



**P U T U S A N**

**No. 515 K/Pdt/2009**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Kosim Bin H.Muhammad Zen**, (6 orang) ahli waris dari H. Muhammad Zen (Tjong Boe Tjoy) dahulu bertempat tinggal di Jalan Cikoko Timur Rt.002/Rw.002 Kel. Cikoko, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, sekarang bertempat tinggal di Kampung Gelonggong Tengah Rt.04/Rw.07 Desa/Kelurahan Kedung Waringin, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh Kuasa:

1. FITRAWIRA, SH,
2. ARUJI KARTAWINATA, SH
3. BILFIT.SH

Advokat/Pengacara Penasehat Hukum dari Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Yayasan Azas Musyawarah, beralamat di Jalan Raya Plumpang Semper, Cq. Jalan Pengayom Blok B/No 37, Lt II, Level H Wilayah Kelurahan Tugu Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2007 No. B 8/SKH/LKBH-YAMUSA/II.07;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

- 1 **Pemerintah R. I cq. Menteri Negara BUMN (Kepala Badan Usaha Milik Negara) Cq Direktur Utama PT (Persero) Kawasan Berikat Nusantara (KBN) alamat Jalan Raya Cakung Cilincing Tanjung Priok Jakarta Utara Cq. Pelaksana Unit Usaha Kawasan berikut Nusantara (KBN) Marunda**, berkedudukan di Jalan Lampung Nomor 1 Cilincing Jakarta Utara;
- 2 **Pemerintah R.I cq. Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional BPN Pusat Cq Kepala kantor Pertanahan Wilayah Provinsi DKI Jakarta, cq Kepala Kantor Pertanahan**

Hal. 1 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009



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

**Kotamadya Jakarta Utara**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso  
No 27-28 Jakarta Utara;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,II/Terbanding I,II;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa kira-kira pada tahun 1949, Penggugat mempunyai bidang-bidang Tanah Milik seluas 112 Hektar, sebagaimana dengan surat ukur: Tertanggal 30 Juli 1844-No.50 (seratus dua belas hektar dari Luas seluruhnya ; 325 hektar (tiga ratus dua puluh lima hektar) yang terdiri dari 13 titik koordinat, 1 titik koordinat = 25 hektar, yang terletak di Desa/Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Utara berbatasan dengan : Pantai Marunda/Laut Jawa;

Timur berbatasan dengan : Sungai Tirem;

Selatan berbatasan dengan : Gudang Peluru;

Barat berbatasan dengan : Sungai Green;

Bahwa sebagian dari bidang-bidang Tanah Ex. Eigendom No. 4635 tersebut, dahulu tercatat atas nama Ayah Penggugat Yakni: H. Muhammad Zen (Tjong Boe Tjoy), sebagaimana Fatwa Waris, tertanggal 2 April 1987 M, No.105/U/1987, Putusan/ Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan, tertanggal 2 April 1987, dan turunan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 20 September 2001, No. 149/Pdt.P.2001/PN Jkt Pst Jo Putusan Pengadilan Batavia/Jakarta No.2372, tertanggal 17/12/1949;

Bahwa sebagian dari bidang tanah ex Eigendom Verponding No 4635, berikut dengan pecahannya, oleh Almarhum Ayah Penggugat, telah diajukan permohonan perpanjangan Hak-Baru kepada yang Empunya, dahulu dan atas permohonan perpanjangan hak baru dikabulkan oleh "De Regering Indonesie" dahulu; sekarang (NKRI) Ex. Agraria/Badan Pertanahan Nasional, atau Tergugat II, sehingga oleh karenanya Penggugat diwajibkan untuk melunasi segala kewajiban sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang dan Agraria Nomor 10 dan 9 tahun 1965, Pasal 6 ayat 1c, Pasal 2 dan Pasal 5, namun ternyata Tergugat II, mengeluarkan hak baru, dengan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL) No 1/Cilincing Tanggal 04/1990, HPL No 2/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cilincing, Tanggal 24 Februari 1992 dan di atas lahan Eigendom Verponding No 4635 beserta pecahannya tersebut, diserahkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, Yakni PT (Persero) Kawasan Berikat Nusantara Cakung Cilincing Jakarta Utara sebagai pemegang Hak lahan baru. Sehingga oleh karenanya perbuatan Tergugat II, yang memberikan hak baru kepada Tergugat I, adalah merupakan perbuatan yang merugikan Penggugat, sebagai pemegang hak Eigendom Verponding No.4635 tersebut dan bertentangan dengan Keppres No 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal Konversi hak-hak barat; Ad. 8 Tanah Hak Pakai yang menerangkan sebagai berikut:

