



PUTUSAN

Nomor 923 K/Pdt/2017

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

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

PT SABAR GANDA, berkedudukan di Jalan Tanjung Duren Timur VI No mor 190, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Adner Sirait, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tanjung Duren Timur VI No mor 190, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n:

HELENA AGUS KOENTORO, S.H., bertempat tinggal di Jalan Opal J-2 Nomor 34, Permata Hijau, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Samuel Kikilaitety, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Bambu Betung IV Nomor 10, Bojong Indah, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

BARAT PROVINSI DKI JAKARTA, ber kedudukan di Jalan Kembangan Utama, Kompleks Perumahan Permata Buana;

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

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat /Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

Dalam Provisi:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah yang berlokasi di Duri Kepa Blok OO dahulu sekarang dirubah menjadi Blok PP, Persil Nomor 367, luas tanah 748 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut di atas didasarkan pada bukti-bukti yang sah menurut hukum yaitu berupa:
 - a. Bukti Pengoperan Hak dan Penyerahan Hak Nomor 17 tertanggal 20 Desember 1978 (bukti P-1);
 - b. Bukti Sertipikat Hak Pakai Nomor 174 tertanggal 25 Februari 1984 (bukti P-2);
 - c. Bukti Sertipikat HBG Nomor 5237 tertanggal 13 Januari 1995 atas nama Nyonya Helene Agus Koentoro, SH. (bukti P-3);
 - d. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 17393/IMB/1994 tertanggal 22 Februari 1994 (bukti P-4);
3. Bahwa Tergugat tidak mempunyai alas hak untuk menguasai, membangun apalagi menempati tanah milik Penggugat, karena Turut Tergugat tidak pernah mengeluarkan surat-surat yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada Tergugat selain itu Tergugat tidak pernah meminta ijin Penggugat untuk membangun di atas tanah tersebut sebagai pemilik yang sah terhadap tanah tersebut;
4. Bahwa namun demikian, sebelum diajukannya gugatan ini, Penggugat masih memiliki itikad baik dengan berupaya menempuh penyelesaian secara kekeluargaan dengan Tergugat, namun Tergugat sama sekali tidak menanggapi niat baik Penggugat untuk menyelesaikan sengketa antara Penggugat dan Tergugat, padahal Penggugat telah sekian lama menconca untuk menjelaskan kepada Tergugat bahwa tanah yang kini kuasai juga termasuk tanah milik Penggugat;
5. Bahwa oleh karena upaya penyelesaian secara kekeluargaan yang ditempuh Penggugat tidak memperoleh tanggapan sama sekali dari Tergugat dengan sikap arogan Tergugat karena telah mengantongi sertipikat hak milik, maka Penggugatpun mengajukan gugatan ini ke Lembaga Pengadilan sebagai tempat terakhir untuk mencari dan menemukan keadilan;
6. Bahwa Penggugat tidak pernah meminjamkan, menyewakan ataupun mengalihkan tanah milik Penggugat kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat. Hal mana dibuktikan dengan tidak adanya perubahan atas bukti-bukti kepemilikan milik Penggugat/Sertipikat oleh Turut Tergugat, dan telah Penggugat cek ke BPN Jakarta Barat untuk mengetahui bukti kepemilikan sertipikat tersebut;
7. Bahwa fakta hukum membuktikan Tergugat tanpa hak dan melawan hukum telah membangun tanah milik Penggugat dengan membangun 4 (empat) unit bangunan berlantai dua dengan memberikan masing-masing bangunan dengan Nomor bangunan B-1, Bangunan B-2, bangunan B-3 dan bangunan B-4, dan sampai gugatan ini kami daftarkan, kami tidak mengetahui pihak Tergugat mempunyai ijin atau tidak terhadap bangunan dilokasi tanah kami

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, dan kemudian Turut Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan

Nomor 17393/IMB/1994 tentang izin mendirikan bangunan atas nama

Penggugat sedangkan yang membangun adalah pihak Tergugat;

8. Bahwa terhadap bangunan-bangunan tersebut di atas oleh Tergugat telah disewakan kepada pihak ketiga dengan menerima uang sewa dan telah berlangsung lama kurang lebih selama 15 tahun, dan selama 15 tahun yang menerima hak sewanya adalah pihak Tergugat;
9. Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik orang lain yaitu tanah milik Penggugat, karena Turut Tergugat tidak pernah mengeluarkan hak-hak apapun atas tanah tersebut kepada Tergugat;
10. Mahkamah Agung RI dalam Putusannya Nomor 684 K/Sip/1982 menyatakan ".....karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus diserahkan kepada Penggugat dan jika Tergugat merasa sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan gugatan di muka PN";
11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas maka beralasan menurut hukum,... memerintahkan agar Tergugat, menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan sebelum dilakukan perbuatan melawan hukum. Dengan tidak memiliki bukti hak yang sah menurut hukum telah mengusasi dan membangun serta memanfaatkan tanah untuk mendapatkan keuntungan dan merugikan Penggugat sebagai pemilik atas tanah tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

Mengenai Legalitas Penggugat:

1. Bahwa pada tanggal 20 Desember 1978 di hadapan Notaris Milly Karmila Sareal Sarjana Hukum di Jakarta telah dilaksanakan Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 17 sebuah perpetakan terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Barat, Duri Kepah, Phase II A, Blok OO, Persil Nomor 367, Jenis VL, berukuran luas lebih kurang 748 m² dari pihak pertama Nyonya Doctoranda Li via Tjahjani Tunggu Surya pihak penjual kepada Nyonya Helena Agus Kuntoro Sarjana Hukum pihak pembeli/ Penggugat (bukti P-1);
2. Bahwa terhadap Pengoperan dan Penyerahan Hak tertanggal 20 Desember 1978 Nomor 17 tersebut Penggugat telah memiliki Sertipikat Hak Pakai Nomor 174 tertanggal 25 Februari 1984 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat (bukti P-2);

