



**PUTUSAN**  
**Nomor 2111 K/Pdt/2013**

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

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

**PT. SUZUKI INDOMOBIL MOTOR** dahulu **PT. INDOMOBIL SUZUKI INTERNASIONAL**, berkedudukan di Jakarta beralamat kantor di Jalan M.T. Haryono Kav. 8, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada FREDI K. SIMANUNGKALIT, S.H., dan R. ARTHA WICAKSANA, S.H., para Advokat, beralamat di Jalan Kerinci Raya No. 31, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2012, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

1. **Ny. MINTJE SARTJE MELEKE;**
2. **Ny. HERMI VEIBE SIWY;**
3. **Ny. HETTY SIWY;**
4. **Ny. HELLY DEBBY DESSY SIWY;**
5. **TUAN HARRY YOPPY SIWY**, Nomor 1 sampai dengan nomor 5 bertempat tinggal di Jalan Jaga 1, Desa Penasen, Kecamatan Kakas, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada SYARIF FADILLAH, S.H., M.H., dan BERNARD TIFANO, S.H., para Advokat, beralamat di Jalan Raya Jatiwaringin No. 12, Gedung Alawiyah Lt. 5 UIA, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2012 para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pembanding;

dan

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**  
**Cq. KANTOR PERTANAHAN WILAYAH DKI JAKARTA Cq.**  
**KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN,**

Hal. 1 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan Prapanca Raya No. 9, Jakarta Selatan,  
Turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat/turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat dalam kepentingan hukum guna mempertahankan hak keperdataan Penggugat atas tanah yang diperoleh dan atau dikuasai sah secara hukum oleh Penggugat yaitu atas tanah seluas 3.880 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan MT. Haryono Kaveling 20, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Tebet Barat Dalam X;
- Sebelah Selatan : Jalan MT.Haryono;
- Sebelah Timur : Tanah Negara;
- Sebelan Barat : Tanah Milik PT.Bank Mandiri, Tbk,;

sebagaimana dahulu termasuk pada tanda bukti hak yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, tertanggal 25 Oktober 2005 (selanjutnya disebut "tanah objek");

2. Bahwa yang menjadi dasar hukum Penggugat memperoleh hak atas tanah objek sengketa tersebut adalah berasal dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan PT. Satria Dian Kencana selaku Penjual pada tanggal 13 Desember 2004, sebagaimana dibuktikan berdasarkan Akta Jual Beli No. 218/2004, tertanggal 13 Desember 2004, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Bray Mahyastoeti Notonegoro, S.H. di Kotamadya Jakarta Selatan yang mana peralihan hak atas tanah objek sengketa telah turut serta didaftarkan peralihannya di Kantor Pertahanan Kotamadya Jakarta Selatan pada tanggal 21 Februari 2005;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah hak atas tanah obyek sengketa tersebut beralih sah secara hukum kepada Penggugat, selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan hak atas tanah obyek sengketa yaitu Hak Guna Bangunan kepada turut Tergugat, dan melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta Nomor 086/51-550.2-09.02-2005 tertanggal 11 Oktober 2005, Penggugat diberikan Hak Guna Bangunan diatas tanah obyek sengketa sebagaimana berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3296/Tebet Barat, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 25 Oktober 2005;
4. Bahwa kemudian dalam perkembangannya, hak atas tanah obyek sengketa yakni Hak Guna Bangunan yang dipegang/ diperoleh sah secara hukum oleh Penggugat termaksud pada butir 3 diatas, terancam keberadaannya, akibat adanya klaim/tuntutan yang dilakukan oleh (almarhum) Herman Siwy selaku pewaris dari para Tergugat (selanjutnya disebut "Pewaris para Tergugat") terhadap tanah obyek sengketa dengan menggunakan dasar Akta Hibah No.1 tertanggal 2 September 1996, yang terbuat dihadapan Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., Notaris di Tondano (selanjutnya disebut "Akta Hibah");
5. Bahwa Pewaris para Tergugat yaitu (almarhumah) Herman Siwy telah meninggal dunia pada tanggal 24 Februari 2011 sesuai dengan Kutipan Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Minahasa, Nomor 7102CPM0103207700333, tertanggal 01 Maret 2011, dan meninggalkan ahli Waris yang sah secara hukum yaitu para Tergugat;
6. Bahwa sebelum meninggal dunia Pewaris para Tergugat mengklaim/ menuntut bahwa tanah obyek sengketa yang telah diperoleh/dipegang hak atas tanahnya oleh Penggugat adalah merupakan tanah milik dari Pewaris para Tergugat yang diperolehnya dari Ny.Annatje Magdalena Rombot selaku orang tua/Ibu dari Pewaris para Tergugat dengan berdasarkan akta hibah. Tuntutan/ klaim termasuk terlihat secara nyata pada tanggal 26 November

Hal. 3 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2006, Pewaris para Tergugat telah mengajukan permohonan kepada turut Tergugat untuk diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas bidang tanah kaveling 19 dan kaveling 20, yang terletak di Jalan MT. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan yang dalam hal tersebut juga termasuk tanah obyek sengketa (Tanah Kav. 20) milik Penggugat;

7. Bahwa tuntutan/klaim dari Pewaris para Tergugat tersebut semakin dipertegas dengan tindakan yang dilakukan oleh Pewaris para Tergugat dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara di Jakarta terhadap/melawan Kepala kantor Pertahanan Kotamadya Jakarta Selatan/turut Tergugat pada tanggal 22 April 2007,

yang pada intinya menuntut pembatalan atas Sertifikat HGB No. 3296/Tebet Barat yang dipegang/diperoleh sah secara hukum oleh Penggugat;

8. Bahwa atas perkara yang diajukan oleh Pewaris para Tergugat terkait dengan tuntutan/klaim terhadap tanah obyek sengketa tersebut, telah diperoleh suatu putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 29 PK/TUN/2010 tertanggal 16 Maret 2011 (selanjutnya disebut "putusan Peninjauan Kembali"), yang pada pokoknya menyatakan batal Sertifikat Hak Bangunan Nomor 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 3.880 m<sup>2</sup> di atas tanah kaveling 20 Jalan MT. Haryono/tanah obyek sengketa atas nama PT. Indomobil Suzuki Internasional/Penggugat;

9. Bahwa putusan Peninjauan Kembali tersebut adalah merupakan putusan pengadilan di dalam ranah hukum Tata Usaha Negara yang memeriksa dan memutuskan hal-hal terkait dengan prosedur administrasi (administrative prosedur) penerbitan sertifikat hak atas tanah (tanah obyek sengketa) yang dilakukan oleh turut Tergugat, dan bukan merupakan putusan pengadilan yang memeriksa dan memutuskan hal terkait dengan kepemilikan hak keperdataan atas tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Putusan Peninjauan kembali termaksud tidak menjadikan secara serta merta hak keperdataan berupa hak atas tanah obyek sengketa dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang berasal dari perbuatan hukum perdata yaitu jual beli sebagaimana termaksud pada butir 2 di atas dan yang hingga saat ini masih melekat menjadi hilang di muka hukum, karena aspek hukum perdata dan aspek hukum administrasi Negara adalah merupakan dimensi hukum yang berbeda;

Sehingga oleh dan karenanya, dengan ini Penguat dalam perkara *a quo* tetap menggunakan haknya yang dijalani dan dilindungi oleh hukum guna mengajukan gugatan *a quo* guna mempertahankan dan/atau memperjuangkan hak keperdataan Penguat atau tanah obyek sengketa tersebut;

10. Bahwa tuntutan/klaum dari Pewaris para Tergugat terhadap tanah obyek sengketa yang diperoleh dan atau dikuasai sah secara hukum oleh Penguat adalah sangat tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada serta bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang ada;
11. Sebagaimana diketahui dasar perolehan hak atas tanah obyek sengketa oleh Pewaris para Tergugat yang dijadikan dasar tuntutan/klaum dari Pewaris para Tergugat adalah akta hibah sebagaimana termaksud pada butir 4 di atas;
12. Bahwa akta tanah termaksud adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh (almahurnah) Ny. Annatje Magdalena Rombot (orang tua/lbu dari Pewaris para Tergugat) selaku pemberi hibah dalam menghibahkan bidang tanah Kaveling No. 19, 20, 21 yang terletak di Jalan Gatot Subroto yang sekarang dikenal dengan Jalan M.T. Haryono Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "obyek hibah") kepada Pewaris para Tergugat selaku penerima hibah. Hal mana Tanah Kaveling No. 20 termaksud pada obyek hibah tersebut adalah merupakan tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
13. Bahwa setelah Penguat mencermati akta hibah termaksud, diketahui secara nyata dan terang bahwa dasar hak/atas hak kepemilikan (almahurnah) Ny. Annatje Magdalena Rombot selaku pemberi hibah atas obyek hibah tersebut tidaklah dijelaskan secara terang dan nyata didalam akta hibah tersebut, hal mana

Hal. 5 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



dasar hukum perolehan hak atas tanah adalah merupakan hal yang sangat esensial dan sangat diperlukan dalam melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dan ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya dalam bidang pertanahan, sehingga dapat dinyatakan perbuatan hukum perhibahan tersebut tidaklah berdasarkan hukum karena tidak jelasnya dasar hak/alas hak kepemilikan atas hak atas tanah (obyek hibah) oleh pemberi hibah;

14. Bahwa telah diatur dan atau ditentukan secara tegas dalam Pasal 1667 KUHP perdata yang pada pokoknya mensyaratkan "Penghibahan hanya boleh dilakukan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan itu terjadi dan jika hibah itu mencakup barang-barang yang belum ada pada saat penghibahan itu terjadi, maka dinyatakan penghibahan atas barang-barang tersebut menjadi batal";
15. Bahwa secara terang dan jelas diketahui pada saat akta hibah tersebut dibuat pada tanggal 2 September 1996 obyek hibah yang terdapat pada akta hibah yakni adalah "Hak atas Tanah" dari tanah obyek sengketa baik secara de facto dan de jure adalah bukan milik dari Ny. Annatje Magdalena

Rombot (orangtua/lbu dari Pewaris para Tergugat) selaku pemberi hibah, melainkan merupakan hak atas tanah yang dipegang oleh pihak lain yaitu PT. Satria Dian Kencana, sebagaimana dibuktikan dalam Akta Jual Beli No. 122/Tebet/1990 tertanggal 20 Juli 1990, yang mana hingga pada saat dibuatnya akta hibah tersebut, PT. Satria Dian Kencana tidak pernah mengalihkan hak atas tanah obyek sengketa tersebut kepada Ny. Annatje Magdalena Rombot (orangtua/lbu dari Pewaris para Tergugat) selaku pemberi hibah;

16. Bahwa tanah obyek sengketa (Tanah Kav. 20) yang dalam hal tersebut dijadikan obyek hibah adalah merupakan hak atas tanah yang dipegang oleh PT. Satria Dian Kencana sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 122/Tebet/1990 tertanggal 20 Juli 1990, yang mana hingga pada saat dibuatnya akta hibah tersebut PT. Satria Dian Kencana tidak pernah mengalihkan hak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah obyek sengketa tersebut kepada Ny. Annatje Magdalena Rombot (orangtua/lbu dari Pewaris para Tergugat) selaku pemberi hibah;

17. Bahwa dengan diketahui secara tegas pada saat akta hibah termaksud dibuat, obyek hibah yang salah satunya merupakan hak atas tanah obyek sengketa (Tanah Kav. 20) adalah bukan barang milik/hak dari Ny. Annatje Magdalena Rombot selaku pemberi hibah, maka sesuai dengan ketentuan Pasa (1667 KUHP Perdata termaksud pada butir 14 diatas, akta hibah tersebut menjadi batal dengan segala akibat hukumnya termasuk namun tidak terhadap hak atas tanah obyek sengketa yang dihibahkan oleh Ny. Annatje Magdalena Rombot (orangtua/lbu dari Pewaris para Tergugat/ penerima hibah dalam akta hibah;