- Pemakaian untuk jangka waktu tertentu;
- Pemakaian tanah untuk waktu usaha/maksud sementara
- Wajib membayar sarana dan ipeda/ireda;
- Areal Tanah tidak dapat diperjual-belikan oleh penerima hak pakai; Pengalihan dan pemindahan hak areal tanah tersebut harus atas izin pembayaran ganti rugi kepada pemilik tanah (hak dasar);

Bahwa Tergugat I, yang memperoleh hak baru dari Tergugat II, atas bidang-bidang tanah Eigendom Verponding milik Penggugat, sama sekali tidak melalui prosedur dan peraturan yang diakui oleh undang-undang yang berlaku, dengan tidak memberikan kompensasi berupa uang ganti rugi, maupun kompensasi tanah lain, sebagai pengganti menurut hukum;

Bahwa Sertifikat HPL 1 dan HPL 2 atas bidang tanah Ex. Hak Eigendom Verponding No 4635 beserta pecahannya, yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II untuk Tergugat I, dan sebagai alas hak yang diakui-aku (diakui) oleh Tergugat I adalah merupakan alas hak yang diperoleh dengan terlebih dahulu dengan itikad tidak baik, hal ini dapat terlihat dari luas dan letak bidang tanah sengketa tidak sesuai dengan yang tercatat dalam Sertifikat HPL 1 dan HPL 2 yang dimiliki oleh Tergugat I dan juga Tergugat I, menguasai bidang-bidang tanah tersebut, sampai dengan surat gugatan ini diajukan melalui Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Tergugat I, belum memberikan hak kompensasi/ganti-rugi yang layak kepada Penggugat, selaku Pemegang Hak Eigendom Verponding No 4635 tersebut;

Bahwa oleh karena Tergugat I telah menguasai bidang-bidang Tanah milik Penggugat tersebut, dan belum memberikan ganti rugi atau dengan kompensasi apapun wujudnya, maka melalui surat gugatan ini layak kiranya menurut hukum, Tergugat I dikenakan tuntutan ganti rugi/sebagai kompensasi atas bidang tanah tersebut sebesar

Hal. 3 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009

#### 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

Rp750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi dikali 112 hektar, sama dengan  $1.120.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}750.000,- = \text{Rp}840.000.000.000,-$  (delapan ratus empat puluh milyar rupiah) dari luas bidang tanah seluruhnya + 325 Ha dengan batas - batas sebagai berikut:

Utara : Pantai Marunda atau Laut Jawa;  
Timur : Sungai Tirem;  
Selatan : Gudang Peluru;  
Barat : Sungai Green;

Bahwa Tergugat I, menguasai bidang-bidang tanah tersebut, berdasarkan HPL No 1/Cilincing, tanggal 04/1990 dan HPL No 2/Cilincing, tanggal 24 Februari 1992, sehingga merugikan Penggugat. Dengan tidak dapat mempergunakan bidang-bidang tanah tersebut, sesuai dengan sifat dan serta kegunaannya;

Bahwa oleh karena itu, Penggugat, menuntut haknya sendiri kepada Tergugat I, untuk membayar ganti rugi/kompensasi atas tanah tersebut, kepada Penggugat, sebesar Rp.750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per-meter, persegi dikali luas tanah 112 Ha  $= 1.120.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp}750.000,- = \text{Rp}840.000.000.000,-$  (delapan ratus empat puluh milyar rupiah) dari luas bidang tanah seluruhnya + 325 Ha. Terhitung putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap;