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap proses pada point 1 dan point 2 di atas diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237 pada tanggal 13 Januari 1995 Gambar Situasi Nomor 4241 Tahun 1994 oleh Turut Tergugat (bukti P-3);
4. Bahwa sejak dilakukannya pengoperan dan penyerahan tanah kepada Penggugat pada tanggal 20 Desember 1978 hingga gugatan ini diajukan Penggugat tidak pernah menyewakan, mengalihkan ataupun menjual tanah tersebut kepada pihak-pihak lain;
5. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena di atas tanah milik Penggugat dahulu hanya ada bangunan sementara tidak permanen sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 4241/1994 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat dan sekarang telah berdiri 4 unit bangunan ruko yang dibangun oleh Tergugat dan disewakan kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut (bukti P-4);
6. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukum telah mengirimkan somasi (teguran) I dan terakhir kepada Tergugat dan telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 19 Juni 2015 (bukti P-5);
7. Bahwa surat somasi yang telah diterima oleh Tergugat ternyata tidak mendapat tanggapan ataupun bantahan karenanya cukup beralasan untuk menyimpulkan Tergugat tidak beritikad baik dan telah menjadi bukti sempurna Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik Penggugat;
8. Bahwa kejadian dan fakta-fakta tersebut di atas merupakan pelanggaran hukum dan pelanggaran hak-hak Penggugat sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Duri Kepah Blok OO , Persil 367 seluas 748 m² sekarang menjadi Blok PP yang berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang sah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat tindakan penyerobotan dan penguasaan tanah milik Penggugat tanpa hak yang dilakukan oleh Tergugat mengakibatkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat sejak tanah tersebut menjadi milik Penggugat berdasarkan Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 17 yang dibuat di hadapan Notaris Milly Karmila Sareal, S .H. pada tanggal 20 Desember 1978;
9. Bahwa tindakan Tergugat dengan menguasai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik moril maupun materiil yang jumlahnya sebagaimana diuraikan di bawah ini:
Kerugian Materiil:
 - Bahwa Penggugat sejak Pengoperan dan Penyerahan Hak pada tanggal 20 Desember 1978 hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak dapat memperoleh keuntungan yang seharusnya didapat oleh Penggugat, seandainya Penggugat berniat untuk menjual

Halaman 4 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah milik Penggugat maka harga tanah sesuai NJOP saat ini adalah Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) permeter sehingga nilai jual tanah tersebut adalah $748 \text{ m}^2 \times \text{Rp}6.000.000,00$ berjumlah Rp4.488.000.000,00 (empat miliar empat ratus delapan puluh delapan juta rupiah) sedangkan harga pasaran sekarang mencapai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) permeter sehingga nilai jual tanah tersebut adalah $748 \text{ m}^2 \times \text{Rp} 10.000.000,00$ berjumlah Rp7.480.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

- Keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat apabila menyewakan empat unit bangunan tersebut selama satu tahun berjumlah: 4 unit x sewa satu unit Rp40.000.000,00 menjadi Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) Tergugat telah menguasai kurang lebih selama 15 tahun karenanya jumlah keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat adalah 15 tahun X Rp160.000.000,00 berjumlah Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) karenanya jumlah kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp7.480.000.000,00 + Rp2.400.000.000,00 = Rp9.880.000.000,00 (sembilan miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

- Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana disebutkan di atas Penggugat juga mengalami kerugian immateriil karena Penggugat sebagai Notaris yang telah mempunyai reputasi yang baik di kalangan masyarakat merasa malu, dan hilangnya kepercayaan jati diri, harkat dan martabat di kalangan masyarakat dan khususnya ditengah masyarakat oleh karena itu wajar apabila Penggugat menuntut kerugian immateriil terhadap Tergugat agar wajib membayar secara tunai dan sekaligus uang senilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
10. Bahwa berdasarkan uraian di atas Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp6.888.000.000,00 (enam miliar delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang wajib dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus ditambah dengan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang wajib dibayar kepada Penggugat;
11. Bahwa berdasarkan uraian pada point 9 dan point 10 di atas maka nilai kerugian materiil dan im-materiil yang telah dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp6.888.000.000,00 + Rp10.000.000.000,00 berjumlah Rp16.888.000.000,00 (enam belas miliar delapan ratus delapan puluh delapan juta rupiah);

Halaman 5 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas tidak sia-sia dan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi bagi Penggugat dan karena gugatan ini didasarkan bukti-bukti kepemilikan yang sah menurut hukum mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara gugatan ini meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Duri Kepah Blok PP Kav. Nomor 367, Jakarta Barat, berdasarkan Sertipikat HGB Nomor 5237, Kelurahan Duri Kepah, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat;
13. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan pada fakta-fakta dan bukti-bukti yang sah menurut hukum karenanya mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun Tergugat melakukan upaya-upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi;

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

Dalam Provisi:

- Memerintahkan agar Tergugat mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas 748 m², Persil 367 yang beralamat di Jalan Duri Kepah Blok PP, Kelurahan Duri Kepah, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat tersebut kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat untuk mematuhi Putusan Provisi ini;
- Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan Provisi ini;
- Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
- Menghukum Tergugat dan atau pihak-pihak lain yang berada di lokasi tanah tersebut untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah yang beralamat di Jalan Duri Kepah, Blok PP, Kelurahan Duri Kepah, Kecamatan Kebun Jeruk Jakarta Barat kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 748 m², Persil Nomor 367 yang terletak di Jalan Duri Kepah, Blok PP, Kelurahan Duri Kepah, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan:
 1. Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 17 tertanggal 20 Desember 1978;
 2. Sertipikat Hak Pakai Nomor 174 tertanggal 25 Februari 1984;
 3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237 tanggal 13 Januari 1995, Gambar Situasi Nomor 4241/1994;

Halaman 6 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Izin Mendirikan Bangunan Nomor 17393/IMB/1994 tertanggal 22 Februari 1994;

- Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar seketika dan sekaligus ganti rugi materiil kepada Penggugat karena telah melakukan perbuatan melawan hukum sebesar Rp7.480.000.000,00 (tujuh miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah) ditambah dengan biaya sewa selama lima belas tahun sejumlah Rp2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah) sehingga total menjadi Rp9.880.000.000,00 (sembilan miliar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari sejak putusan ini dibacakan di persidangan;
- Menghukum Tergugat membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) seketika dan sekaligus;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi dari Tergugat atau Turut Tergugat;
- Meletakkan sita jaminan terhadap tanah yang terletak di Jalan Duri Kepah Blok PP seluas 748 m², Kelurahan Duri Kepah, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237 tertanggal 13 Januari 1995, Gambar Situasi Nomor 4241 Tahun 1994 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;
- Menghukum Tergugat, untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) karena kelalaian dari Tergugat dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini. Yaitu terhitung sejak putusan dalam perkara ini diputuskan sampai dengan Tergugat melaksanakan kewajiban-kewajiban membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sehubungan dengan gugatan ini;
- Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon pemeriksaan dan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Permohonan Putusan Sela;

- 1) Bahwa sesuai materi pokok gugatan, Penggugat mengklaim telah memiliki sebidang tanah seluas 748 m² (tujuh ratus empat puluh delapan meter persegi) yang terletak di Duri Kepa, d/h. Blok OO sekarang Blok PP,

Halaman 7 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5237/Duri Kepa, tertanggal 13 Januari 1995;