18. Bahwa tuntutan/klaim yang dilakukan Pewaris para Tergugat dimana menyatakan bahwa Pewaris para Tergugat memperoleh tanah obyek sengketa yang didasarkan kepada akta hibah *a quo* adalah sangat tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada, karena pada faktanya, Pemberi Hibah/(almarhumah) Ny. Annatje Magdalena Rombot sejak pada saat melakukan penghibahan termaksud tidak pernah melakukan penyerahan (levering) atas obyek hibah tersebut kepada penerima hibah yaitu (almarhum) Herman Siwy sebagaimana telah ditentukan di dalam ketentuan-ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan;

Sehingga oleh karenanya hak milik atas obyek barang tersebut demi hukum belumlah beralih kepada penerima hibah yaitu (almarhum) Herman Siwy, terjadi lagi atas tanah pada obyek hibah tersebut baik secara de facto dan de jure adalah bukan merupakan hak/milik dari pemberi hibah yaitu (almarhumah) melainkan merupakan hal, atas tanah yang dipegang oleh PT. Satria Dian Kencana sebagaimana telah diuraikan pada butir 15 di atas;

19. Bahwa telah secara tegas diketahui obyek hibah dalam akta hibah tersebut adalah tanah, yang mana menurut hukum adalah merupakan barang tidak bergerak, yang dalam hal dilakukan penghibahan tersebut, hak milik atas barang-barang tidak

Hal. 7 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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

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



bergerak/tanah tersebut tidak akan pernah beralih kepada penerima hibah, jikalau sebelum dilakukan penyerahan (levering) atas obyek hibah tersebut sesuai dengan yang diatur oleh ketentuan yang terdapat pada Pasal 1686 Jo Pasal 616 KUHP Perdata;

Pasal 1686 KUHP Perdata menyatakan "Hak milik atas barang-barang yang dihibahkan meskipun diterima dengan sah, tidak beralih kepada orang yang diberi hibah, sebelum diserahkan dengan cara penyerahan menurut Pasal 612, 613, 616 dan seterusnya";

Pasal 616 KUHP Perdata menyatakan "penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara yang seperti yang ditentukan dalam Pasal 620 KUHP Perdata";

Pasal 620 KUHP Perdata menyatakan "dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercanturn dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau surat keputusan hakim ke kantor penyimpanan hipotik dilingkungan barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada dan dengan mendaftarkan salinan itu dalam daftar yang telah ditentukan";

20. Bahwa pada tuntutan/klaim yang diajukan oleh Pewaris para Tergugat, didalilkan bahwa alas hak yang dijadikan dasar bagi Ny. Annatje Magdalena Rombot (orang tua /Ibu dari Pewaris para Tergugat) selaku pemberi hibah adalah surat izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 51/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, untuk Tanah Kaveling 19 dan 20 yang dikeluarkan oleh Yayasan Gelora Bung Karno. Hal mana dalil yang dijadikan dasar hukum kepemilikan tersebut adalah sangat tidak berdasarkan hukum sangat mengada-ada;

21. Bahwa sebagaimana diketahui secara terang dan jelas surat izin mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning) No. 9151/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot tersebut adalah merupakan bukti nyata bahwa surat





tersebut adalah hanya merupakan surat izin yang dikeluarkan oleh Yayasan Gelora Bung Karno kepada Ny. Annatje Magdalena Rombot selaku orang tua/lbu dari Pawa Pewaris para Tergugat guna mempergunakan tanah dan bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah dan atau bukti perolehan hak atas tanah berdasarkan hukum;

22. Bukti didalam Surat Izin mempergunakan tanah (O.V) tersebut, terdapat pula beberapa kewajiban-kewajiban dan atau syarat dan ketentuan yang diberikan oleh Panitia Tetap Urusan Tanah Yayasan Gelora Bung Karno kepada Ny. Annatje Magdalena Rombot selaku pihak yang memegang/ menerima izin tersebut yang wajib dilaksanakan dan atau dipatuhi antara lain sebagai berikut:

- a. Pembagunan oleh penerima izin harus sudah dimulai selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak surat izin tersebut dikeluarkan;
- b. Apabila dalam waktu 3 (tiga) bulan tersebut diatas pembangunan belum dilakukan oleh penerima izin, maka Panitia Tatap Khusus Urusan Tanah Yayasan Gelora Bung Karno berhak membatalkan pemberian surat izin tersebut, tanpa yang bersangkutan mempunyai hak penggantian apapun juga terkecuali yang bersangkutan yang mengajukan permohonan perpanjangan waktu disertai dengan alasan-alasan yang nyata dan dapat diterima oleh Panitia dalam hal mana panitia akan menentukan lamanya perpanjangan itu;
- c. Memberikan suatu hak atas tanah yang bersangkutan (hak milik guna bangunan, dll) termasuk wewenang dari Kantor Inspeksi Agraria Jakarta Raya dipenuhi syarat-syarat yang berlaku;
- d. Izin mempergunakan tanah termasuk tidak diperkenankan dialihkan kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari Panitia Tetap Khusus Urusan tanah Yayasan Gelora Bung Karno;

23. Bahwa berdasarkan syarat dan ketentuan yang terdapat pada Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) tersebut, dapat dinyatakan secara tegas bahwa izin tersebut bukanlah merupakan bukti tanda kepemilikan hak atas tanah mengingat

Hal. 9 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat izin tersebut dikeluarkan oleh Yayasan Gelora Bung Karno dan bukan oleh Menteri Agraria dan atau

Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat yang berwenang dalam memberikan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan juga sebagaimana dinyatakan di dalam syarat huruf (c) pada Surat Izin Mempergunakan Tanah (O.V) termaksud pada butir 9 di atas;

24. Bahwa turut pula dinyatakan secara tegas dalam syarat dan ketentuan yang terdapat pada Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) tersebut bahwa "Izin Mempergunakan Tanah termaksud tidak boleh dialihkan ke pihak ketiga tanpa adanya persetujuan/izin tertulis dari Panitia Tetap Khusus Urutan Tanah Yayasan Gelora Bung Karno";
25. Bahwa berdasarkan ketentuan yang terdapat di dalam Surat Izin mempergunakan Tanah (O.V) tersebut, maka tindakan dari Ny. Annatje Magdalena Rombot dalam menghibahkan tanah *a quo* kepada alm. Herman Siwy/pewaris para Tergugat melalui Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 termaksud adalah merupakan suatu bentuk pelanggaran terhadap syarat/ketentuan yang terdapat pada Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) tersebut karena Ny. Annatje Magdalena Rombot dalam melakukan pengalihan hak atas tanah atau melakukan penghibahan kepada Pewaris para Tergugat melalui akta hibah tersebut tidak pernah mendapatkan persetujuan dari Panitia Tetap Khusus Urutan Tanah Yayasan Gelora Bung Karno, sebagaimana telah disyaratkan dan ditentukan dalam Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) tersebut;
26. Bahwa selain akta hibah yang didalilkan sebagian dasar peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari Ny. Annatje Magdalena Rombot kepada Pewaris para Tergugat tersebut dibuat dengan melanggar hukum sebagaimana termaksud pada butir 25 diatas, akta hibah tersebut juga dibuat oleh pihak yang tidak berwenang yaitu Ny.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tieneke Y.J. Mewengkang S.H., Notaris di Tondano-Kabupaten  
Minahasa-Sulawesi Utara;

Ketidakwenangan Ny. Tieneke Y.J. Mewengkang, S.H., adalah terkait dengan jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang pada saat dibuatnya akta hibah *a quo*, Ny. Tieneke Y.J. Mewengkang S.H., belum sah secara hukum diembannya, hal mana Ny. Tieneke Y.J. Mewengkang, S.H., barulah sah secara hukum diangkat sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah/PPAT yaitu pada tanggal 25 September 1996 sebagaimana berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 10/XI/1996, sedangkan akta hibah tersebut dibuat pada tanggal 2 September 1996;

27. Bahwa telah ditentukan di dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 (selanjutnya disebut "PP RI No. 10 Tahun 1961") tentang Pendaftaran Tanah; "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjukan oleh Menteri Agraria";

"Sebagaimana dinyatakan secara tegas di dalam Pasal 1666 KUHP Perdata, Hibah adalah suatu bentuk perjanjian, sehingga oleh dan karenanya akta hibah termasuk dalam perkara ini turut termasuk di dalam bunyi ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 tersebut, terlebih lagi akta hibah tersebut, dimaksudkan untuk melakukan peralihan/pemindahan hak atas tanah (tanah obyek sengketa) kepada Pewaris para Tergugat, maka sudah seharusnya akta hibah *a quo* wajib hukumnya dibuat oleh PPAT;

28. Bahwa selain fakta tersebut di atas, akta hibah *a quo* juga dibuat tidak sesuai dengan Kompetensi Wilayah Kerja PPAT sebagaimana ditentukan di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 (selanjutnya disebut "PAM No. 10 Tahun 1961") tentang penunjukan pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya pada Pasal 2 ayat 1 yang

Hal. 11 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



menerangkan bahwa " Setiap pejabat hanya berwenang membuat akta yang dimaksudkan dalam ayat 1 Pasal 1 mengenai tanah-tanah yang terletak di dalam wilayah kerjanya";

Sebagaimana diakui akta hibah *a quo* dibuat oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., selaku PPAT (walaupun pada saat itu belum sah secara hukum menjabat sebagai PPAT) dengan wilayah kerjanya di wilayah Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara sedangkan lokasi obyek hibah tersebut terletak di wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, DKI Jakarta;

29. Bahwa atas segala tindakan-tindakan pelanggaran hukum yang terdapat di dalam proses pembuatan akta hibah *a quo* telah terdapat suatu putusan pengadilan baru, yakni Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 138/PDT.G/2011/PN.Tdo. tertanggal 25 Januari 2012, yang menyatakan

"Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996, yang dibuat dihadapan Tienieke Hibah Tienieke Y.J. Mewekang, S.H., Notaris di Tondano, batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya" dan "memerintahkan kepada ahli waris dan alm. Herman Siwy untuk tunduk pada putusan *a quo*";

30. Bahwa sebagaimana diketahui Akta Hibah No.1 tertanggal 2 September 1996, yang dihadapan Tienieke Hibah Y.J. Mewekang, S.H., Notaris di Tondano termasuk pada Putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut di atas adalah merupakan dasar dan atau alas yang dijadikan dasar perolehan hak atas tanah Kaveling 20 oleh alm. Herman Siwy selaku pihak Pemohon Peninjauan kembali dalam Perkara No. 29 PK/TUN/2012 termaksud;

Sehingga dengan telah dibatalkannya akta hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 tersebut, maka dasar dan atau alasan hukum yang dijadikan dasar perolehan hak atas tanah obyek sengketa (kaveling 20) oleh para Tergugat di muka hukum telah batal demi hukum beserta segala akibat, sehingga oleh dan kerennya alm. Herman Siwy beserta seluruh ahli warisnya/para Tergugat tidak memiliki hak dan atau dasar apapun untuk mengklaim dan atau menyatakan dirinya sebagai pemilik atas tanah objek sengketa (kaveling 20) tersebut;



31. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut, haruslah dijadikan sebagai suatu fakta hukum yang menunjukkan bahwa dasar peralihan hak yang dijadikan dasar bagi alm. Herman Siwy mengklaim tanah kaveling 19 dan 20 tersebut adalah tidak berdasarkan hukum;