Bahwa Tergugat II telah terbukti secara sah dan meyakinkan, telah menerbitkan dan memberikan hak baru terhadap Tergugat I tersebut. Dengan Sertifikat Hak Pengelolaan Lahan (HPL No 1/Cilincing, tanggal 04/1990 dan HPL No 2/Cilincing, tanggal 24 Februari 1992) atas bidang tanah Ex Hak Eigendom Verponding No 4635, berikut dengan pecahannya, milik Penggugat, maka demi tegaknya hukum dan keadilan, Penggugat melalui surat gugatan ini, menuntut haknya sendiri kepada Tergugat II, untuk mencabut dan-atau membatalkan Sertifikat HPL No 1/Cilincing, tanggal 04/1990 dan HPL No 2/Cilincing, tanggal 24 Februari 1992 tersebut, atau setidaknya menyatakan tidak berlaku atas kedua Sertifikat HPL No 1 dan HPL No 2, tersebut; Berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut di atas maka Penggugat menyampaikan gugatannya kepada Tergugat I dan Tergugat II, bahwa Tergugat I memperoleh hak dan menguasai fisik tanah Ex Eigendom Verponding No 4635 tersebut dari Tergugat II dengan HPL No 1 dan HPL No 2, tersebut, adalah keliru dan tidak melalui prosedur hukum yang berlaku, dan salah menempatkan letak dan areal tanah tersebut, sehingga merugikan Penggugat;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam membebaskan dan menguasai fisik tanah Ex. Eigendom tersebut dengan luas antara lain:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a HPL No 1/Cilincing, Thn 1990 seluas 961.187 m<sup>2</sup> gambar situasi No.1241-/1989;
- b HPL No 2/Cilincing/Thn 1992 seluas 1.807.970 m<sup>2</sup> gambar situasi No.148-/1992;

Masing-masing terletak di alamat : di Jalan Sungai Landak Kelurahan Marunda Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara. Bahwa atas bidang-bidang tanah tersebut, Penggugat tidak diberikan kompensasi apapun oleh Tergugat I, sehingga oleh karenanya patut dan wajar Penggugat memohon agar Tergugat I yang diposisikan oleh Tergugat II untuk memperoleh hak atas tanah Eigendom Verponding yang dimaksud dalam HPL No 1 dan HPL No 2, diberikan kompensasi ganti rugi sebagaimana yang diatur di dalam peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku. Vide Kepres No 32 Thn 1979 untuk selanjutnya Penggugat memohon kompensasi sebagai ganti rugi kepada Tergugat I sebesar Rp750.000,- per-meter persegi X 112 Ha = 1.120.000 m<sup>2</sup> X Rp750.000,- = Rp840.000.000.000,- (delapan ratus empat puluh milyar rupiah)

Bahwa permohonan hak baru penguasaan tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu dengan suatu permufakatan dan kebohongan yang didahului dengan rentetan itikad tidak baik. Mengingat HPL No 1 dan HPL No 2 yang terletak di luar areal bidang tanah Eigendom Verponding yang menjadi hak para Penggugat yang semestinya. Sehingga oleh karena itu perolehan hak baru sepatut dan sepantasnya dinyatakan tidak sah dan dibatalkan oleh Tergugat II; Bahwa oleh karena Tergugat I melalui Tergugat II perlu menyelesaikan kompensasi ganti rugi atas tanah Ex Eigendom Verponding No 4635 milik dari para Penggugat, sehingga oleh karenanya kepada Tergugat I dan Tergugat II mohon segala kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah sengketa, terlebih dahulu dihentikan. Untuk menghindari kerugian yang diderita oleh Penggugat atas tanah sengketa, sebelum perkara ini mendapat putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;