- 2) Bahwa menurut hukum senyatanya, status tanah objek sengketa adalah tanah negara karena sudah berakhir masa haknya sejak tanggal 13 Januari 2015 yang lalu, maka seketika menurut hukum status tanah *a quo* telah jatuh kepada Negara, sesuai ketentuan Pasal 40 huruf a Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 35 huruf a dan Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;

Pasal 40 huruf a Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960, berbunyi:

Hak guna bangunan hapus karena:

- a. Jangka waktunya berakhir;

Pasal 35 ayat (1) huruf a, Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996, berbunyi:

“(1) Hak Guna Bangunan hapus karena: a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya”;

Pasal 36 ayat (1), Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996, berbunyi:

“(1) Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara”;

- 3) Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, membuktikan kualitas Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dan kepentingan *(legal standing)* terhadap objek tanah sengketa, dan sejalan dengan itu Penggugat tidak berhak lagi mengajukan gugatan ke pengadilan, sehingga atas dasar dan ketentuan hukum tersebut gugatan Penggugat tidak dapat diperiksa lebih lanjut karena landasan hukum materi pokok gugatan yang tidak relevan menegaskan hak Penggugat atas sebidang tanah;
- 4) Bahwa dengan telah terbuktinya Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dan kepentingan atas objek tanah sengketa, sebab Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237/Duri Kepa, tertanggal 13 Januari 1995 yang menjadi landasan hukum gugatan *a quo* telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 13 Januari 2015, maka menurut hukum Penggugat berkewajiban untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237/Duri Kepa, tertanggal 13 Januari 1995 kepada Badan Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Jakarta Barat (Turut Tergugat), sesuai ketentuan Pasal 30 huruf d dan huruf e Peraturan Pemerintah RI. Nomor 40 Tahun 1996, yang berbunyi: Pasal 30 huruf d dan huruf e, Peraturan Pemerintah RI Nomor 40 Tahun 1996, berbunyi:

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada Negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus;
 - e. menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- 5) Bahwa adalah fakta hukum dan telah terbukti sesuai landasan gugatan Penggugat *in casu* sertifikat hak guna bangunan yang telah berakhir masa haknya sejak tanggal 13 Januari 2015 lalu, dan selain itu terbukti pula Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai, memiliki dan memanfaatkan tanah objek sengketa, adalah mempertegas bahwa Penggugat tidak lagi memiliki kepentingan hukum dan tentunya tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah *a quo*, dan oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk mengabulkan eksepsi Tergugat mengenai *legal standing* Penggugat, selanjutnya memberikan Putusan Sela sebelum memeriksa materi pokok perkara *a quo*;
- 6) Bahwa sesuai uraian sebagaimana tersebut di atas, di mana Penggugat senyatanya tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan atas objek tanah sengketa, sehingga beralasan hukum gugatan Penggugat tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya, sesuai azas hukum yang diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973, menyebutkan:
- “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;
- Berdasarkan uraian sebagaimana Tergugat kemukakan di atas, bahwa Penggugat tidak lagi memiliki hubungan hukum dan kepentingan atas objek tanah sengketa, maka berdasarkan ketentuan Pasal 185 ayat (1) dan ayat (2) HIR, yang berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Putusan Hakim yang bukan putusan terakhir, sekalipun harus diucapkan dalam persidangan, tidaklah dibuat tersendiri, melainkan hanya dicatat dalam berita acara persidangan;
- (2) Tiap-tiap pihak boleh meminta salinan-salinan otentik dari catatan itu atas biaya masing masing;

Cukup beralasan dan sah menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memeriksa eksepsi Tergugat untuk selanjutnya memberikan Putusan Sela dalam perkara *a quo*, dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diperiksa lebih lanjut, dan oleh karenanya menghentikan pemeriksaan perkara ini sepanjang gugatan Penggugat didasarkan pada sertipikat hak atas tanah yang masa haknya sudah berakhir;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Gugatan Kurang Pihak/*Plurium Litis Consortium*;

- 1) Bahwa konstruksi surat gugatan *a quo* tidak dapat menguraikan secara lengkap mengenai peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat karena senyatanya gugatan *a quo* tidak mengikutsertakan pihak-pihak lain yang sesungguhnya sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk dapat membuktikan mengenai materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat sehingga akan diperoleh suatu kebenaran yang sesungguhnya;
- 2) Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat pada angka 1(satu) dalam pokok perkara, Penggugat mengaku telah mendapat pengoperan dan penyerahan hak atas tanah sengketa dari Ny. Doktoranda Livia Tjahyani Tunggasurja selaku pemilik tanah, tidak ditarik sebagai pihak menjadikan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak, dalil gugatan mengenai perolehan hak atas tanah yang didalilkan, haruslah dibuktikan dengan mengikut sertakan pemilik asal (penjual) atas tanah objek sengketa sebagai pihak selaku yang mengalihkan hak/menjual kepada Penggugat, dengan tidak ditariknya penjual sebagai pihak dalam gugatan *a quo* menyebabkan gugatan kurang pihak dan terhadap gugatan yang sedemikian tidak dapat diterima sesuai:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1078.K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, menyebutkan:

“Seharusnya Paultje Pinonton itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125.K/Pdt/1984,
menyebutkan:

“Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak
Tergugat I yang kemudian dipindahkan kepada Tergugat II harus ikut digugat
sebagai Tergugat, supaya dapat mengetahui alasannya Oji serta untuk
membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta
dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 151.K/Sip/1975
tanggal 13 Mei 1975, menyebutkan bahwa:

“Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak maka orang yang ikut menjadi
pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat”;
Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2752 K/
Pdt/1983, tanggal 12 Desember 1984, menyebutkan bahwa:

“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara
diperoleh Tergugat”;

- 3) Bahwa demikian halnya gugatan *a quo* yang tidak menarik Notaris Milly
Karmila Sareal, S .H., selaku Pejabat yang bertindak untuk mengesahkan
pengoperan hak kepada Penggugat juga sangat mendasar untuk ditarik
sebagai pihak agar dapat membuktikan kebenaran mengenai dalil gugatan
a quo , namun Penggugat telah lalai memenuhi aturan hukum tersebut
sehingga menurut hukum gugatan harus ditolak karena otomatis sulit untuk
mengetahui kebenaran dalil-dalinya mengenai keabsahan surat Pengoperan
dan Penyerahan Hak atas tanah sengketa kepada Penggugat sesuai Akta
Notaris Nomor 17 tertanggal 20 Desember 1978 sebagaimana didalilkan
Penggugat, sejalan dengan itu seharusnya juga subjek hukum Lurah
Kelurahan Duri Kepa dan Kantor Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Barat
selaku pihak yang mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 17393/IMB/1994
tentang izin mendirikan bangunan tentu sangat relevan untuk ditarik sebagai
pihak agar dapat membuktikan dalil-dalil gugatan mengenai status tanah
maupun proses pengoperan hak yang didalilkan Penggugat, oleh karenanya
akibat kekeliruan Penggugat yang tidak secara lengkap dan sempurna
mengajukan gugatan sesuai uraian eksepsi tersebut di atas maka menurut
hukum dalil gugatan tidak dapat dibuktikan dan akhirnya gugatan *a quo*
sangat dipaksakan karena kurang lengkap pihak-pihak yang digugat maka
atas kekeliruan tersebut sudah selayaknya gugatan tidak dapat diterima
sebagaimana disyaratkan ketentuan hukum acara perdata, terhadap gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedemikian menurut hukum harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (N.O.);