Hal tersebut sesuai dengan pertimbangan hukum di dalam Putusan Peninjauan Kembali No, 29 PK/TUN/2010 tertanggal 16 Maret 2011 pada halaman 25 yang menyatakan:

"Bahwa walaupun kemudian (quad non) ada putusan-putusan ataupun pidana yang menyatakan sebaliknya yang berkekuatan hukum tetap, putusan tersebut oleh Tergugat (tanpa proses peradilan lagi) dapat langsung mengoreksi keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dengan pengertian pihak ketiga yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum";

Sehingga Putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut sangatlah layak untuk pertimbangkan pula di dalam pemeriksaan perkara *a quo* khususnya terkait mengenai keabsahan dan legalitas akta hibah *a quo* yang dalam hal ini dijadikan sebagai dasar perolehan hak atas tanah obyek sengketa (kaveling 20) oleh alm. Herman Siwy dan/atau para Tergugat;

32. Bahwa berdasarkan segala uraian tentang fakta-fakta tersebut di atas, maka dapat disimpulkan:

1. Ny. Annatje Magdalena Rombot (orang tua/ibu dari Pewaris para Tergugat) selaku Pemberi Hibah di dalam akta hibah termaksud adalah bukan pemilik sah secara hukum dari tanah-tanah kaveling yang dijadikan obyek hibah *a quo*;
2. Ny. Annatje Magdalena Rombot (orang tua/ibu dari Pewaris para Tergugat) selaku Pemberi Hibah di dalam akta hibah termaksud juga tidak pernah menguasai tanah obyek baik secara *de jure* dan *de facto*;
3. Akta Hibah termaksud dibuat oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., yang tidak memiliki kewenangan sebagai PPAT dan tidak sesuai dengan wilayah kerja PPAT sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Hal. 13 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013





4. Pewaris para Tergugat tidak pernah menerima penyerahan atas obyek hibah di dalam akta hibah *a quo* sebagaimana ditentukan oleh hukum yang berlaku;

5. Akta Hibah *a quo* telah dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya oleh Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 138/PDT.G/2011/PN.Tondano tertanggal 25 Januari 2012;

33. Sehingga berdasarkan kesimpulan di atas, dapat dinyatakan secara tegas bahwa klaim tuntutan oleh Pewaris para Tergugat dan atau para Tergugat terhadap tanah obyek sengketa yang perolehan hak atas tanahnya didasarkan pada akta hibah *a quo* dan atau Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) termaksud pada butir 20 di atas adalah tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada oleh dan karenanya harus ditolak;

34. Bahwa dikarenakan dasar hukum perolehan hak atas tanah obyek sengketa dari Penggugat adalah merupakan suatu perbuatan hukum perdata yang dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang peraturan yang berlaku, dan hingga saat ini belum pernah dibatalkan oleh putusan pengadilan manapun, oleh ada karenanya menimbulkan konsekuensi hukum hak keperdataan bagi Penggugat dan atas tanah obyek sengketa termaksud adalah sah secara hukum dan tetap melekat dan atau mengikat serta tidak terbantahkan;

35. Bahwa gugatan *a quo* adalah gugatan baru yang diajukan oleh Penggugat kepada para Tergugat (para ahli waris dari alm. Herman Siwy), setelah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara perdata No. 383/PDT.G/2011/PN.JKS memberikan putusan atas gugatan Penggugat yang sebelumnya telah diajukan melalui putusan tertanggal 12 Januari 2011, dengan amar putusan "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima";

Bahwa adapun gugatan awal Penggugat sebagaimana termaksud di dalam perkara No. 383/PDT.G/2011/PN.JKS tersebut dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan gugatan Penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium (tidak lengkap penarikan sebagai Tergugat) dimana hanya





beberapa ahli waris yang ditarik sebagai Tergugat oleh Penggugat dalam perkara tersebut;

36. Bahwa oleh dan karena gugatan awal dari Penggugat yang diajukan di dalam perkara No. 383/PDT.G/2011/PN.JKS telah diputus dengan amar "Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima" yang mana dapat disimpulkan bahwa bagian pokok perkara pada gugatan awal tersebut tidak dan atau belum diberikan putusan, maka masih terbuka kesempatan bagi Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dan tidaklah berlaku asas "*Ne Bis In Idem*";

Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No. 1990 K/PDT/2000, tertanggal 23 Oktober 2002, yang pada pokoknya menyatakan:

"tidak berlaku "asas *ne bis in idem*" bila perkara gugatan yang terdahulu, amar putusannya: "Menyatakan gugatan tidak dapat diterima," dengan amar ini maka perkara pokok tidak diberikan putusan, sehingga Penggugat berhak mengajukan gugatan yang sama di lain waktu";

37. Bahwa sebelum putusan akhir dalam perkara *a quo* diucapkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, kami memohon dengan hormat agar Majelis Hakim terlebih dahulu menetapkan putusan Provisi, agar pihak turut Tergugat selaku institusi yang berwenang didalam bidang pertanahan untuk menolak seluruh proses permohonan pendaftaran hak atas tanah seluas 3.880 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan MT. Haryono Kaveling 20, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan (tanah obyek sengketa), hingga terdapat suatu putusan pengadilan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan akhir;

38. Bahwa karena dalil-dalil dari Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang beralasan menurut hukum, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorad);

Hal. 15 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada pihak turut Tergugat untuk menolak seluruh proses permohonan pendaftaran hak atas tanah seluas 3.880 m<sup>2</sup> Jalan M.T. Haryono Kaveling 20, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan (tanah obyek sengketa), hingga terdapat suatu putusan pengadilan dalam perkara ini yang mempunyai kekuatan hukum mengikat dan akhir;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemegang yang sah secara hukum atas tanah obyek sengketa yaitu Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 3.880 m<sup>2</sup> Jalan M.T. Haryono Kaveling 20, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara Jalan Tebet Barat dalam X;

Sebelah Selatan Jalan M.T. Haryono;

Sebelah Timur Tanah Negara;

Sebelah Barat Tanah Milik PT. Bank Mandiri, Tbk.;

Sebagaimana dahulu termaksud pada tanda bukti hak itu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat tertanggal 25 Oktober 2005;

3. Menyatakan dasar hukum perolehan Hak atas tanah obyek sengketa dari Penggugat yakni Akta Jual Beli No. 218/2004, tertanggal 19 Desember 2004, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Bray Mahsyastoeti Notonegoro, S.H., di Kotamadya Jakarta Selatan adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Surat Izin Mempergunakan Tanah (Ocoupatie Vergunning) No. 51/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, untuk tanah Kaveling 19 dan 20 yang dikeluarkan oleh Yayasan Gelora Bung Karno, bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah dan atau bukti kepemilikan yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan para Tergugat dan turut Tergugat untuk menundukkan diri dan mematuhi isi putusan ini;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi (uitvoebaar bij voorad);
7. Menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara;
  - Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

## Dalam Eksepsi:

1. Mengenai Kompetensi Relatif;
  - 1.1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya secara jelas mengetahui domisili atau tempat tinggal para Tergugat sehingga demi efektivitas penyelesaian perkara sudah seharusnya gugatan Penggugat diajukan ditempat tinggal atau domisili para Tergugat;
  - 1.2. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* yang telah diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah tidak tepat dan keliru, seharusnya gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Tondano kerana domisili atau tempat tinggal dari para Tergugat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Tondano;
  - 1.3. Bahwa hal tersebut sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Register Perkara No. 138/Pdt.G/2011/PN.TDO., tertanggal 25 Januari 2012 dalam perkara antara PT. Suzuki Indomobil Motor (selaku Penggugat) melawan Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., (selaku Tergugat), Mintje Santje, dkk (selaku Tergugat I, II dan III);
  - 1.4. Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas, maka sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

Hal. 17 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



**2. Mengenai Diskualifikasi In Persona (tidak memenuhi syarat sebagai pihak);**

**2.1.** Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang berhak atau yang mempunyai kepentingan atas tanah *a quo*, kerana Penggugat bukan sebagai pemilik yang sah atas tanah *a quo*, berdasarkan putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 jo putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. No. 274 K/

TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 02/B/2008/PT.TUN.Jkt tanggal 22 Mei 2008 jo putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 55/G/2007/PTUN.JKT tanggal 2 Oktober 2007 dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijde*);

**2.2.** Bahwa Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 dalam perkara sengketa Tata Usaha Negara, yang amarnya berbunyi:

**MENGADILI:**

"Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari permohonan Peninjauan Kembali Herman Siwy tersebut;  
Membatalkan Putusan mahkamah Agung No. 274 K/ TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009;

**MENGADILI KEMBALI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat, Tergugat I Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat, berupa:
  - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.185 m<sup>2</sup>, diatas tanah Kavling No.19, Jalan. M.T. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 m<sup>2</sup>, diatas tanah Kavling No.19, Jalan M.T.Haryono, atas nama PT. Indomobil Suzuki Internasional;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:

1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.185 m<sup>2</sup>, diatas tanah Kaveling No.19, Jalan. M.T. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta;

2) Sertifikat Hak Guna bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 m<sup>2</sup>, diatas tanah Kaveling No.19, Jalan M.T. Haryono, atas nama PT. Indomobil Suzuki Internasional;

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan pihak Pengugat yaitu menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas tanah Penggugat yang sah, diatas tanah Kaveling No. 19, Jalan M.T. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai dengan surat permohonan pihak Penggugat tanggal 26 November 2006 No.17/SRM-HS/2006;

5. Menghukum Termohon Peninjauan kembali I, II, III dahulu turut Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi I, II/Tergugat, Tergugat II Intervensi I, II/Pembanding III, I, II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

2.1. Bahwa berdasarkan Putusan Peninjauan kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 tersebut, jelas bahwa para Tergugat adalah pemilik sah menurut hukum atas kepemilikan tanah seluas 3.880 m<sup>2</sup> diatas tanah Kaveling No.20 yang terletak di Jalan M.T. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan;

2.2. Bahwa dalam Putusan Peninjauan kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 tersebut yang amarnya: telah membatalkan dan cabut Sertifikat Hak Guna

Hal. 19 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 m<sup>2</sup>, di atas tanah Kaveling No. 20, Jalan M.T. Haryono, atas nama PT. Indomobil Suzuki internasional, yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menguasai obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

**2.3.** Sehingga dengan dibatalkan dan dicabutnya Sertifikat Hak Guna Bagunan milik Penggugat tersebut, maka Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai pihak yang mengajukan dalam gugatan ini karena berdasarkan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 tersebut Penggugat dapat dikategorikan bukan sebagai yang berhak atas tanah *a quo* (bukan Persona Standi In Judicio). Dengan demikian maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard);

**3.** Mengenai Gugatan tidak Sempurna dan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

**3.1.** Bahwa Penggugat dalam poin 2 halaman 2 gugatannya menyatakan Penggugat memperoleh hak atas tanah objek sengketa tersebut adalah transaksi jual beli antara Penggugat dengan PT. Satria Dian Kencana, berdasarkan Akta Jual beli No. 218/2004 tertanggal 13 Desember 2004;

**3.2.** Bahwa Penggugat seharusnya juga mengikutsertakan PT. Satria Dian Kencana sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebab PT. Satria Dian Kencana adalah pihak yang di klaim oleh Penggugat sebagai penjual dari tanah yang menjadi objek sengketa, sehingga seharusnya dalam perkara *a quo* PT. Satria Dian Kencana dimasukan sebagai pihak yang turut digugat dalam perkara *a quo*;