Bahwa untuk mencegah kemungkinan terhadap hal-hal yang tidak diinginkan, yang dilakukan oleh pihak Tergugat atas tanah sengketa termasuk memindah tangankan hak Eigendom Verponding (HPL No 1 dan HPL No 2) tersebut kepada orang lain, dan kerugian lain yang akan diderita berkelanjutan, terlebih dahulu tanah sengketa diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) agar gugatan perkara ini tidak NIHIL dikemudian hari;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 5 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009



- 2 Menyatakan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas tanah sengketa lahan Eigendom Verponding No 4635 beserta pecahannya seluas 112 Ha dari Luas seluruhnya 325 Ha (tiga ratus dua puluh lima Hektar) tersebut;
- 3 Menyatakan secara hukum, bahwa Tergugat I PT (Persero) Kawasan Barikat Nusantara KBN Cakung Cilincing Jakarta Utara Cq KBN Unit Usaha Kawasan Berikat Nusantara Marunda belum memberikan kompensasi atau ganti rugi apapun yang layak menurut hukum kepada Penggugat (Kosim Bin H. Muhammad Zen selaku Ahli Waris Tjong Boe Tjoey);
- 4 Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat II (Kantor Badan Pertanahan kotamadya Jakarta Utara secara Khirarkis/stuktural telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum, telah melakukan memberikan hak baru kepada pihak Tergugat I dengan tidak membebaskan/memberikan ganti rugi terlebih dahulu kepada para Penggugat tersebut di atas;
- 5 Menghukum Tergugat II untuk mencabut dan atau membatalkan, dan - atau menyatakan tidak sah terhadap sertifikat HPL No 1 dan HPL No 2 tersebut dan atau menyatakan letak dan batas tanah tersebut benar adalah tanah hak milik Penggugat yang terletak di Wilayah Kelurahan Marunda sekarang. Dahulu (Bekasi) yaitu di Jalan Sungai Landak, Cilincing Jakarta Utara;
- 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk memberikan kompensasi ganti rugi kepada Penggugat atas tanah Eigendom Verponding No 4635 beserta pecahannya seluas 112 Ha untuk setiap meter persegi Rp750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dikali 112 Ha = 1.120.000 m<sup>2</sup> = Rp840.000.000,- (delapan ratus ratus puluh milyar rupiah) dan - atau layaknya menurut hukum; Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menghentikan segala kegiatan pengalihan hak dan-atau kegiatan-kegiatan lain atas tanah sengketa sebelum perkara ini mendapat keputusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;
- 7 Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan taat untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;



- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini kepada semua tingkat pemeriksaan, secara tanggung-renteng;

Dan/atau

Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara ini memberikan putusan lain yang adil dan patut menurut hukum. Ex Aequo et Bono.

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

Eksepsi Tergugat I:

A Tentang kedudukan Penggugat

Yang tidak mempunyai kapasitas dan kualitas sebagai Penggugat.

- 1 Sebagaimana diuraikan di dalam gugatannya, bahwa yang mengajukan tuntutan hak atas tanah yang disengketakan yaitu Tanah Ex Eigendom Verponding No. 4635, adalah Ahliwaris H. Mohammad Zen (Tjiong Boe Tjoy) yaitu H. Husin bin H. Muhammad Zen beserta 6 orang ahli waris yang lain, yang memberikan Kuasa kepada Kosim bin H. Muhammad Zen beserta 5 orang ahliwaris yang lain, yaitu berdasarkan Surat Kuasa tanggal 26 Mei 2004;
- 2 Bahwa Surat Kuasa tersebut pada angka 1 di atas, adalah Surat Kuasa yang sangat luas dan bersifat Umum, serta tidak secara khusus menunjuk tuntutan hak kepada siapa para Tergugatnya, dan juga tidak secara khusus menunjuk melalui Pengadilan mana gugatan dimaksud diajukan.  
Karena Surat Kuasa tersebut pada pokoknya adalah surat kuasa untuk mengurus surat tanah, yaitu untuk menghadap instansi terkait pemerintah sipil maupun militer dan peradilan sampai Mahkamah Agung yang ada kaitannya dengan tanah tersebut, serta kuasa untuk menjual tanah dimaksud, dan menerima pembayaran untuk dibagikan kepada para Ahliwaris H. Mohammad Zen sesuai Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta Selatan.
- 3 Bahwa berdasarkan Surat Kuasa yang bersifat Umum tersebut di atas, selanjutnya Kosim bin H. Muhammad Zen beserta 5 orang ahliwaris yang lain telah memberikan Kuasa Substitusi kepada Consultant dan Penasihat Hukum LKBH Yayasan Azas Musyawarah (LKBH-YAMUS) dengan Surat Kuasa Substitusi No.:B.8/SKH/LKBH-YAMUS/VII.07 tanggal 18 Juli 2007, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Kosim bin H. Mohammad Zen (6 orang) ahliwaris dari H. Mohammad Zen (Tjiong BoeTjoy);