Gugatan Kabur/*Obscur Libel*;

- 1) Bahwa sesuai posita dan petitum gugatan Penggugat dimana tanah sengketa yang didalilkan berada di Duri Kepa d/h. Blok OO, sekarang Blok PP, Persil 367 namun tidak mencantumkan RT/RW, dan kelurahan lokasi objek tanah objek sengketa menyebabkan gugatan kabur karena tidak diketahui secara pasti mengenai letak tanah objek sengketa adalah kekeliruan Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* karenanya gugatan menjadi kabur dengan alasan tidak dapat menjelaskan lokasi yang pasti atas tanah objek sengketa yang diakui Penggugat, hal tersebut sesuai ketentuan:

Putusan MA-R I Nomor 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, yang menyebutkan:

“Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima;

- 2) Bahwa sesuai konstruksi hukum pokok gugatan mengenai perbuatan melawan hukum, namun ternyata posita gugatan tidak menguraikan dengan jelas perbuatan melawan hukum yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya, sesuai unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara adalah kekeliruan yang serius hal mana membuat gugatan kabur, sebab gugatan perbuatan melawan hukum hanya dapat dibuktikan apabila perbuatan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan uraian dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut di atas, maka menurut hukum gugatan Penggugat senyatanya haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.);

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

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam konvensi mohon dianggap satu kesatuan yang utuh tidak terpisahkan dengan gugatan r ekonvensi ini, sebagaimana diuraikan pada butir 3 dan 4 pada bagian konvensi yang disertai dengan bukti-bukti surat yang sah dan berdasar menurut hukum untuk mendasari tuntutan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi sebagaimana uraian Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi pada bagian rekonsensi ini;
2. Bahwa terbukti kualitas Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas $\pm 750 \text{ m}^2$ (tujuh ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- lima puluh meter persegi) yang terletak di Kepa Duri Blok OO, Jeni Viila, setempat dikenal sebagai Persil Nomor 367, yang dibeli secara terang dan dibayar secara tunai berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 122, tanggal 17 Desember 1986 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Soenardi Adisasmito, S.H., selaku Notaris di Jakarta;
3. Bahwa dengan uraian kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas bidang tanah *a quo* membuktikan fakta kepemilikan dan penguasaan fisik tanah objek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak terbantahkan, oleh karenanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak berhak menguji kembali keabsahan bukti-bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, karena Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 122, tanggal 17 Desember 1986 sebagai bukti peralihan hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang adalah sah dan dilindungi oleh hukum, sehingga bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah otentik, karena menurut hukum pembuktian kepemilikan atas sebidang tanah selain harus memiliki bukti surat sebagai data yuridis juga harus dibuktikan dengan penguasaan fisik atas bidang tanah *a quo*;
 4. Bahwa terbuktinya hubungan hukum yang mengikat dan terus menerus Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi atas bidang tanah *a quo* dengan menguasai dan memanfaatkannya yang didukung dengan kepemilikan berupa bukti surat yang otentik dan bersifat yang bersifat mutlak, maka menurut hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pihak yang paling berhak atas tanah objek sengketa, dengan demikian surat-surat yang diakui Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi *incasu* Pengoperan Hak dan Penyerahan Hak Nomor 17 tanggal 20 Desember 1978 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237 patutlah dikesampingkan karena terhadap bukti surat-surat tersebut senyatanya telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 13 Januari 2015 lalu, dengan demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak lagi memiliki hubungan hukum dan kepentingan di atas tanah objek sengketa, oleh karenanya tidak berdasar hukum apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendapatkan perlindungan hukum;
 5. Bahwa alas hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diragukan/terbantahkan keabsahannya *in casu* Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 122, tanggal 17 Desember 1986 yang menerangkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pemilik sah atas sebidang tanah seluas $\pm 750 \text{ m}^2$ (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang

Halaman 13 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017

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

terletak di Kepa Duri Blok OO, Jeni Viila, setempat dikenal sebagai Persil Nomor 367, karenanya membuktikan bahwa alas hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di atas tanah *a quo* adalah sah dan mengikat serta berdasar untuk mendapatkan perlindungan hukum;

6. Bahwa berdasarkan bukti-bukti hak kepemilikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi serta penguasaan fisik dan pemanfaatan tanah *a quo* sebagai dasar gugatan Rekonvensi ini cukup beralasan menurut hukum, sedangkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi senyatanya tidak pernah menguasai tanah *a quo* selain hanya mendalilkan memiliki Pengoperan Hak dan Penyerahan Hak Nomor 17 tanggal 20 Desember 1978 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237 yang tidak pernah diuji secara hukum dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi namun tanpa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mencoba akan mengambil tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan cara mendaftarkan gugatan di Pengadilan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang tentunya cukup menyita waktu dan tenaga serta finansial Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai akibat langsung dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut sehingga menurut hukum dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum yang senyatanya telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHP, yang berbunyi:
"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
7. Bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ini berdasarkan alasan yang sah disertai bukti-bukti otentik, maka beralasan demi hukum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi patut untuk dikabulkan, sesuai Pasal 132 HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor 239 K/Sip/1968, tanggal 15 Maret 1969, yang berbunyi:
"Gugat rekonvensi harus diajukan bersama-sama dengan jawaban Tergugat, baik tertulis maupun lisan, dalam duplikpun gugatan rekonvensi masih dapat diajukan";
8. Bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sangat beralasan selain didukung fakta-fakta juga didasarkan pada bukti-bukti yang sah (satu kesatuan dengan bukti dalam konvensi);