**3.3.** Bahwa Penggugat dalam point 4 halaman 3 gugatannya menyatakan Akta Hibah No. 1 tertanggal 02 September 1996 yang dibuat dihadapan Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., sebagai Notaris di Tondano;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.4. Bahwa dengan seharusnya Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., sebagai Notaris di Tondano, juga diikutsertakan sebagai pihak yang digugat didalam perkara ini;

3.5. Bahwa dengan objek hukum dan subjek hukum yang sama sudah pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Perkara No. 383/Pdt.G/2011/PN.JKT-SEL, yang telah diputus tanggal 12 Januari 2012, dalam perkara sengketa perdata antara PT. Suzuki Indomobil Motor (Penggugat) melawan Mintje Santje (Tergugat I), Hermi Veibe Siwy (Tergugat II), Harry Yoppy Siwy (Tergugat III), Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., (turut Tergugat I), dan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan (turut Tergugat II) yang dalam Pertimbangan Hukumnya pada halaman 40 s/d halaman 41, telah menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa di dalam gugatan Penggugat tentang ahli waris dari almarhum Herman Siwy yang kemudian digugat olen Penggugat dan dijadikan sebagai pihak Tergugat yaitu sebagai berikut:

1. Mintje Santje, selaku isteri sah dari almarhum Herman Siwy sebagai Tergugat I;
2. Hermi Veibe Siwy, selaku anak dari almarhum Herman Siwy sebagai Tergugat. II;
3. Harry Yoppy Siwy, selaku anak dari almarhum Herman Siwy sebagai Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat bukti dari para Tergugat (Tegugat I, II, III) dan turut Tergugat I yaitu T I, II, III dan TT, 1-4 berupa Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan ditanda tangani oleh Ny. Mintje Santje Maleke, Ny. Hermi Veibe Siwy, Ny. Hetty Yoppy Siwy, Ny. Helly Debby Dessy Siwy, Tn. Harry Joppy Siwy dengan saksi-saksi Rudy Kolang, S.Sos dan Jhonny Laloan, dengan diketahui oleh Kepala Desa Panasen dan Camat Kakas, Kabupaten Minahasa, telah terbukti bahwa almarhum Herman Siwy yang meninggal dunia pada tanggal 24 Februari 2011 kawin dengan Ny. Mintje Sartje Maleke dan dikaruniai 4 (empat) anak yaitu Ny. Hermi Veibe Siwy, Ny. Hetty Yoppy Siwy, Ny. Helly Debby Dessy Siwy, Tn. Harry Joppy Siwy;

Hal. 21 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat jika gugatan Penggugat adalah kurang pihak karena ternyata ahli waris dari almarhum Herman Siwy tidak diikuti semua di dalam gugatan Penggugat, dimana yang digugat hanya isteri almarhumah Herman Siwy yaitu Ny. Mintje Santje Maleke sebagai Tergugat I dan II (dua) anak dari almarhum Herman Siwy dan isterinya Ny. Mintje Santje yaitu Hermi Veibe Siwy dan Harry Joppy Siwy masing-masing sebagai Tergugat II dan Tergugat III, sedangkan 2 (dua) anaknya yang lain yaitu Helly Debby Dessy Siwy dan Harry Joppy Siwy tidak ikut digugat;

Menimbang, bahwa dalam repliknya pihak Penggugat mengakui sendiri jika tidak mengetahui mengenai seluruh ahli waris dari almarhum Herman Siwy, sehingga Majelis menganggap bahwa dengan demikian bahwa tidak diikutkannya 2 (dua) anak almarhum Herman Siwy dan Ny. Mintje Santje bukan kesengajaan akan tetapi karena ketidaktahuan dari Penggugat, dan hal itu sebagai bentuk kekuranglengkapan pihak yang harus digugat;

Menimbang bahwa atas eksepsi ke 3 dari para Tergugat (Tergugat I, II, III) dan turut Tergugat I adalah dapat dikabulkan, dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Amar Putusan:

MENGADILI:

1. Menerima Eksepsi Para tergugat (Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I);
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Maka gugatan Penggugat terhadap para Tergugat adalah Kurang Pihak, kurang subyek hukum, sehingga harus dinyatakan tidak memenuhi syarat formal gugatan, dengan demikian menurut hukum harus dinyatakan Tidak dapat diterima (Niet onvankelijk Verklaard);

4. Mengenai Tidak Ada Kepentingan, Tidak Ada Gugatan;
  - 4.1. Bahwa Penggugat bukanlah sebagai pemilik yang sah atas tanah *a quo*, karena berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 Jo. Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi Mahkamah Agung RI No. 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 02/B/ 2008/PT.TUN.JKT tanggal 22 Mei 2008 Jo. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 55/G/2007/PTUN-JKT tanggal 2 Oktober 2007 dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijde) yang amar putusannya menyatakan:

## MENGADILI:

"Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Permohonan Peninjauan Kembali Herman Siwy tersebut;  
Membatalkan Putusan Mahkamah Agung No. 274 K/TUN/2008 tanggal 21 Januari 2009;

## MENGADILI KEMBALI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat I Intervensi I dan Tergugat II Intervensi II;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat, berupa:
  - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.185 M2, diatas tanah Kavling No.19, Jalan. MT.Haryono, atas nama PT.Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta;
  - 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3296/ Tebet Barat, kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 m<sup>2</sup>, di atas tanah Kavling No.19, Jalan M.T. Haryono, atas nama PT. Indomobil Suzuki Internasional;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut:
  - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 2702/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.185 m<sup>2</sup>, diatas tanah Kaveling No.19, Jalan M.T. Haryono, atas nama PT. Bank Mandiri (Persero) berkedudukan di Jakarta;
  - 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan seluas 3.880 m<sup>2</sup>, diatas tanah Kaveling

Hal. 23 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.19, Jalan M.T.Haryono, atas nama PT. Indomobil Suzuki Internasional;

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses permohonan pihak Pengugat yaitu menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas tanah Penggugat yang sah, diatas tanah Kaveling No. 19, Jalan M.T. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan, sesuai dengan surat permohonan pihak Penggugat tanggal 26 November 2006 No. 17/SRM-HS/2006;
5. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu turut Termohon Kasasi, Pernohon Kasasi I, II/Tergugat, Tergugat II Intervensi I, II/Pembanding III, I, II untak membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- 4.2. Bahwa berdasarkan Putusan Peninjaun Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 tersebut, jelas bahwa para Tergugat adalah pemilik sah menurut hukum atas kepemilikan tanah seluas 3.880 m<sup>2</sup> diatas tanah Kaveling No. 20 yang terletak di Jalan M.T. Haryono, Kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan;
- 4.3. Bahwa dalam Putusan Peninjauan kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 tersebut yang amarya: telah membatalkan dan cabut Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/ Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Kotamadya, Jakarta selatan seluas 3.880 m<sup>2</sup>, diatas tanah Kaveling No. 20 A, M.T. Haryono, atas nama PT. Indomobil Suzuki Internasional, yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk menguasai obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
- 4.4. Bahwa dengan dibatalkan dan dicabutnya Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Penggugat tersebut, maka Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai pihak yang mengajukan dalam gugatan ini, karena berdasarkan putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung RI No. 29 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 tersebut Penggugat dapat dikatagorikan bukan sebagai yang berhak atas tanah *a quo* (bukan Persona Standi In Judicio). Dengan demikian maka gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankijje verklaard);



## 5. Mengenai Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

- 5.1. Bahwa para Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 6 halaman 3, karena para Tergugat sama sekali tidak pernah mengajukan permohonan sertifikat hak milik tertanggal 26 November 2006;
- 5.2. Bahwa pengajuan permohonan sertifikat atas nama yang dilakukan oleh Kantor Hukum Law Office Suharsyah M. Idji, S.H., M.H., & Associate berdasarkan surat No. SHA-KM0-03.16/ SPM/X/2011 tertanggal 25 Oktober 2011 yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan (turut Tergugat) bukan selaku kuasa hukum dari para Tergugat, melainkan kuasa hukum dari DR. Ir. Tommy Priautama. MBA (selaku pemberi kuasa berdasarkan Surat No. SHA-KMO 03.16/SPM/ X/2011 tanggal 25 Oktober 2011);
- 5.3. Bahwa kedudukan DR. Ir. Tommy Priautama. MBA (selaku pemberi kuasa berdasarkan surat No. SHA-KMO 03.16/SPm/X/2011 tanggal 25 Oktober 2011) juga bukanlah kuasa hukum dari para Tergugat;
- 5.4. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka Penggugat telah bertindak tidak cermat dan keliru dalam mengajukan gugatan terhadap para Tergugat (*error in persona*), yang seharusnya gugatan dalam perkara *a quo* ditunjukan kepada DR. Ir. Tommy Priautama, MBA (selaku pemberi kuasa berdasarkan Surat No. SHA-KMO 03.16/SPm/X/2011 tanggal 25 Oktober 2011);
- 5.5. Bahwa dengan demikian dalil Penggugat pada angka 6 halaman 3 haruslah ditolak karena tidak berdasar kepada fakta hukum yang sebenarnya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

## 6. Mengenai Gugatan *Nebis In Idem*

- 6.1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatan angka 35 dan 36 halaman 12 dan 13, menyatakan bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan gugatan perdata atas tanah tersebut kepada para Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register Perkara No. 383/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, yang telah putus tanggal 12 Januari 2012;

Hal. 25 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013





6.2. Bahwa materi gugatan Penggugat merupakan pengulangan gugatan yang telah memperoleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap (res judicate atau nebis in idem);

6.3. Bahwa terhadap putusan tersebut para pihak (khususnya pihak Penggugat) tidak mengajukan upaya hukum, sehingga putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Sebagaimana berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 19 April 1976:

- "Bahwa terhadap objek sengketa yang sama, tidak dapat diajukan lagi dalam tingkat peradilan yang sama, sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002;
- "Bahwa juga sesuai dengan kaidah hukum dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 647 K/Sip/1973 tanggal 19 April 1976, yang mengatakan "Bahwa dalam perkara yang obyek sengketanya sama dengan obyek putusan hakim yang terdahulu, maka berlaku asas nebis in idem, karena adanya kesamaan dalam obyek sengketanya";

4. Bahwa oleh karena gugatan tersebut adalah gugatan "nebis in idem", maka terhadap gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard);

6. Mengenai Gugatan yang Premature

7.1. Bahwa materi gugatan Penggugat terhadap para Tergugat merupakan pengulangan gugatan yang pernah diajukan di Pengadilan Negeri Tondano dalam Putusan No. 138/PDT.G/2011/PN.Tdo., tanggal 25 Januari 2012 dalam perkara antara : PT.Suzuki Indomobil Motor (selaku Penggugat), Mintje Sentje, dkk (selaku Tergugat I, II dan III);

7.2. Bahwa terhadap putusan tersebut para pihak, pihak Tergugat I, II, dan III mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Manado dengan register perkara No. 42/Pdt/2012/PT.Mdo, dan masih dalam proses pemeriksaan di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Manado;

7.3. Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana tersebut diatas, maka untuk menghindari adanya putusan pengadilan yang saling bertentangan dan gugatan *a quo* yang ditujukan oleh Perggugat terlaui prematur,





maka sudah sepatutnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

8. Mengenai Gugatan yang Daluarsa

8.1. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya poin 4 sampai dengan 34, menyatakan bahwa apa yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya tentang hak kepemilikan atas tanah milik (alm) Annatje Maddalena Rombot yang dihibahkan ke (alm) Harman Siwy sebagai tanah dalam perkara *a quo*;