Hal. 7 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009



- 4 Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Surat Kuasa Substitusi dari Kosim bin H. Muhammad Zen tanggal 18 Juli 2007 tersebut didasarkan pada Surat Kuasa bertanggal 26 Mei 2004 dari para Ahliwaris H. Mohammad Zen (Tjong Boe Tjoy) yang bersifat Umum, oleh karenanya dalam perkara ini Kosim bin H. Mohammad Zen tidak mempunyai kapasitas dan kualitas sebagai Penggugat untuk mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan;
- 5 Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, menentukan bahwa Surat Kuasa untuk mengajukan gugatan di Pengadilan harus bersifat Khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya dalam perkara perdata, harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, serta jenis perkara tertentu misalnya perkara waris atau hutang piutang; Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Oktober 1994 No. 295K/Pdt/1991, yang kaedah hukumnya menyatakan bahwa : "Surat Kuasa Umum tidak dapat dilimpahkan dan menjadi dasar untuk mengajukan gugatan", maka pengajuan gugatan yang diajukan oleh LKBH-YAMUS yang telah menerima Kuasa Substitusi dari Kosim bin H. Mohammad Zen, telah diajukan oleh seorang yang tidak memiliki kapasitas dan kualitas untuk bertindak sebagai seorang kuasa untuk dan atas nama para ahliwaris H. Mohamad Zen;
- 6 Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, oleh karena gugatan dalam perkara ini diajukan didasarkan pada Surat Kuasa yang bukan merupakan Surat Kuasa Khusus yaitu Surat Kuasa tanggal 26 Mei 2004 dari para ahliwaris H. Mohammad Zen yang bersifat Umum, maka jelas bahwa gugatan telah diajukan oleh seorang kuasa yang tidak dapat mewakili para ahliwaris H. Mohammad Zen tersebut untuk mengajukan gugatan, sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
- B Tentang gugatan Penggugat yang tidak sempurna/tidak jelas/kabur (Obscuur Libel);
  - 1 Bahwa setelah membaca, meneliti dan menelaah gugatan Penggugat, ternyata dasar (substansi) gugatan Penggugat tersebut adalah tidak sempurna/tidak jelas/kabur (obscur libel), apakah merupakan gugatan mengenai sengketa kepemilikan atas tanah atau merupakan gugatan mengenai perbuatan



melawan hukum, sehingga tidak jelas pula apa yang menjadi tuntutan Penggugat;

- 2 Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur. Hal tersebut terlihat pada perihal gugatan Penggugat yang menyatakan : "Surat Gugatan Perdata Atas Bidang-Bidang tanah EX. Eigendom Verponding No. 4635 Berikut dengan Pecahannya, seluas : 112 Ha Dengan luas seluruhnya 325 Ha An. Ahli Waris Kosim Bin H. Muhammad Zen (Tjiong Boe Tjoy) Yang terletak di Wilayah Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, di Jalan Sungai Landak, Jakarta Utara";

- 3 Bahwa gugatan Penggugat sangat tidak jelas dan kabur, baik didalam uraian pada bagian posita maupun di dalam petitum gugatannya.