Halaman 14 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas seluas $\pm 750 \text{ m}^2$ (tujuh ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Kepa Duri Blok OO, Jeni Viila, setempat dikenal sebagai Persil Nomor 367, yang dibeli secara terang dan dibayar secara tunai berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 122, tanggal 17 Desember 1986;
3. Menyatakan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 122, tanggal 17 Desember 1986 adalah sah dan mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237 yang telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 13 Januari 2015 tidak mengikat kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan surat-surat kepemilikan atas tanah objek sengketa yang diakui Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi termasuk Pengoperan Hak dan Penyerahan Hak Nomor 17 tanggal 20 Desember 1978 dan Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 17393/IMB/1994 tertanggal 22 Februari 1994 tidak mengikat dan batal demi hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 552/Pdt.G/2015/PN.JKT.BRT., tanggal 6 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi;

- Menolak gugatan Penggugat dalam Provisi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat dan atau pihak-pihak lain yang berada di lokasi tanah obyek sengketa untuk mengosongkan serta menyerahkan tanah obyek sengketa yang beralamat di Jalan Duri Kepa Blok OO (sekarang Blok PP) Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat kepada Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut;

Halaman 15 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materil dalam bentuk uang sewa kepada Penggugat sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
 5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat tidak melaksanakan terhadap putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 6. Menghukum Turut Tergugat untuk taat dan patuh atas putusan perkara ini;
- Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.916.000,00 (satu juta sembilan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 509/Pdt/2016/PT.DKI., tanggal 15 November 2016;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding, pada tanggal 3 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 552/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahu kepada Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 27 Januari 2017 dan 30 Januari 2017;

Kemudian Penggugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 7 Februari 2017;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

I. Kesalahan Penerapan Hukum Acara.

1. Bahwa senyatanya gugatan salah alamat, dengan alasan bahwa tanah objek sengketa adalah harta pribadi D.L. Sitorus, bukan harta kekayaan PT Sabar Ganda sesuai fakta tuntutan dan uraian gugatan Pemohon Kasasi senyatanya telah terjadi penerapan hukum yang keliru padahal diketahui Tergugat bukan pemilik tanah yang sesungguhnya dan Tergugat adalah Subjek hukum yang berbeda dengan Pribadi D.L. Sitorus, hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 601.K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 yang berbunyi: “Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena di dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan; seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan”; Surat gugatan yang sedemikian ini dikategorikan sebagai gugatan yang salah alamat yakni bagian dari gugatan kurang pihak mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima;
2. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan tegas juga tidak dapat menerima pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengabaikan asas-asas hukum acara dalam memberikan putusannya, yang tidak melibatkan Ny. Dra. Livia Tjahjani Tungga Surja dari mana tanah Penggugat berasal, setidaknya Milly Karmila Sareal/Notaris yang mengetahui peristiwa pengoperan dan pemindahan hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 20 Desember 1978, yang ternyata tidak mendapatkan pertimbangan apapun dari *Judex Facti*, tentunya telah melanggar tata tertib hukum acara sebagaimana dikehendaki dan diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078.K./Sip/1972 tanggal 11 November 1975 yang berbunyi: “tidak ditariknya penjual sebagai pihak, maka gugatan tidak dapat diterima”, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975 sebagai pedoman dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah, dan atas dasar tersebut jelas tunduk pada kasasi dengan memutuskan gugatan menjadi kabur (*obscur libellium*);
3. Bahwa senyatanya terbukti D.L. Sitorus adalah pemilik yang sah atas tanah di Taman Ratu Blok PP yang dikuasai dan dimanfaatkan lebih dari 20 tahun sejak Akta Pemindahan dan Pengoperan Hak Nomor 122 tanggal 17

Halaman 17 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1986 tanpa ada permasalahan apapun juga dengan membangun unit-unit rumah, tiba-tiba pada Tahun 2016 setelah kurang lebih 30 tahun Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengklaim lokasi milik D.L. Sitorus adalah miliknya, namun senyatanya malah melayangkan gugatan pada PT Sabar Ganda adalah cerminan itikad buruk Penggugat asal, padahal senyatanya Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk membuktikan hak yang telah diatur Pasal 1963 KUHPerdata yang menyatakan: “Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tidak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu”;

4. Bahwa mengacu pada ketentuan pada pasal di atas, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat asal menurut hukum telah dapat dinyatakan sebagai Pemilik (dalam pasal di atas disebut “*besit*” yang berarti orang yang menguasai benda) yang sah atas tanah *a quo* karena jangka waktu kepemilikan atas tanah tersebut senyatanya telah daluarsa, namun hal ini tidak mendapat penilaian yang cukup dan salah dalam penerapan hukumnya oleh *Judek Facti* sehingga wajar Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Asal mengajukan koreksi dan tunduk pada putusan Yang Mulia Majelis Hakim Kasasi;
5. Bahwa oleh karena telah lewatnya jangka waktu bagi Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal untuk mempergunakan haknya mengajukan ke Pengadilan, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat asal telah terbebas untuk memenuhinya sebagaimana doktrin hukum yang dikemukakan M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” cetakan kedua Tahun 2005, halaman 890 yang menyatakan: “Jika gugatan yang diajukan penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk menggugatinya, berarti Tergugat telah terbebas untuk memenuhinya”;
6. Bahwa oleh karena sudah nyata dan jelas, gugatan Penggugat asal telah kadaluarsa, maka dengan demikian Penggugat asal sudah tidak dapat lagi membuktikan dalil gugatannya, hal mana sesuai doktrin hukum Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandar Maju Bandung Tahun 2009 pada halaman 207 paragraf ketiga, yang menyatakan: “Adalah kesalahan Penggugat, bahwa ia telah sekian lama, tanpa suatu alasan yang

Halaman 18 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017

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

sah, telah berdiam diri, telah tidak mengajukan gugatan, sehingga ia sekarang tidak dapat membuktikan lagi, dalil yang menjadi dasar gugat”; Maka berdasarkan uraian tersebut di atas sepantasnya gugatan Penggugat asal harus dinyatakan melewati jangka waktu (daluarsa) dan mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (N.O);

Kesalahan Penerapan Hukum Pembuktian.