8.2. Bahwa (alm) Annatje Madalena Rombot semasa hidupnya mempunyai 3 (tiga) orang anak, yang masing-masing bernama:

1. Herman Siwy;
2. Adolf Siwy;
3. Jen Siwy;

8.1. Bahwa (alm) Annatje Maddalena Rombot semasa hidupnya pada tanggal 26 Oktober 1964 membeli tanah secara pribadi, tanah Kaveling dari Yayasan Gelora Bung Karno Persil 21 yang terletak di Jalan M.T. Haryono, Jakarta Selatan, dengan bukti-bukti sebagai berikut:

- a) Adanya Surat Izin Menggunakan Tanah (Ocoupatie Verguning) No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Annatje Magdalena Rombot, untuk Tanah Kaveling 19, 20 dan 21;
- b) Bukti penyeteroran mendapatkan Kaveling No.9151/dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Annatje Madalena Rombot, untuk tanah Kaveling 21 seluas 3.750 m<sup>2</sup> dengan harga Rp 9.375.000,- (sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

8.1. Bahwa status tanah kaveling 20 yang terletak di Jalan M.T. Haryono, Jakarta Selatan dimaksud, dibeli oleh (alm) Annatje Magdalena Rombot secara pribadi setelah (alm) Annatje Magdalena Rombot keluar dari CV. Kokopit, hal ini sesuai dengan surat Kaveling tanah yang dikeluarkan oleh KUPAG (Komando Urusan Pembangunan Asia Games IV/Yayasan Gelora Bung Karno) hal ini berdasarkan Surat Keputusan Presiden RI No. 318 Tahun 1962, yang menjelaskan bahwa seluruh tanah Kaveling telah ditetapkan menjadi tanah Negara yang dikuasai/dikelola oleh Yayasan Gelora Bung Karno, dan bukan

Hal. 27 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



merupakan tanah negara bebas karena para Pemilik/Penggarap telah dibebaskan oleh KUPAG kemudian juga dipertegas dengan adanya Surat Putusan Presiden RI No. 4 Tahun 1964 yang hingga saat ini statusnya belum pernah dicabut maupun dibatalkan;

8.2. Bahwa kemudian atas dasar kepemilikan atas tanah tersebut (alm)

Annatje Maddalena Rombot memberikan hibah tanah miliknya tersebut kepada salah satu anaknya yang bernama Herman Siwy (yaitu suami dari Tergugat I dan orang tua dari Tergugat II, III, IV, V) tanah kaveling 19, 20, 21 yang terletak di Jalan M.T. Haryono, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan dibuat dihadapan Pejabat Notaris/PPAT yang bernama Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., yang berkedudukan di Tondano Barat dengan Penerbitan Akta Hibah No. 1 tanggal 2 September 1996;

8.3. Bahwa (alm) Herman Siwy sejak menerima hibah dari (alm) Annatje Magdalena Rombot tidak ada satu pihakpun yang merasa keberatan terhadap tanah kaveling 19, 20, 21 yang terletak di Jalan M.T. Haryono, Kecamatan Tebet, Kotamadya Jakarta Selatan;

8.4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana dimaksud dalam eksepsi diatas, jelaslah bahwa Penggugat tidak memiliki kepastian sebagai Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tersebut telah daluarsa, maka sudah sepatutnya Majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 120/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Agustus 2012 dengan amar sebagai berikut:

**Dalam Provisi:**

- Menolak Provisi Penggugat tersebut;

**Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Mengabulkan gujatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemegang yang sah secara hukum atas tanah obyek sengketa yaitu atas sebidang tanah seluas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.880 m<sup>2</sup> Jalan M.T. Haryono Kaveling 20, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara Jalan Tebet Barat dalam X;  
Sebelah Selatan Jalan M.T. Haryono;  
Sebelah Timur Tanah Negara;  
Sebelah Barat Tanah Milik PT. Bank Mandiri, Tbk.;

Sebagaimana dahulu termaksud pada tanda bukti hak itu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat tertanggal 25 Oktober 2005;

- Menyatakan dasar hukum perolehan hak atas tanah obyek sengketa dari Penggugat yakni Akta Jual Beli No. 218/2004, tertanggal 19 Desember 2004, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Bray Mahsyastoeti Notonegoro, S.H., di Kotamadya Jakarta Selatan adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan Surat Izin Mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning) No. 9151/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, untuk tanah Kaveling 19 dan 20 yang dikeluarkan oleh Yayasan Gelora Bung Karno, bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah dan atau bukti kepemilikan yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa;
- Memerintahkan para Tergugat dan turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 503/Pdt/2012/PT.DKI. tanggal 5 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat;

Hal. 29 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 120/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. tanggal 15 Agustus 2012 yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### Dalam Provisi

- Menolak provisi Penggugat seluruhnya;

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi para Pembanding semula para Tergugat I, II, III, IV, V sebagian;
- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat prematur;

### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 6 Mei 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 120/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 17 Juni 2013;
2. Tergugat II pada tanggal 17 Juni 2013;
3. Tergugat III pada tanggal 17 Juni 2013;
4. Tergugat IV pada tanggal 17 Juni 2013;
5. Tergugat V pada tanggal 17 Juni 2013;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Tergugat /para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 Juli 2013;

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.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

## ALASAN-ALASAN KASASI

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

Judex Facti Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum;

### 1. Judex Facti Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Pengadilan

Tinggi DKI Jakarta dalam putusannya telah menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/semula Terbanding semula Penggugat (selanjutnya disebut Pemohon Kasasi adalah terlalu dini/prematur untuk diajukan, oleh karena alas hak kepemilikan dari Termohon Kasasi/semula Pembanding/semula para Tergugat yakni Akta Hibah No. 1 tanggal 2 September 1996 tersebut telah dinyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya melalui Putusan Pengadilan Negeri Tondano No. 138/Pdt.G/2011/PN.Tdo. tanggal 25 Agustus 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 42/PDT.G/2012/PT.Mdo. tanggal 24 April 2012, tetapi belum mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila tetap diperiksa pokok perkara *a quo* akan menimbulkan putusan yang saling bertentangan atau tumpang tindih;

Pertimbangan hukum tersebut terdapat pada paragraph halaman 10, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 503/PDT.G/2012/PT.DKI. tanggal 5 Februari 2013, yang kutipannya sebagai berikut:

"Menimbang bahwa berdasarkan bukti dan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Terbanding semula Penggugat terlalu dini/prematur, oleh karena alas hak kepemilikan Pembanding semula para Tergugat telah ditetapkan, akan tetapi belum mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila tetap diperiksa pokok perkara akan menimbulkan putusan yang saling bertentangan atau tumpang tindih";

### 2. Bahwa merujuk pada pertimbangan hukum termaksud di atas, terlihat dengan jelas bahwa *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak cermat dan mengalami kesesatan dalam melakukan Penerapan Hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 38/

Hal. 31 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013





PDT.G/2011/PN.Tdo. tanggal 25 Januari 2012 (selanjutnya disebut "Putusan Pengadilan Negeri Tondano yang jelas-jelas adalah merupakan perkara gugatan perbuatan melawan hukum yang berbeda dengan perkara sengketa hak kepemilikan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di dalam perkara *a quo*, karena *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menjadikan putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut sebagai dasar pertimbangan dalam menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat prematur, padahal putusan Pengadilan Negeri Tondano dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/PDT.G/2012 tanggal 15 Agustus 2012 adalah merupakan dua putusan pengadilan yang berbeda terhadap dua pokok gugatan yang berbeda pula;

Pokok Perkara Di Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tondano Adalah Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa di dalam putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut, yang menjadi subyek utama pihak Tergugat pokok/utama adalah Ny. Tienieke Y.J. Mewengkeng, S.H., selaku Notaris, sedangkan kedudukan para Termohon Kasasi (Termohon Kasasi I, II, V) pada perkara di Pengadilan Negeri Tondano tersebut hanyalah berkedudukan sebagai pihak turut Tergugat yang mana ditarik dan didudukkan oleh Pemohon Kasasi dengan tujuan agar Para Termohon Kasasi tersebut turut tunduk dan mematuhi seluruh isi putusan dari Pengadilan Negeri Tondano tersebut, sedangkan di dalam perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kedudukan para Termohon Kasasi adalah sebagai pihak Tergugat pokok/utama;
4. Bahwa yang menjadi pokok gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di Pengadilan Negeri Tondano tersebut adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkeng, S.H. selaku Notaris yang membuat Akta Hibah No 1 tertanggal 2 September 1996 (selanjutnya disebut "Akta Hibah") dengan cara melanggar dan melawan hukum, yang selanjutnya oleh Pemohon Kasasi dimintakan pembatalan atas Akta Hibah tersebut di Pengadilan Negeri Tondano;

Putusan Pengadilan Negeri Tondano mengadili dan memeriksa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Notaris di dalam membuat dan/atau menerbitkan akta hibah;





5. Bahwa sebagaimana diketahui Akta Hibah tersebut adalah merupakan akta otentik yang menerangkan perbuatan yang dilakukan oleh (almarhumah) Ny. Annatje Magdalena Rombot selaku Pemberi Hibah dalam memberikan/mengalihkan/memindahkan hak atas tanah dari 3 (tiga) bidang tanah kaveling Nomor 19, 20, 21 yang terletak di Jalan Jenderal Gatot Subroto yang sekarang dikenal dengan Jalan M.T. Haryono-Jakarta Selatan, kepada pewaris dari para Termohon Kasasi yaitu (almarhum) Sdr. Herman Siwy selaku penerima hibah;

Hal mana salah satu dari bidang tanah yang dihibahkan (obyek hibah) tersebut adalah merupakan tanah Pemohon Kasasi/tanah obyek sengketa dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yakni Tanah Kaveling 20 yang turut serta diklaim/dituntut sebagai tanah milik dari pemberi hibah yaitu Ny. Annatje Magdalena Rombot oleh para Termohon Kasasi;

Bahwa keberadaan akta hibah yang dibuat oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H. dengan melawan hukum tersebut sangatlah mengancam dan/atau merugikan kepentingan hukum dan hak kepemilikan Pemohon Kasasi atas tanah obyek sengketa *a quo*, yang telah diperoleh sah secara hukum, mengingat akta hibah tersebut selalu digunakan oleh pewaris dari Para Termohon Kasasi dan/atau para Termohon Kasasi dalam menuntut/mengklaim bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah merupakan hak dari pewaris para Termohon Kasasi selaku penerima hibah;

Sehingga oleh dan karenanya dalam hal tersebut Pemohon Kasasi menggunakan haknya di muka hukum untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H. dan menuntut agar dibatalkannya akta hibah yang notabene merupakan produk hukum yang dikeluarkan oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H. selaku Notaris di Pengadilan Negeri Tondano;

Putusan Pengadilan Negeri Tondano tidak Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Perihal Sengketa Hak Kepemilikan Atas Tanah Obyek Sengketa antara Pemohon Kasasi Dan Termohon Kasasi;

6. Bahwa selanjutnya di dalam pemeriksaan perkara gugatan perbuatan melawan hukum termaksud di Pengadilan Negeri Tondano fakta-fakta dan bukti-bukti yang diperiksa oleh *judez facti* tingkat pertama Pengadilan Negeri

Hal. 33 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



Tondano, telah dipertimbangkan dan mengungkapkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- a. Akta Hibah tersebut dibuat oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H. tidak dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal tersebut bertentangan dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan "bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dalam hal ini adalah PPAT" (Pasal 19 butir 13 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961), serta ketentuan Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, yang menyatakan "bahwa setiap Pejabat yang berwenang membuat akta yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal 1 mengenai tanah-tanah yang terletak di dalam wilayah kerjanya";

(Vide pertimbangan hukum pada halaman 31-31 Putusan Pengadilan Negeri Tondano);

- b. Akta Hibah tersebut tidak menjelaskan dan menguraikan dasar hukum terkait perolehan hak atas tanah obyek hibah;