Bahwa pada angka 1 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan: "Bahwa kira-kira pada tahun 1949, Penggugat mempunyai bidang-bidang tanah Milik seluas 112 Hektar", tanpa menyebutkan alas hak/bukti Kepemilikan atas tanah dimaksud, kecuali Surat Ukur tertanggal 30 Juli 1844 No. 50;

- 4 Bahwa selanjutnya pada angka 2 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan : "Bahwa sebagian dari bidang-bidang Tanah EX. Eigendom No. 4635 tersebut, dahulu tercatat atas nama Ayah Penggugat yakni H. Muhammad Zen (Tjiong Boe Tjoy), sebagaimana Fatwa Waris tertanggal 2 April 1987 dst".

Bahwa penyebutan alas hak/bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas adalah sangat tidak jelas dan kabur;

- 5 Bahwa pada angka 3 posita gugatannya, Penggugat mendalilkan : "Bahwa sebagian dari bidang tanah EX. Eigendom Verponding No. 4635 berikut dengan pecahannya, oleh almarhum Ayah Penggugat telah diajukan permohonan perpanjangan hak baru kepada yang empunya, dahulu dst";

Bahwa dalil Penggugat sebagaimana diuraikan pada gugatannya tersebut di atas, adalah sangat kabur dan tidak jelas (obscur libel), karena tidak jelas alas hak/bukti kepemilikan Penggugat diperoleh berdasarkan apa, dan diperoleh pada tahun berapa?

Selain hal tersebut, tidak jelas pula kapan ayah Penggugat mengajukan permohonan;

Sedangkan didalam petitum gugatannya, Penggugat juga tidak memohon kepada Pengadilan agar Penggugat dinyatakan sebagai Pemilik atas tanah dimaksud; Berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena gugatan Penggugat tidak

Hal. 9 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009



sempurna/tidak jelas/kabur (obscuur libel), maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar menolak gugatan Penggugat tersebut, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

**C Tentang gugatan Penggugat telah daluwarsa**

- 1 Bahwa didalam gugatannya, Penggugat mendalilkan kira-kira tahun 1949 Penggugat mempunyai bidang-bidang tanah Milik Ex. Eigendom Verponding No. 4635 seluas 112 Ha, tanpa menguraikan bahwa sejak saat itu Penggugat telah menguasai secara fisik tanah dimaksud;
- 2 Bahwa tanah tersebut adalah merupakan tanah bekas hak barat, dan sejak tahun 1960 yaitu sejak berlakunya Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang - Undang Pokok Agraria, status hukumnya telah berubah menurut ketentuan pertanahan dan statusnya berubah menjadi tanah Negara, sehingga disebut dengan tanah Ex (bekas) Eigendom Verponding No. 4635;
- 3 Bahwa ternyata terhadap tanah Eigendom Verponding No. 4635 tersebut, Penggugat tidak pernah menguasai secara fisik tanah dimaksud selama hampir 58 tahun lamanya, dan tidak pula mengajukan permohonan hak atas tanah dimaksud, sehingga menurut hukum yaitu berdasarkan Undang - Undang No. 1 Tahun 1958 mengenai penghapusan tanah Partikelir, hak atas tanah dimaksud menjadi hapus/gugur, dan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara;
- 4 Bahwa menurut hukum pertanahan, dasar penguasaan tanah terdapat 2 azas, yaitu penguasaan secara de jure dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah berupa data yuridis yaitu surat-surat tanah, dan penguasaan secara de facto dengan menguasai fisik tanah dimaksud;
- 5 Bahwa oleh karena dalam perkara ini Penggugat tidak dapat membuktikan penguasaan terhadap tanah dimaksud baik secara de jure maupun secara de facto, maka menurut ketentuan Undang - Undang No. 5 Tahun 1960 (Undang - Undang Pokok Agraria), gugatan Penggugat tersebut telah lewat waktu (daluwarsa) berdasarkan penguasaan atas tanah Negara yaitu selama 30 tahun;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 211/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut. tanggal 16 Januari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini hingga saat ini sebesar Rp419.000,- (empat ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 205/PDT/2008/PT.DKI tanggal 7 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 September 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 September 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 September 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 211/Pdt/G/2007/PN.Jkt.Ut. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Oktober 2008;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I,II/Terbanding I,II yang pada tanggal 13 Oktober 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 24 Oktober 2008;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa apa yang diuraikan dalam gugatan, mohon dimasukkan juga sebagai bagian tak terpisahkan dari uraian dalam Memori Kasasi ini;