1. Bahwa putusan *Judex Facti* tidak mencerminkan keadilan sebagai kesalahan menerapkan hukum baik hukum acara maupun pembuktian dalam pemeriksaan perkara *a quo* terlihat dari pertimbangan hukum *Judex Facti* yang tidak melakukan pemeriksaan ulang terhadap bukti-bukti para pihak (*teken bewijs*) dalam perkara *a quo* sebagaimana yang diperintahkan dalam peraturan perundang-undangan dalam hal ini Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang “Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura”, di mana nampak dari pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tingkat Banding) hanya mengutip dari pertimbangan hukum pengadilan tingkat pertama saja, padahal adalah kewajiban pengadilan tingkat banding melakukan pemeriksaan ulang secara keseluruhan keberatan Pemohon Kasasi yakni memeriksa dan menganalisa kembali keterangan saksi-saksi, serta memeriksa bukti-bukti yang telah diperiksa pada tingkat pertama (Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947) dalam memberikan putusan berdasarkan hukum dan keadilan, sehingga atas kesalahan/kekeliruan *Judex Facti* yang menjadi kewajiban hukumnya berakibat pada kesalahan/kekeliruan *Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukum maupun Diktum (Amar) putusan *a quo*;

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947:

“Dari putusan-putusan Pengadilan Negeri di Jawa dan Madura tentang perkara perdata, yang tidak ternyata bahwa besarnya harga gugat ialah seratus rupiah atau kurang, oleh salah satu dari pihak-pihak (*partijen*) yang berkepentingan dapat diminta, supaya pemeriksaan perkara diulangi oleh Pengadilan Tinggi yang berkuasa dalam daerah hukum masing-masing;

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947:

Pengadilan Tinggi dalam pemeriksaan ulang memeriksa dan memutuskan dengan tiga Hakim, jika dipandang perlu, dengan mendengar sendiri kedua belah pihak atau saksi;

Bahwa jelas terbukti pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengesampingkan memori banding tanpa alasan yang sah menurut hukum, karena ternyata *Judex Facti* sama sekali tidak menyentuh apalagi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan hal-hal yang diajukan Pembanding/Tergugat sebagai keberatan atas putusan *a quo*, hal ini tidak dapat diterima akal dikarenakan keberatan-keberatan *a quo*, selayaknya mendapatkan pertimbangan yang cukup sesuai kewajiban *Judex Facti* untuk memeriksa kembali fakta-fakta persidangan pada tingkat pertama secara seksama dengan disertai alasan-alasan yang mendasarinya sebagai putusan dalam perkara tingkat banding, sebagaimana disebut dalam:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, menyatakan bahwa "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)" danurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 yang menyatakan bahwa "putusan *Judex Facti* dibatalkan, jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan/pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya; selengkapnyasebagai alasan kasasi sebagai akibat tidak sama sekali mendapatkan pertimbangan hukum yang cukup oleh Pengadilan *Judex Facti*;

2. Bahwa bukti-bukti Tergugat sebagai fakta persidangan (Bukti T-1/PR1 apabila dibandingkan dengan Bukti P-1) namun tanpa alasan yang sah tidak sama sekali dipertimbangkan, sebab permasalahan antara pihak dalam pembuktian tanah sengketa adalah pada kedua bukti tersebut, terbukti bahwa tidak satupun fakta hukum dimaksud mendapatkan perhatian Majelis *Judex Facti* sehingga pelanggaran penerapan hukum dalam memutus perkara banding *a quo* tidak terbantahkan kebenarannya sebagai kekeliruan *Judex Facti*, oleh karenanya Pembanding meminta agar Majelis tingkat Kasasi tidak mengulangi kekeliruan yang dilakukan Majelis tingkat banding, yakni kewajiban *Judex Facti* menerapkan hukum acara dan pembuktian untuk menganalisa fakta-fakta hukum *a quo* yang senyatanya tunduk pada kasasi;
3. Bahwa tidak beralasan pertimbangan *Judex Facti* yang hanya sekedar berkilah tanpa uraian hukum menjelaskan pada putusan halaman 25 s/d halaman 26, *Judex Facti* hanya menilai pada putusan terdahulu sebagai pertimbangannya putusan banding jelas melanggar ketentuan perundang-undangan yang mengatur bahwa Hakim haruslah menemukan hukum dengan menggali fakta-fakta untuk memberikan putusannya, sehingga *Judex Facti* yang hanya menyatakan bahwa pemeriksaan tingkat pertama telah diambil alih sebagai pertimbangan hukum bagi putusan Pengadilan Tinggi adalah sungguh memprihatinkan dunia hukum;

Halaman 20 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berkaitan dengan fakta tentang riwayat tanah sengketa yang merupakan produk Kantor Kanwil Pertanahan Provinsi Jakarta, haruslah dianalisa dengan cukup dan teliti baik dari aspek penerbitannya secara administrasi maupun legalitas suratnya, oleh karena Kantor Direktorat Agraria Provinsi Jakarta (dahulu), sekarang Kanwil BPN Provinsi Jakarta tidak sebagai pihak dalam perkara ini maka seharusnya produk tersebut harus dinyatakan sah dan bernilai, untuk itu Bukti P-5 (hanya fotokopi dari fotokopi yang tidak dapat diyakini kebenarannya) yang merupakan Surat Keterangan Kantor BPN Jakarta Barat berisikan bahwa Bukti T-1 (Surat Kavling) sebagai dasar penguasaan Pemohon Kasasi/Pembanding atas objek tanah sengketa disebutkan tidak terdaftar adalah kekeliruan hukum, dan tidak dapat dijadikan alasan untuk menyatakan kepemilikan tanah sengketa oleh Tergugat menjadi tidak sah, karena produk Kanwil BPN tidak dapat begitu saja dinyatakan tidak berlaku/otentik oleh instansi di bawahnya i.c. surat keterangan bukti P-5, fakta-fakta tersebut ternyata diabaikan begitu saja oleh Hakim banding yang jelas sebagai dasar pertimbangan yang patut diberikan dalam memutus perkara *a quo*;
5. Bahwa Bukti P-1; P-2; P-3 yang dikaitkan dengan keterangan saksi/suami Penggugat bernama Drs. E Kuntoro K di depan persidangan bahwa saat membeli objek tanah sengketa *a quo* dasarnya adalah kartu merah/kavling sama dengan bukti Tergugat (Bukti T-2a/PR-2a merupakan produk surat kavling) sebagai bukti pembagian tanah dari Pemda DKI yang diakui oleh Penggugat di depan persidangan, juga tidak sama sekali tersentuh dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding agar permasalahan *a quo* dapat dipahami dan diputuskan sebagai sesuatu yang benar, adil menurut fakta yang sah dan fakta persidangan dalam membuktikan lokasi objek tanah sengketa yang dipermasalahkan para pihak;
6. Bahwa salah satu keberatan Pembanding yang mendasari uraian memori banding adalah pembuktian riwayat tanah sengketa sesuai bukti-bukti yang diajukan Tergugat dan Penggugat tidak sama sekali dibahas apalagi dipertimbangkan Hakim banding, sedangkan mengenai perselisihan antara Penggugat dan Tergugat hanya dapat diselesaikan secara adil apabila bukti-bukti tersebut dianalisa dan dibandingkan satu sama lain dalam memberikan putusan tingkat banding, faktanya bahwa sesungguhnya Majelis *Judex Facti* tidak secara cukup menilai fakta-fakta persidangan *a quo* , khususnya mengenai riwayat tanah sengketa yang seharusnya menjadi pokok pikiran dan dasar analisa hukum yang dapat dituangkan dalam memberikan putusan,