Di dalam Akta Hibah tersebut tidak terdapat uraian dan penjelasan terkait dasar hukum hak kepemilikan dari pemberi hibah atas tanah-tanah yang dijadikan obyek hibah tersebut termasuk tanah obyek sengketa *a quo*;

Para turut Tergugat (Termohon Kasasi I, II dan V) hanya menerangkan dasar hukum kepemilikan dari si pemberi hibah adalah Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 dan bukti penyeteroran mendapatkan kaveling tersebut; (Vide pertimbangan hukum pada halaman 33 paragraf 1 Putusan Pengadilan Negeri Tondano);

- c. Surat Izin Mempergunakan Tanah yang didalilkan sebagai dasar hukum kepemilikan atas tanah milik pemberi hibah yang terdapat di dalam akta hibah, bukanlah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa telah dipertimbangkan Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 55/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 dan bukti penyeteroran mendapatkan kaveling tersebut belumlah cukup untuk dijadikan dasar hukum oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H./Tergugat untuk menyatakan bahwa pemberi hibah (Ny. Annatje Magdalena Rombot) mempunyai hak atas tanah sengketa/tanah yang merupakan obyek hibah di dalam akta hibah tersebut;

Sehingga menurut *judex facti* pada Pengadilan Negeri Tondano dinyatakan "Hak atas Tanah dari Pemberi Hibah tersebut masih harus dibuktikan dalam sengketa kepemilikan dan ranah hukum perdata, sehingga dapat dibuktikan siapa yang berhak atas tanah sengketa tersebut";

Vide Pertimbang Hukum pada halaman 33 paragraf terakhir Putusan Pengadilan Negeri Tondano);

d. Adanya Cacat Formil didalam Penerbitan Akta Hibah tersebut;

Kecacatan formil tersebut adalah ditemukannya fakta bahwa pada saat Akta Hibah tersebut dibuat oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H./Tergugat, Tanah yang dijadikan obyek hibah (tanah obyek sengketa) adalah merupakan tanah yang sudah dibukukan untuk dan atas nama PT. Satria Dian Kencana, berdasarkan Akta Jual Beli No. 122/Tebet/1990 tanggal 20 Juli 1990 dan Tanda Bukti Sertifikat Nomor 246/Tebet Barat qq. Daftar Peralihan Hak atas milik pihak lain juga yaitu PT. Satria Dian Kencana dan bukannya milik dari Pemberi Hibah (Ny. Annatje Magdalena Rombot);

(Vide Pertimbang Hukum pada halaman 34 paragraf 1 Putusan Pengadilan Negeri Tondano);

e. Dasar Hukum Kepemilikan atas Tanah Milik Pemberi Hibah yang terdapat di dalam Akta Hibah, masih terbuka untuk adanya tuntutan sengketa terkait dengan hak kepemilikan;

Bahwa pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Tondano tersebut di dasarkan dengan adanya Pertimbangan Hukum dari Mahkamah Agung RI pada Putusan Peninjauan Kembali No. 29/PK/PTUN/2010

Hal. 35 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



tanggal 16 Maret 2011 (Bukti TI, II, III-3), yang mana di dalam pertimbangan hukumnya menyatakan:

"Bahwa *in casu*, tanpa menyerahkan sengketa ini ke ranah perdata (sengketa milik), dan seterusnya, dan pertimbangan selanjutnya menyatakan ...." "bahwa walaupun kemudian (*quod non*) ada putusan perdata atau pidana yang menyatakan sebaliknya yang berkekuatan hukum tetap pada putusan tersebut dapat langsung mengoreksi Keputusan TUN dengan pengertian pihak ketiga yang beritikad baik harus dilindungi hukum (referensi pertimbangan hukum putusan Peninjauan Kembali (bukti T.I, II, III-3);

Maka berdasarkan pertimbangan putusan Peninjauan Kembali tersebut (bukti T.I, II, III-3 pada perkara di Pengadilan Negeri Tondano), menguatkan dasar pertimbangan *judex facti* Pengadilan Negeri Tondano yang menyatakan masih terbuka kemungkinan pihak lain untuk menyerahkan sengketa atas tanah-tanah yang terdapat di dalam Obyek Hibah tersebut ke ranah perdata (sengketa milik), sebab putusan Peninjauan Kembali tersebut hanya diputus terbatas pada segi penerbitan dan segi prosedural administrasi sertifikat (Tata Usaha Negara) dan bukannya berdasarkan segi sengketa kepemilikan (perdata);

7. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti serta pertimbangan hukum tersebutlah, *judex facti* Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Tondano telah memberikan putusan hukumnya melalui putusan Pengadilan Negeri Tondano 138/PDT.G/2011/PN.Tdo. tanggal 25 Januari 2012, yang amar putusannya adalah sebagai berikut:

## MENGADILI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat/turut Tergugat;

Dalam Provisi

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



3. Menyatakan Akta Hibah No. 1 tertanggal 2 September 1996 yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Tergugat batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai dan seketika kepada Penggugat setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, berupa ganti rugi materiil berupa biaya investasi Penggugat dalam membeli tanah Penggugat yang mana hingga saat ini tidak dapat dimanfaatkan oleh Penggugat yang dihitung berdasarkan nilai jual objek pajak tahun 2011 seluruhnya sebesar Rp125.362.800 x 7 tahun = Rp877.539.600,-;
5. Memerintahkan para turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat dan para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp741.000,-;
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
8. Bahwa selanjutnya atas putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut telah diajukan upaya hukum banding dan telah diperiksa dan/atau diadili oleh Pengadilan Tinggi Manado, melalui putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 42/PDT/2012/PT.Mdo. tertanggal 24 April 2012, yang amar putusannya sebagai berikut:

**MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Pembanding I, II, III, IV semula sebagai Tergugat, turut Tergugat I, II dan III;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 25 Januari 2012 Nomor 138/PDT.G./2011/PN.Tdo. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I, II, III dan IV semula sebagai pihak Tergugat, turut Tergugat I, II, III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
9. Bahwa atas putusan Pengadilan Tinggi Manado tersebut pula telah diajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor

Hal. 37 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara 3441 K/PDT/2012 dan hingga saat ini belum mendapatkan putusan hukum;

10. Bahwa jika dicermati pula *judex facti* pada Pengadilan Negeri Tondano tersebut tidak mengadili hal terkait dengan sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang terjadi antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, namun hanya mengadili Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H. selaku Notaris yang membuat akta hibah tersebut dengan cara melanggar dan melawan hukum, sehingga dinyatakan akta hibah tersebut batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
11. Bahwa berdasarkan seluruh uraian mengenai pokok perkara gugatan perbuatan melawan hukum pada putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut di atas, dapat disimpulkan secara tegas bahwa pokok perkara yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di Pengadilan Negeri Tondano tersebut adalah murni merupakan perkara gugatan perbuatan melawan hukum dan bukannya perkara sengketa hak kepemilikan;
12. Bahwa pertimbangan hukum dari *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menyatakan gugatan Pemohon Kasasi/semula Terbanding/semula Penggugat adalah prematur, dengan alasan akan terdapatnya suatu putusan hukum/pengadilan yang akan saling bertentangan dan tumpang tindih apabila *judex facti* memeriksa pokok perkara *a quo* adalah bentuk pertimbangan putusan yang tidak cermat dan tidak seksama (onvoldoende gemotiveerd) sehingga menjadikan terjadinya salah penerapan hukum di dalam perkara *a quo*, karena dipertimbangkan dengan sangat dan terlampau singkat serta sangat kabur dan tidak jelas;

Bahwa bagaimana mungkin akan timbul suatu bentuk putusan hukum/pengadilan yang akan saling bertentangan dan tumpang tindih ?, jika di dalam faktanya, perkara yang harusnya diadili oleh *judex facti* tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ini adalah perkara terkait dengan sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa, sedangkan putusan yang terdapat di Pengadilan Negeri Tondano tersebut adalah merupakan putusan atas perkara gugatan perbuatan melawan hukum yang tidak memutus dan mengadili hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa *a quo*;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah jelas merupakan 2 (dua) jenis perkara yang berbeda dan berdiri sendiri-sendiri, dimana satu perkara mengadili perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah dan perkara yang satu lagi (Pengadilan Negeri Tondano) mengadili perkara gugatan perbuatan melawan hukum terkait dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Ny. Tienieke Y. J. Mewengkang, S.H. selaku notaris dalam membuat akta hibah;

Perkara di dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 120/Pdt.G/2012 tanggal 15 Agustus 2012 adalah merupakan perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa;

13. Bahwa yang menjadi pokok perkara *a quo* adalah merupakan gugatan kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa yang Pemohon Kasasi ajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap para Termohon Kasasi yang mengklaim/menuntut bahwa tanah obyek sengketa adalah merupakan tanah milik dari pewaris para Tergugat yang diperolehnya berdasarkan akta hibah tersebut;

Hal mana tuntutan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi di dalam perkara *a quo* pada intinya adalah untuk dapat dinyatakan sebagai pemegang yang sah secara hukum hak atas tanah obyek sengketa dan menyatakan dasar hukum perolehan hak atas tanah obyek sengketa dari Penggugat adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

14. Bahwa di dalam perkara *a quo*-lah, seluruh dalil bukti dan fakta terkait dengan kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa antara Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi diajukan di muka persidangan guna diperiksa, diadili, dan diputus oleh *judex facti* baik tingkat pertama dan/atau tingkat banding untuk ditentukan secara hukum, siapakah pihak yang paling berhak atas tanah obyek sengketa tersebut;

15. Bahwa akta hibah yang dalam perkara *a quo* juga dijadikan bukti dari para Termohon Kasasi (bukti T.I, II, III, IV dan V-8) sebagai dasar hukum perolehan hak atas tanah obyek sengketa dari orang tua/pewaris para Termohon Kasasi selaku penerima hibah, telah turut diuji dan dipertimbangkan oleh *judex facti* tingkat pertama di dalam perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa *a quo*, yang pada pokoknya menyatakan:

a. Akta hibah tersebut adalah bertentangan dengan hukum dikarenakan akta hibah tersebut dibuat tidak dihadapan atau oleh pejabat pembuat

Hal. 39 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



akta tanah sebagaimana ditentukan berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah;

(vide pertimbangan hukum pada halaman 66 paragraf 3 dan 4 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/2012/PN. Jks. tanggal 15 Agustus 2012);

- b. Akta hibah tersebut adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961, yang berbunyi "seorang pejabat yang berwenang membuat akta yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal 1 (merujuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961) mengenai tanah-tanah yang terletak di daerah kerjanya", karena letak tanah obyek sengketa (yang dihibahkan pada akta hibah) adalah terletak di Jakarta Selatan sedangkan wilayah kerja dari Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H. adalah di daerah Tondano-Sulawesi Utara;

(vide pertimbangan hukum pada halaman 67 paragraf 1, 2 dan 3 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/ 2012/PN.Jks tanggal 15 Agustus 2012);

- c. Akta hibah tersebut tidak menyebutkan dasar hukum kepemilikan dari pemberi hibah, tetapi hanya menyebutkan secara sumir sebagai pemilik, tanpa didukung dengan bukti-bukti yang sah secara hukum; (vide pertimbangan hukum pada halaman 67 paragraf 4 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/2012/PN.Jks. tanggal 15 Agustus 2012);

- d. Akta hibah tersebut tidak dapat dijadikan dasar hukum kepemilikan hak atas tanah bagi pemberi hibah untuk menghibahkan tanah obyek sengketa kepada penerima hibah atau pewaris para Termohon Kasasi; (vide pertimbangan hukum pada halaman 67 paragraf 5 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/2012. PN.Jks tanggal 15 Agustus 2012);

