah;

Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* yang mendasarkan NV JBBM sebagai dasar kepemilikan oleh Tergugat I s.d Tergugat XIII tanpa mempertimbangkan Bukti-Bukti Turut Tergugat I serta Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 188/PMK.06/2008 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011 tentang Petunjuk Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina secara menyeluruh sangatlah keliru dan salah dalam menerapkan hukum. Hal ini dikarenakan pelepasan objek sengketa kepada pihak ketiga tanpa melalui prosedur penyelesaian sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 188/PMK.06/2008 *juncto* Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.06/2011 tentang Petunjuk Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina, dengan tidak adanya usulan dan pembayaran kompensasi kepada negara, sangat merugikan keuangan Negara. Hal ini dapat dikategorikan sebagai tindak pidana korupsi sebagaimana Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi yang menyebutkan “setiap orang yang secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara...”;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 16 alinea 2 putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* yang intinya menyatakan objek sengketa milik Tergugat I s /d Tergugat XIII dengan didasarkan atas NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij* ) adalah telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, karena:

- NV JBBM ( *Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) bukanlah merupakan bukti kepemilikan;
- Tergugat I s/d Tergugat XIII tidak dapat membuktikan kepemilikan *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering maupun Akta Hak *Eigendomnya*;
- Tergugat I s/d Tergugat XIII tidak dapat membuktikan peralihan kepemilikan *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering ke NV JBBM;
- Tergugat I s/d Tergugat XIII bukan merupakan ahli waris dari John Martin Hildering;

Untuk itu dikarenakan pertimbangan *judex factie* pada halaman 16 alinea 2 putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* telah terbukti keliru

Halaman 65 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI tidak dapat dipertahankan lagi, untuk itu atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo j uncto* Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan;

Dalam Rekonvensi:

Keberatan Ketiga:

- Bahwa apa yang diuraikan dalam Memori Kasasi baik dalam eksepsi dan dalam pokok perkara tersebut di atas, mohon dianggap telah menjadi satu kesatuan dalam rekonvensi ini;
  - Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* halaman 24 alinea 3 Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo*, yang menyatakan:
  - Menimbang, bahwa alasan dan pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam Rekonvensi sudah tepat dan benar, karena telah sesuai dengan fakta yang diperoleh dipersidangan, sehingga pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara ini...;
1. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang intinya menyatakan Tergugat I s/d Tergugat XIII sebagai ahli waris dari pemilik NV JBBM dan sebagai pengurus aset NV JBBM tersebut adalah sebagai pihak yang diprioritaskan untuk mengurus dan menguasai objek sengketa dan selanjutnya mendaftarkan haknya ke Badan Pertanahan Nasional serta mendasarkan atas Akta Pernyataan Pelepasan Hak Prioritas dengan pemberian ganti rugi nomor 12 tanggal 19 September 2013, sangatlah keliru dan salah menerapkan hukum, sebagaimana alasan, dasar dan fakta hukum sebagai berikut:
    - a. Bahwa pengambilalihan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama oleh *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* secara parsial tanpa memberikan pertimbangan, alasan serta dasar hukum sangat bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, sehingga mengakibatkan atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* dapat dibatalkan.
    - b. Bahwa sebagaimana telah kami uraikan pada keberatan kedua dalam pokok perkara di atas, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, terhadap obyek sengketa yang dahulu merupakan bekas Gedung Bioskop milik Belanda seluas  $\pm 2.920 \text{ m}^2$  terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan Kota Kediri telah dilarang keberadaannya untuk menjaga stabilitas keamanan negara dimana saat itu Belanda masih

Halaman 66 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 KIPdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sebagai pembeli baik tanah maupun bangunannya diambilalih dan dikuasai oleh pemerintah (negara);
- c. Bahwa di dalam Lampiran X angka 24 halaman 60 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 188/PMK.06/2008, tanggal 20 November 2008 tentang Penyelesaian Aset Bekas Milik Asing/Cina (dahulu diatur di dalam Lampiran I Surat Menteri Keuangan RI Nomor S-394/MK.03/1989, tanggal 12 April 1989), telah tercantum dengan jelas bahwa atas aset berupa tanah dan bangunan bekas Gedung Bioskop milik Belanda seluas + 2.920 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri merupakan tanah dan bangunan yang dikuasai langsung oleh Negara cq Menteri Keuangan;
  - d. Bahwa dikabulkannya permohonan rekonvensi Tergugat I s/d Tergugat XIII serta Tergugat XIV didasarkan bukti kepemilikan NV. JBBM dan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Prioritas dengan Pemberian Ganti Rugi Nomor 12 tanggal 19 September 2013.
  - e. Bahwa sebagaimana telah kami uraikan pada Keberatan Kedua dalam pokok perkara di atas, antara lain:
    - 1) Bahwa :
      - a) NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*) bukanlah merupakan bukti kepemilikan;
      - b) Tergugat I s/d Tergugat XIII tidak dapat membuktikan kepemilikan *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering maupun Akta *Hak Eigendommen*;
      - c) Tergugat I s/d Tergugat XIII tidak dapat membuktikan peralihan kepemilikan *Eigendom Verponding* Nomor 47 atas nama John Martin Hildering ke NV JBBM;
      - d) Tergugat I s/d Tergugat XIII bukan merupakan ahli waris dari John Martin Hildering;
    - 2) Bahwa Akta Pernyataan Pelepasan Hak Prioritas dengan Pemberian Ganti Rugi Nomor 12 tanggal 19 September 2013 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, karena dilakukan oleh orang yang tidak berhak dan tidak berwenang untuk itu, sehingga dengan sendirinya batal demi hukum;
  - f. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang bertitikad baik, oleh karena pembelian dilakukan dengan ceroboh ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status Para Penjual tanah/objek