Halaman 21 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kekeliruan mana maka putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan lagi dan batal demi hukum;

7. Bahwa akibat kelalaian Hakim banding dalam melihat perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* yang mana titik beratnya adalah pada pembuktian fakta-fakta hukum berupa Bukti T-2a/PR-2a dikaitkan dengan Bukti P-1 s/d P-3 serta keterangan saksi yang seharusnya diberikan analisa hukum sebagai pertimbangan yang cukup telah diabaikan Majelis Hakim banding sehingga jelas melanggar kewajiban hukumnya (mohon diperiksa putusan), selaku Majelis Hakim fakta pada tingkat banding, adalah pelanggaran serius dan telah merugikan Tergugat, sehingga atas kekeliruan dimaksud menurut hukum adalah tunduk pada kasasi;
8. Bahwa penegasan Pemohon Kasasi agar terdapat penilaian yang berimbang dan adil dalam perkara *a quo* mohon diperiksa fakta hukum (bukti T-1/PR-1; Bukti T-2a/PR-2a ;bukti T-2b/PR-2b; Bukti T-3a/PR-3a) yang pada intinya membuktikan bahwa D.L. Sitorus selaku wajib pajak yang sah dan pemilik persil (objek sengketa) tidak terbantahkan kebenarannya menurut hukum, sebab bukti- bukti tersebut menjelaskan dasar perolehan dan pemanfaatan objek tanah sengketa oleh D.L. Sitorus sejak kurang lebih 30 tahun yang lalu adalah sah, dan diketahui tidak adanya gangguan dari pihak manapun termasuk Penggugat, sehingga gugatan *a quo* terkesan sangat dipaksakan jika pada Tahun 2015 mengakui tanah sengketa, oleh karenanya Hakim banding telah keliru, tidak cermat dan gagal menilai fakta-fakta hukum *a quo* sebagai dasar/sumber analisis bagi penerapan hukum dalam memberikan putusan *a quo* , dengan demikian putusan tingkat pertama dan banding menurut hukum adalah patut dibatalkan karena tidak memiliki dasar pertimbangan yang cukup secara hukum;
9. Bahwa putusan *Judex Facti* harus dinyatakan tidak bernilai secara hukum, dikarenakan tidak menjangkau keseluruhan fakta persidangan yang patut dipertimbangkan sebagai pembuktian yang sah, hal mana jelas sebagai kelalaian *Judex Facti* tidak melakukan kewajiban hukumnya secara jujur, adil yang tunduk pada peraturan perundang-undangan ketika mengadili suatu perkara, khususnya dalam menilai bukti bukti surat yang diajukan para pihak berperkara (*tegen bewijs*) serta memberikan alasan-alasan yang cukup dalam pertimbangannya dari masing-masing bukti surat dimaksud, dan ternyata bahwa terbukti dalam pemeriksaan perkara tingkat banding terdapat kelalaian yang mendasar oleh *Judex Facti*;

Halaman 22 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa selain kesalahan menerapkan hukum pembuktian, *Judex Facti* ternyata telah melanggar asas hukum materil mengenai pembuktian keabsahan surat-surat sebagai bukti otentik, di mana *Judex Facti* menerima begitu saja bukti-bukti Penggugat sebagai kebenaran padahal tidak layak menurut hukum karena berupa bukti tersebut hanya berupa fotopi dari foto kopi tanpa disertai bukti asli atau tidak ada aslinya vide Bukti P-1; P-2; P-5; P-6 dan Bukti P-7 sehingga atas dasar kekeliruan tersebut *Judex Facti* telah melanggar asas hukum pembuktian khususnya Pasal 1888 KUHPerdara, oleh karenanya atas kelalaian mana jelas mengancam dapatnya dibatalkan putusan Hakim banding (*Judex Facti*) *a quo* pada tingkat kasasi dan ketentuan ini juga tunduk pada kasasi;
11. Bahwa dari uraian Pemohon Kasasi tersebut di atas khususnya dasar perolehan hak atas tanah sengketa awalnya berupa surat kavling yang dikeluarkan Kantor Direktorat Agraria Propinsi DKI Jakarta/Kanwil BPN sudah merupakan kenyataan dapat diartikan pembuktian objek tanah sengketa harus dilihat dari riwayat tanah sebelum terjadi perbuatan-perbuatan hukum selanjutnya, dengan perkataan lain fakta hukum berupa T-2a/PR-2a; P-1 ini yang telah membuktikan bahwa kebenaran lokasi tanah sengketa *a quo* diakui Kanwil BPN sesuai dasar surat kavling tersebut sehingga dasar penilaian untuk memberikan putusan tidak boleh mengabaikan bukti-bukti mengenai riwayat tanah sengketa sebagaimana sudah dapat dibuktikan Tergugat/Pemohon Kasasi bahwa lokasi tanah yang terletak di Kelurahan Duri Kepa dahulu Blok OO sekarang Blok PP wilayah Jakarta Barat adalah milik D.L. Sitorus yang bersumber dari tanah milik adat sebelum diberikan dengan bukti surat kavling vide bukti T-2/PR-2;
12. Bahwa terhadap Bukti P-5 tentang surat keterangan BPN Jakarta Barat (berupa fotocopy) berisikan keterangan bahwa surat kavling T-2 milik Tergugat tidak terdaftar di BPN tidak benar, sebab kartu kavling milik Pemohon Kasasi lebih dahulu terbit yaitu pada Tahun 1974 sedangkan surat kavling yang diakui Termohon Kasasi tidak diketahui dasarnya selain hanya pengakuan saksi/suami Penggugat Drs, E. Kuntoro K., di muka persidangan dan senyatanya surat kavling milik Tergugat sejak diterbitkan tidak pernah dibatalkan putusan pengadilan;
13. Bahwa lokasi tanah sengketa adalah milik yang sah PT Sabar Ganda (Tergugat asal) Termohon kasasi/Terbanding/Penggugat, sesuai bukti-bukti perolehan hak atas tanah dan pendirian bangunan vide T-4/PR-4 adalah sesuai prosedur hukum tercatat atas nama D.L. Sitorus, sehingga