16. Bahwa selain menguji keabsahan dari akta hibah yang dijadikan sebagai bukti oleh para Termohon Kasasi di dalam perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa *a quo*, *judex facti* tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan juga turut menguji surat izin mempergunakan tanah (occupatie vergunning) No. 51/Dir/64 tanggal 26 oktober 1964 (selanjutnya



disebut "surat izin mempergunakan tanah") (bukti T.I, II, III, IV dan V-11, tidak ada aslinya) yang turut didalilkan dan dijadikan bukti oleh para Termohon Kasasi sebagai dasar hukum hak kepemilikan yang dimiliki oleh pemberi hibah dalam menghibahkan (mengalihkan dan memindahkan) hak atas tanah obyek sengketa yang terdapat di dalam akta hibah tersebut, dimana dinyatakan:

- a. Surat izin mempergunakan tanah tersebut tidak dapat dialihkan kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari panitia tetap khusus urusan tanah Yayasan Gelora Bung Karno;  
(vide pertimbangan hukum pada halaman 64 paragraf 3 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/2012/PN.Jks tanggal 15 Agustus 2012);
- b. Surat izin mempergunakan tanah tersebut bukanlah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa yang sah menurut hukum;  
(vide pertimbangan hukum pada halaman 65 paragraf 3 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/2012/PN.Jks tanggal 15 Agustus 2012);

17. Bahwa berdasarkan pengujian dan pertimbangan atas bukti-bukti dan fakta-fakta yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi di dalam perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa *a quo*, *judex facti* tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memutuskan perkara *a quo* melalui putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/PDT.G/2012/PN.Jks tanggal 15 Agustus 2012, yang amar putusannya sebagai berikut:

#### **MENGADILI**

##### **Dalam Provisi**

- Menolak provisi Penggugat tersebut;

##### **Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut;

##### **Dalam Pokok Perkara**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemegang yang sah secara hukum atas tanah obyek sengketa yaitu atas sebidang tanah seluas

Hal. 41 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



3.880 m<sup>2</sup> Jalan M.T. Haryono Kaveling 20, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan,

dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Tebet Barat Dalam X;

Sebelah Selatan : Jalan M.T. Haryono;

Sebelah Timur : Tanah Negara;

Sebelah Barat : Tanah milik PT. Bank Mandiri, Tbk,;

Sebagaimana dahulu termaksud pada tanda bukti hak yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat tertanggal 25 Oktober 2005;

- Menyatakan dasar hukum perolehan hak atas tanah obyek sengketa dari Penggugat yakni Akta Jual Beli No. 218/2004 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Bray. Mahyastoeti Notonegoro, SH., di Kotamadya Jakarta Selatan adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan Surat Izin Mempergunakan Tanah (Occupatie Vergunning) No. 51/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, untuk tanah kaveling 19 dan 20 yang dikeluarkan oleh Yayasan Gelora Bung Karno, bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah dan atau bukti kepemilikan yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa;
- Memerintahkan para Tergugat dan turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat 1, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

18. Bahwa berdasarkan uraian pokok perkara di Pengadilan Negeri Tondano dan uraian pokok perkara dalam Sengketa Hak Kepemilikan atas tanah obyek sengketa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan termaksud di atas, maka sudah dapat secara terang disimpulkan bahwa kedua perkara tersebut adalah jelas-jelas berbeda dan berdiri sendiri-sendiri baik dari substansi formal maupun substansi materilnya;

Tabel 18.1



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

Perbandingan Perkara Sengketa Hak Kepemilikan Atas  
Tanah Obyek Sengketa *a quo* Dengan Perkara Perbuatan  
Melawan Hukum Di Pengadilan Negeri Tondano;

| SUBSTANSI<br>FORMIL/<br>MATERIIL | PERKARA SENGKETA<br>HAK KEPEMILIKAN<br>TANAH OBJEK SENGKETA  | PERKARA GUGATAN<br>PERBUATAN MELAWAN<br>HUKUM   |
|----------------------------------|--|---|
| YURISDIKSI<br>PENGADILAN         | Pengadilan Negeri Jakarta<br>Selatan   | Pengadilan Negeri Tondano   |
| PENGGUGAT                        | PT. SUZUKI INDOMOBIL<br>MOTOR  | PT. SUZUKI INDOMOBIL<br>MOTOR   |
| TERGUGAT                         | 1. Ny. Mintje Santje Maleke;<br>2. Ny. Hermi Veibe Siwy;<br>3. Ny. Hetty Siwy;<br>4. Ny. Helly Debby Dessy<br>Siwy;<br>5. Tuan Harry Yoppy Siwy; | 1. Ny. Tienieke Y.J.<br>Mawengkang, S.H., Notaris<br>di Tondano;                      |
| TURUT<br>TERGUGAT                | Badan Pertanahan Nasional<br>RI Cq. Kantor Pertanahan<br>Wilayah DKI Jakarta Cq.<br>Kantor Pertanahan Kota-<br>madya Jakarta Selatan;            | 1. Ny. Mintje Santje Maleke;<br>2. Ny. Hermi Veibe Siwy;<br>3. Tuan Harry Yoppy Siwy; |
| TANGGAL<br>PENGAJUAN<br>GUGATAN  | 27 Februari 2012;  | 19 Agustus 2011;  |
| OBJEK<br>GUGATAN                 | Gugatan Kepemilikan Hak<br>atas Tanah Obyek Sengketa<br>seluas 3.880 m <sup>2</sup> yang ter-  | Gugatan Perbuatan Melawan<br>Hukum atas Pembuatan dan/<br>atau Penerbitan Akta Hibah  |

Hal. 43 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

letak di Jalan MT. Haryono No. 1 tanggal 2 September

Kav. 20, Kecamatan Tebet, 1996;  
Jakarta Selatan;

## TUNTUTAN POKOK

1. Menyatakan Penggugat  
bagai pihak yang sah se-  
cara hukum memegang  
hak atas tanah objek

sengketa sebagaimana  
dahulu termaksud pada  
Tanda Bukti Hak Sertifikat  
Hak Guna Bangunan No.  
3296/Tebet Barat ter-  
tanggal 25 Oktober 2005;

2. Menyatakan dasar hukum  
perolehan hak atas tanah  
objek sengketa dari Peng-  
gugat yakni Akta Jual  
Penggugat yakni Akta Jual  
Beli No. 218/2004 ter-  
tanggal 13 Desember 2004  
yang di buat oleh Pejabat  
Pembuat Akta Tanah Bray  
Mahyastoeti Notonegoro,  
SH. di Kotamadya Jakarta  
Selatan adalah sah secara  
hukum dan mempunyai  
kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan Surat Izin  
mempergunakan Tanah  
(Ocupatie Vergunning)  
No. 51/Dir/64 tanggal 26

1. Menyatakan Tergugat ter-  
bukti melakukan perbuatan  
melawan hukum;

2. Menyatakan Akta Hibah

No. 1 tertanggal 2  
September 1996 yang di-  
buat oleh dan/atau di  
hadapan Tergugat batal  
demi hukum dengan segala  
akibat hukumnya;

3. Menghukum Tergugat untuk  
membayar ganti rugi secara  
secara tunai dan seketika  
kepada Penggugat setelah  
putusan perkara ini mem-  
punyai kekuatan hukum  
tetap;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 1964 atas nama  
Ny. Annatje Magdalena  
Rombot, untuk tanah Kav.  
19 dan 20 yang dikeluar-  
kan oleh Yayasan Gelora  
Bung Karno bukan me-  
rupakan tanda bukti ke-  
pemilikan yang mengikat  
terhadap tanah objek  
Sengketa;

4. Memerintahkan para Ter-  
gugat dan turut Tergugat  
untuk menundukkan diri  
dan mematuhi isi putusan  
ini;

19. Bahwa berdasarkan Tabel 18.1 perbandingan kedua perkara di atas, semakin melihatan dengan jelas bahwa *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa *a quo* telah tidak cermat di dalam menerapkan hukum pada pemeriksaan perkara *a quo*, hal mana terlihat dengan telah "dicampuradukan-nya" dua jenis perkara yang berbeda tersebut, sehingga *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam perkara *a quo* tidak dapat mendudukan suatu bentuk penyelesaian perkara pada proporsi hukum yang sebenarnya;

20. Bahwa sangatlah tidak beralasan hukum jikalau *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada pemeriksaan perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa *a quo*, di dalam pertimbangannya menyatakan gugatan dari Pemohon Kasasi adalah prematur/terlalu dini diajukan, karenanya harus menunggu diperolehnya putusan hukum final terkait dengan perkara gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Tondano, sedangkan telah diketahui dengan jelas bahwa kedua perkara tersebut adalah merupakan perkara hukum yang berbeda subjek dan objek gugatan-nya baik secara formil maupun materiil;

Hal mana satu perkara mengenai sengketa hak kepemilikan dan satu

Hal. 45 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



perkara lainnya mengenai perbuatan melawan hukum, sebagaimana hal tersebut turut dikuatkan di dalam pertimbangan hukum *judex facti* Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di dalam putusannya halaman 68 paragraf 2, yang kutipannya sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka menurut hemat Majelis, keberatan bukti T.I, II, III, IV dan V, berupa Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 138/PDT.G/2011/PN.Tdo tanggal 25 Januari 2012 tidaklah dapat dikatakan sebagai nebis in idem dan atau prematur, walaupun terhadap perkara *a quo* masih dalam pemeriksaan di tingkat kasasi (bukti T.I, II, III, IV dan V -3, 4, dan 5) oleh karena dasar gugatannya berbeda yaitu antara kepemilikan dan perbuatan melawan hukum";

21. Bahwa selain hal tersebut *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta juga telah melampaui batas kewenangannya di dalam mengadili perkara sengketa kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa *a quo*, dimana terlihat dari pertimbangan hukum dalam menyatakan gugatan Pemohon Kasasi Prematur yang berbeda dengan substansi yang diajukan oleh para Termohon Kasasi di dalam eksepsinya pada perkara *a quo*;

Bahwa sebagaimana dinyatakan oleh para Termohon Kasasi pada surat jawabannya dalam bagian eksepsi butir 7 - (7.1) halaman, bahwa substansi eksepsi gugatan prematur yang diajukan dalam perkara *a quo* adalah dengan dasar gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi adalah merupakan bentuk pengulangan gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri Tondano;

Namun di dalam memeriksa perkara *a quo* khususnya pada bagian eksepsi dari Termohon Kasasi, *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mempertimbangkan dan menyatakan bahwa gugatan Pemohon Kasasi prematur akibat dari adanya putusan Pengadilan Negeri Tondano yang belum mempunyai kekuatan hukum dalam membatalkan Akta Hibah;

22. Bahwa bukti pelampauan wewenang *judex facti* Tingkat Banding dalam mempertimbangkan bagian eksepsi dari para Termohon Kasasi pada perkara *a quo*, semakin nyata terlihat jelas dengan tidak turut dicantumkannya klausul "ex aequo et bono" pada bagian pertimbangan



hukum pada putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, mengingat substansi eksepsi yang diajukan oleh para Termohon Kasasi adalah berbeda dengan hal yang dipertimbangkan oleh *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam memutus perkara *a quo*;

23. Bahwasanya sudah jelas kewenangan dan kompetensi dari *judex facti* pada Tingkat Banding *a quo* adalah memeriksa perkara sengketa kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa *a quo*, sehingga sudah sewajibnya *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memeriksa perkara ini sampai pada ke dalam bagian pokok perkara dan mempertimbangkan seluruh hal-hal terkait dengan dalil, bukti dan fakta hukum yang saling diajukan oleh Pemohon Kasasi dan para Termohon Kasasi sehubungan dengan perkara sengketa kepemilikan hak atas tanah *a quo*;