Halaman 67 dari 71 Hal. Put. Nomor 235 K/Pdt/2016



Dengan demikian dikarenakan Tergugat I s /d Tergugat XIII tidak dapat membuktikan kepemilikan atas *Eigendom Verponding* Nomor 47 dan Akta Pernyataan Pelepasan Hak Prioritas dengan Pemberian Ganti Rugi Nomor 12 tanggal 19 September 2013 dengan sendirinya batal demi hukum , maka pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 24 alinea 3 putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* telah terbukti keliru dan salah dalam menerapkan hukum, sehingga pertimbangan *Judex Facti* dimaksud tidak dapat dipertahankan lagi untuk itu atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* harus dibatalkan;

2. Bahwa *Judex Facti* telah lalai dalam membuat putusan Pengadilan Tinggi *a quo* yang dalam rekonvensi angka 5 menyebutkan “Menolak gugatan Penggugat Konvensi I s/d XIV selain dan selebihnya”;

a. Bahwa secara nyata-nyata dalam perkara Nomor 71/Pdt.G/2013/PN Kdr., para pihak antara lain:

- 1) Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- 2) Tergugat I s/d Tergugat XIII Konvensi/Penggugat I s/d Penggugat XIII Rekonvensi;
- 3) Tergugat XIV Konvensi/Penggugat XIV Rekonvensi;
- 4) Turut Tergugat I;
- 5) Turut Tergugat II.

b. Bahwa dalam amar putusannya dalam rekonvensi angka 5, menyebutkan “Menolak gugatan Penggugat Konvensi I s/d XIV selain dan selebihnya”, padahal dalam kenyataannya hanya ada 1 (satu) Penggugat Konvensi yakni Pemerintah Kota Kediri, sehingga yang benar seharusnya tertulis “Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I s/d XIV selain dan selebihnya”;

Dengan demikian *Judex Facti* telah terbukti lalai dan tidak cermat dalam memberikan pertimbangan yang cukup sehingga amarnya terbukti telah salah dan keliru, sehingga atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Untuk itu dikarenakan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 24 alinea 3 serta amar dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* telah terbukti keliru dan salah, sehingga atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo j uncto* Putusan Pengadilan Negeri Kediri tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;



Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Surabaya yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kediri telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terbukti tanah objek sengketa adalah bukan atas nama NV JBBM (*Naamlooze Vennotschap Javasche Bioscoop en Bouw Maatschappij*), sehingga objek sengketa bukan milik Para Tergugat, sedangkan sebaliknya Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah objek sengketa;
- Bahwa karena Penggugat sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa maka Para Tergugat tidak mempunyai hak apapun atas tanah objek sengketa sehingga penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. PEMERINTAH KOTA KEDIRI, dan 2. KEPALA KANTOR DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) KANTOR WILAYAH X, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, Nomor 702/Pdt/2014/PT Sby., tanggal 25 Februari 2015, yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Kediri, Nomor 71/Pdt.G/2013/PN Kdr., tanggal 19 Juni 2014, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

#### MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. **PEMERINTAH KOTA KEDIRI**, dan 2. **KEPALA KANTOR DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) KANTOR WILAYAH X**, tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 2016/1201/Keg.Stg. tanggal 25 Februari 2015, yang memperbaiki Putusan

Pengadilan Negeri Kediri, Nomor 71/Pdt.G/2013/PN Kdr., tanggal 19 Juni 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I s/d Tergugat XIV dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat tidak mempunyai hak apapun dan tidak ada hubungan apapun dengan objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Kota Kediri sebagaimana tercantum dalam bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 47, dengan luas tanah yang tersisa adalah  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22 Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk mengurus dan menguasai objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Kota Kediri sebagaimana tercantum dalam bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor 47, dengan luas tanah yang tersisa adalah  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;
5. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk menindaklanjuti dan memproses permohonan hak Penggugat terhadap objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Kota Kediri sebagaimana tercantum dalam bekas hak *Eigendom Verponding* Nomor 47, dengan Luas tanah yang tersisa adalah  $\pm 2.862 \text{ m}^2$  (lebih kurang dua ribu delapan ratus enam puluh dua meter persegi), setempat dikenal dengan Bioskop Jaya Kediri Jalan Brawijaya Nomor 22, Kelurahan Pocanan, Kota Kediri;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 15 Desember 2016 oleh Dr. Abdurrahman, S.H., M.H.,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Majelis Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi..	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001