Halaman 23 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemanfaatan tanah sengketa oleh Pemohon Kasasi dengan mendirikan beberapa unit bangunan rumah tinggal di atas tanah sengketa yang berdiri sejak 30 tahun yang lalu cukup membuktikan kualitas D.L. Sitorus sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang tentunya sebagai satu kesatuan yang utuh dengan tanah sengketa, sehingga gugatan *a quo* terkesan mengada-ada dan sangat dipaksakan sesuai bukti-bukti yang diajukan tidak satu buktipun yang diajukan Penggugat dapat melemahkan/membatalkan bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat sesuai uraian di atas, oleh karenanya Majelis Hakim Kasasi sudah selayaknya dapat memberikan keadilan dengan membatalkan putusan *a quo*;

14. Bahwa putusan *Judex Facti* poin 2 Dalam Pokok Perkara jelas keliru menurut hukum, di mana badan hukum PT Sabar Ganda tunduk terhadap Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, bahwa faktanya objek sengketa adalah milik pribadi D.L. Sitorus bukan kategori harta kekayaan perseroan PT Sabar Ganda, atas dasar kekeliruan tersebut putusan *a quo* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;
15. Bahwa senyatanya Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal harus dinyatakan gagal membuktikan hak-haknya, di mana Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal telah melakukan suatu perbuatan hukum yang ceroboh/tidak hati-hati, membeli tanpa sebelumnya mencari tahu pada Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta bahwa tanah tersengketa yang Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat beli senyatanya telah terdaftar dan terbit sesuatu hak milik berupa Kartu Kaveling/Perpetakan Tahun 1974 tercatat atas nama Somedi BE (Vide Bukti T-1 T-2 dan T-3) yang pada Tahun 1986 dibeli oleh D.L. Sitorus, sehingga Termohon Kasasi tidak pantas dilindungi secara hukum, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan: "Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karenanya ia tidak pantas untuk dilindungi";
16. Bahwa selebihnya lagi dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* tidak cukup menilai fakta-fakta, adapun mengenai sertifikat SHGB 5237 sangat diragukan keabsahannya, cenderung mengandung cacat hukum karena penerbitannya berasal surat kavling milik Tergugat yang telah terbit sejak Tahun 1974, bahwa secara yuridis Surat Pengoperan Hak dan Penyerahan Hak Nomor 17 tertanggal 20 Desember 1978 dapat diduga mengandung cacat hukum,

Halaman 24 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena terbit di atas tanah milik adat yang diberikan dengan kartu kavling yang telah terdaftar dan diakui Kanwil Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta atas nama Tergugat, seperti halnya terungkap di persidangan yang mengakui dasar pembelian objek tanah sengketa berupa Kartu Merah Pembagian Tanah dari Pemda DKI jelas bersesuaian dengan bukti T-2a/PR-2a berupa kavling/perpetakan Nomor 3262/724/PD/PcA/III/74 tanggal 7 Juni 1974, adalah milik yang sah D.L. Sitorus mengakibatkan Sertipikat SHGB 5237 senyatanya cacat hukum administratif sesuai Pasal 106 dan juga pasal 107 Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 disebutkan: Cacat Hukum Administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 (1) Permen Agraria Nomor 9 Tahun 1999 adalah:

- a. Kesalahan Prosedur;
 - b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
 - c. Kesalahan subjek hak;
 - d. Kesalahan objek hak;
 - e. Kesalahan jenis hak;
 - f. Kesalahan perhitungan luas;
 - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
 - h. Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau
 - i. Kesalahan lainnya yang bersifat administrative;
17. Bahwa pertimbangan hukum terhadap dasar penerbitan Sertipikat HGB 5237 sebelumnya Sertipikat Hak Pakai 174 tidak mendapatkan penilaian apapun dari *Judex Facti*, sehingga semakin nyata akan kekeliruan putusan yang diberikan, dengan alasan bahwa tanah objek sengketa yang diperoleh berdasarkan Pengoperan Hak dan Penyerahan Hak Nomor 17 sangat patut mengandung cacat hukum sebab lokasi tanah yang didaftarkan haknya adalah milik Tergugat vide Bukti T-1, maka dengan demikian lokasi tanah yang sudah menjadi hak milik orang lain tidak dapat dijadikan dalam penerbitan pihak lain yang tidak mempunyai hubungan kepentingan di atas tanah yang akan diterbitkan haknya, atas argumentasi hukum tersebut dapat diyakini bahwa penerbitannya Sertipikat Nomor 5237 atas nama Penggugat tidak sesuai data fisik dan yuridis, melanggar Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999, Pasal 107 huruf a, b, c, d, g, h, i mengakibatkan SHGB 5237 menjadi cacat hukum, tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
18. Bahwa adalah merupakan fakta hukum bahwa SHGB 5237 atas nama Penggugat sudah jatuh tempo, dan oleh karenanya Penggugat tidak memiliki *legal standing* sebagai pemilik karena sesuai undang-undang tanah objek sengketa telah berstatus tanah yang dikuasai negara karena telah berakhir masa berlakunya sebelum Penggugat mengajukan gugatan *a quo*, semakin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata telah terjadi kekeliruan dalam penerapan hukum pembuktian oleh *Judex Facti* yang tentunya sangat merugikan Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat asal dan oleh karenanya sudah selayaknya mau dan tergerak hatinya menilai keadaan yang sesungguhnya mengenai fakta-fakta persidangan *a quo* untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya, atas dasar kekeliruan tersebut putusan *Judex Facti* tidak berlebihan apabila dibatalkan dalam tingkat kasasi;

19. Bahwa menurut fakta fakta yang diajukan Tergugat sepanjang pemeriksaan perkara ini bahwa tidak terbantahkan lagi kualitas D.L. Sitorus selaku pembeli yang beritikad baik yang patut diberikan perlindungan hukum dengan alasan bahwa D.L. Sitorus selaku pembeli telah menerima penyerahan/ *feitelijk levering* atas objek tanah sengketa *a quo* sejak menanda tangani Akt a Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 122 tanggal 17 Desember 1986;
20. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* mengenai tuntutan Penggugat asal agar PT Sabar Ganda (Tergugat) dihukum untuk mengganti kerugian materil berupa uang sewa kepada Penggugat sangat tidak relevan, demikian juga terhadap tuntutan *dwangsom* sebagaimana yang dimohonkan Penggugat sangat sangat berlebihan tidak berdasar menurut hukum, Tuntutan yang salah sasaran adalah tidak bernilai karena bertentangan dengan Pasal 606 a Rv;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 5237 atas nama Penggugat Helena Agus Koentoro, S.H., oleh karenanya penguasaan Tergugat atas tanah objek sengketa tanpa ijin Penggugat dan tanpa alas hak yang sah adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan

Halaman 26 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT SABAR GANDA tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **PT SABAR GANDA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 13 Juni 2017 dengan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Halaman 27 dari 28 hal. Put. Nomor 923 K/Pdt/2017



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

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001