Pembatalan akta hibah oleh Pengadilan Negeri Tondano adalah merupakan konsekuensi hukum dari perbuatan melawan hukum;

24. Walaupun pada faktanya akta hibah yang merupakan bukti dasar perolehan kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa yang diajukan sebagai bukti di dalam perkara *a quo* oleh para Termohon Kasasi telah dinyatakan batal demi hukum oleh putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut dan hingga saat ini belum mendapatkan putusan hukum yang final dan mengikat, Hal tersebut tidak menjadikan suatu alasan hukum pembenar bagi *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk menyatakan gugatan dari Pemohon Kasasi Prematur/terlalu dini dan harus menunggu putusan Pengadilan Negeri Tondano terkait dengan pembatalan akta hibah tersebut;

Karena putusan Pembatalan Akta Hibah oleh Pengadilan Negeri Tondano tersebut adalah merupakan bentuk konsekuensi hukum dari Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang, S.H., Notaris di Tondano/Tergugat dalam membuat dan/atau menerbitkan Akta Hibah tersebut, dan bukannya dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Tondano dalam kompetensi memeriksa perkara sengketa hak kepemilikan atas tanah sebagaimana termaksud pada perkara *a quo*;

25. Sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan secara tegas bahwa *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Hal. 47 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



telah salah menerapkan hukum di dalam memutus perkara Sengketa Kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa *a quo*;

26. Bahwa selanjutnya pertimbangan hukum *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam memutus perkara *a quo*, dapat secara gamblang dan jelas dinyatakan sebagai suatu bentuk pertimbangan putusan yang tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) karena dipertimbangkan dengan sangat dan terlampau singkat serta tidak cermat, hal mana fakta-fakta dan/atau bukti-bukti yang telah ditemukan dan terungkap di dalam persidangan *judex facti* Tingkat Pertama dan/atau di dalam perkara *a quo* tidak turut dipertimbangkan oleh *judex facti* Tingkat Banding;

27. Bahwa sebagaimana diketahui dengan jelas, selain akta hibah yang dijadikan dasar perolehan hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa *a quo*, Termohon Kasasi juga mengajukan Surat Izin Mempergunakan Tanah termaksud sebagai Bukti Dasar Kepemilikan (Bukti TI, II, III, IV dan V-11-Tidak Ada Aslinya) di dalam perkara *a quo*;

Hal mana bukti Surat Izin Mempergunakan Tanah (Bukti TI, II, III, IV dan V-11-Tidak Ada Aslinya) tersebut adalah merupakan dasar hak yang digunakan oleh pemberi hibah untuk menghibahkan tanah obyek sengketa kepada penerima hibah yaitu pewaris dari para Termohon Kasasi sebagaimana termaksud pada akta hibah;

Sehingga sudah seharusnya bukti dasar kepemilikan (Bukti TI, II, III, IV dan V-11-Tidak ada Aslinya) berupa Surat Izin Mempergunakan Tanah tersebut turut pula dipertimbangkan oleh *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam perkara *a quo* terkait dengan keabsahannya di muka hukum dari perspektif memeriksa perkara sengketa hak kepemilikan *a quo*;

28. Bahwa Bukti Dasar Kepemilikan (Bukti TI, II, III, IV dan V-11-Tidak ada Aslinya) berupa Surat Izin Mempergunakan Tanah tersebut tidak dapat dipisahkan dari bukti akta hibah (Bukti TI, II, III, IV dan V-11-8) yang telah dijadikan pertimbangan oleh *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam menyatakan gugatan Pemohon Kasasi prematur di dalam perkara *a quo*;



29. Namun di dalam faktanya bukti tersebut (Bukti TI, II, III, IV dan V-11- Tidak ada Aslinya) tidak turut dipertimbangkan oleh *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam memutus perkara *a quo*, tetapi hanya memeriksa dan mempertimbangkan Akta Hibah tersebut sebagai satu-satunya bukti kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa dari Termohon Kasasi;

Sedangkan yang selalu didalilkan oleh para Termohon Kasasi di dalam memori banding pada perkara *a quo* (halaman 4, paragraph 6, putusan *judex facti* Tingkat Banding) yang menjadi dasar kepemilikan dari para Termohon Kasasi atas tanah obyek sengketa tersebut adalah Surat Izin Mempergunakan Tanah (Bukti TI, II, III, IV dan V-11 Tidak ada Aslinya);

30. Sekiranya *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta turut secara cermat memeriksa bukti dasar kepemilikan (Bukti TI, II, III, IV dan V-11-Tidak ada Aslinya) berupa Surat Izin Mempergunakan Tanah, maka akan didapatkan fakta hukum bahwa selain dari akta hibah tersebut terdapat juga bukti dasar kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa dari Termohon Kasasi, yang juga turut dijadikan bukti di dalam perkara *a quo* yaitu Surat Izin Mempergunakan Tanah (Bukti TI, II, III, IV dan V- 11-Tidak ada Aslinya), sehingga tidak semata-mata hanya Akta Hibah tersebut yang dipertimbangkan, oleh dan karenanya atas seluruh fakta dan bukti tersebutlah *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta demi hukum harus memeriksa perkara *aquo* sampai pada di pokok perkara, dan memutuskan secara hukum siapakah pihak yang paling berhak sah secara hukum sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa tersebut;

31. Bahwa berdasarkan hal tersebut dapat secara tegas dinyatakan *judex facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah menerapkan hukum pembuktian di dalam memutus perkara *a quo*, karena fakta-fakta dan bukti-bukti terkait dengan pokok persengketaan kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang telah terungkap di dalam persidangan Tingkat Pertama sebagaimana termaksud di atas, tidaklah turut dipertimbangkan secara menyeluruh dan komprehensif oleh *judex facti* Tingkat Banding;

32. Bahwa selanjutnya oleh karena permohonan kasasi *a quo* diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan undang-undang, maka mohon pada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* untuk

Hal. 49 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013





menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/semula Terbanding/  
semula Penggugat;

33. Bahwa dikarenakan *judex facti* tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak memeriksa, mengadili dan memutus sampai pada bagian pokok perkara, maka mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* untuk memeriksa, mengadili dan memutus materi pokok perkara *a quo*;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

##### **mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-33:**

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

- *Judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah menerapkan hukum karena tidak cermat dalam menilai fakta persidangan yang menunjukkan bahwa pokok perkara *a quo* adalah mengenai sengketa kepemilikan atas sebidang tanah yang berada dibawah penguasaan para Tergugat (obyek sengketa), sedangkan pokok sengketa dalam perkara terdahulu yaitu perkara No. 138/Pdt.G/ 2011/PN.Jkt.Sel, jo No. 42/Pdt/2012/PT.Mdo, adalah mengenai tindakan Ny. Tienieke Y.J. Mewengkang (Notaris) menerbitkan akta hibah *in casu* akta hibah No. 01 tanggal 02 September 1996 sehingga antara keduanya tidak sepenuhnya sama dan oleh karena itu pertimbangan *judex facti*/Pengadilan Negeri telah tepat yaitu bahwa perkara *a quo* tidak perlu menunggu sampai putusan perkara No. 138/ Pdt.G/2011 mencapai berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan Penggugat berdasarkan alat bukti berupa 11 (sebelas) surat telah dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang berasal dari pembelian kepada PT. Satria Dian Kencana di depan PPAT dan berdasarkan jual beli tersebut maka terbit Sertifikat Hak Guna Bangun No. 3296 atas nama Penggugat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perkara yang belum berkekuatan hukum tetap terkait dengan perbuatan melawan hukum dihubungkan dengan adanya Akta Hibah No. 1 dalam perkara No. 138/Pdt.G/2011/PN.Tdo, adalah gugatan yang berbeda dengan perkara *a quo* yang gugatannya berkaitan dengan sengketa kepemilikan;
- Bahwa walaupun gugatan tersebut belum berkekuatan hukum tetap namun keberadaan Akta Hibah No. 1 tersebut ( atas objek sengketa dalam gugatan *a quo*) tidak perlu dipertimbangkan oleh *judex facti* Pengadilan Negeri;
- Selain itu adanya putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah berkekuatan hukum tetap, yaitu putusan No. 74 PK/TUN/2010 tanggal 16 Maret 2011 yang membatalkan Sertifikat HGB No. 3296 atas nama Penggugat/Pemohon Kasasi tidak dengan sendirinya menentukan status kepemilikan atas objek sengketa;

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 Pemohon Kasasi **PT. SUZUKI INDO MOBIL MOTOR** dahulu **PT. INDOMOBIL SUZUKI** dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 503/Pdt/2013/PT.DKI, tanggal 5 Februari 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Agustus 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi 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 Pemohon Kasasi **PT. SUZUKI INDO MOBIL MOTOR** dahulu **PT. INDOMOBIL SUZUKI** tersebut;

Hal. 51 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 503/Pdt/2013/PT.DKI, tanggal 5 Februari 2013 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 120/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel tanggal 15 Agustus 2012;

### MENGADILI SENDIRI:

#### Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat tersebut;

#### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV dan V tersebut;

#### Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemegang yang sah secara hukum atas tanah obyek sengketa yaitu atas sebidang tanah seluas 3.880 m<sup>2</sup> Jalan M.T. Haryono Kaveling 20, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara            Jalan Tebet Barat dalam X;

Sebelah Selatan        Jalan M.T. Haryono;

Sebelah Timur         Tanah Negara;

Sebelah Barat         Tanah Milik PT. Bank Mandiri, Tbk.;

Sebagaimana dahulu termaksud pada tanda bukti hak itu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3296/Tebet Barat tertanggal 25 Oktober 2005;

- Menyatakan dasar hukum perolehan hak atas tanah obyek sengketa dari Penggugat yakni Akta Jual Beli No. 218/2004, tertanggal 19 Desember 2004, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Bray. Mahsyastoeti Notonegoro, S.H., di Kotamadya Jakarta Selatan adalah sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan Surat Izin Mempergunakan tanah (Occupatie Vergunning) No. 9151/Dir/64 tanggal 26 Oktober 1964 atas nama Ny. Annatje Magdalena Rombot, untuk tanah Kaveling 19 dan 20 yang dikeluarkan oleh Yayasan Gelora Bung Kamo, bukan merupakan tanda bukti hak atas tanah dan atau bukti kepemilikan yang mengikat terhadap tanah obyek sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan para Tergugat dan turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
- Menolak gugatan selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **KAMIS** tanggal **12 DESEMBER 2013** oleh **Prof. DR. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SYAMSUL MA'ARIF, S.H., L.L.M., Ph.D.**, dan **DR. H. HAMDAN, S.H., M.H.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **BAMBANG JOKO WINARNO, S.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

## Anggota-anggota,

ttd. Prof. DR. VALERINE J.L. KRIEKHOFF, S.H., M.A.  
SYAMSUL MA'ARIF, S.H. L.L.M., Ph.D.  
ttd.  
DR. H. HAMDAN, S.H., M.H.

**Ketua Majelis,**  
ttd.

## Biaya-biaya :

1. Meterai ..... Rp. 6.000,- BAMBANG JOKO WINARNO, S.H.  
2. Redaksi ..... Rp. 5.000,-  
3. Administrasi Kasasi ..... Rp. 489.000,-  
Jumlah ..... Rp. 500.000,-

**Panitera Pengganti ;**  
ttd.

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

Hal. 53 dari 47 hal. Put. No. 2111 K/Pdt/2013



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

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.**  
**Nip. 19610313 198803 1 003.**

**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)