- 1 Keberatan Pertama, Judex Facti kurang dalam pertimbangan hukumnya;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya halaman 5 alinea 3 salinan putusan Pengadilan Tinggi menyebutkan : " Menimbang, bahwa dalam memori banding ... tersebut tidak ada memuat hal-hal baru ... oleh karenanya Memori Banding dan Kontra Memori Banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat Pengadilan Tinggi tersebut sama sekali tidak menyentuh rasa keadilan, karena Pemohon Kasasi/Pembanding mengajukan permohonan banding disebabkan ada bagian dari materi perkara yang



luput didalam pemeriksaan selama proses persidangan. Sehingga sangat diperlukan pemeriksaan perkara di tingkat banding;

Bahwa hal-hal yang luput dari pemeriksaan Judex Facti tingkat pertama adalah :

- a Bahwa dalam pertimbangan hukum dalam putusan perkara yang dibuat oleh Judex Facti tingkat pertama tidak mempertimbangkan dengan seksama bukti P-3. yang terdiri atas : Akte Eigendom Verponding No. 2372/1949. lengkap dengan putusan Majelis Hakim Jakarta/Batavia - Pengadilan (tt) Raden Supandji Noto Soebagio. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta/Batavia dibantu oleh Penulis Hakim Luar Biasa. Johannes Tamboenan, bahwa atas putusan tersebut, menerangkan, bahwa diatas bidang tanah yang tersebut diatas, ada terdiri hak untuk dan atas nama NV Handel Bouw En Cultuur Maatschappij Tiam Ki. Untuk : Oei It Tjiong. Tjiong Pek Koen. dan Tjio Kim Tee Nio;

Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah keturunan sah/ahli waris sah dari Tjiong Boe Tjoy, sedangkan Tjiong Boe Tjoy sendiri adalah keturunan sah/salah seorang ahli waris yang sah dari Tjio Kim Tee Nio yaitu salah seorang pemilik NV Handel Bouw En Cultuur Maatschappij Tiam Ki (vide bukti P-4 dan P-5);

Bahwa maksud dari Judex Facti untuk mencari nama pemilik sah dari Eigendom verponding 4635 yang harus sama dengan nama Penggugat saat ini, jelaslah tidak mungkin karena ini menyangkut hak harta warisan tahun 1949, dari orang-orang yang merupakan keturunan/ahli waris sah dari salah seorang pemilik perusahaan NV Handel Bouw En Cultuur Maatschappij Tiam Ki.

- b Bahwa dalam pertimbangan hukum pada halaman 43 dalam putusannya, Judex Facti telah membuat keputusan yang keliru dengan mengesampingkan bukti P-1, P-2, P-4 dan P-5 Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi, karena bukti-bukti tersebut adalah membuktikan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Obyek sengketa, hubungan hukum yang menjelaskan mengapa Penggugat menggugat eigendom verponding atas nama NV Handel Bouw En Cultuur Maatschappij Tiam Ki;
- c Bahwa dalam putusannya, Judex Facti telah membuat keputusan yang keliru dengan sama sekali tidak menyebutkan (menghilangkan) bukti P-14 Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi, tentang "Berita-Berita Negara Republik Indonesia. Selasa 19 September 1950. pada berita ini masuk 6 (enam) tambahan antara lain : Tanah ex Eigendom Verponding 4635 yang hanya diberi tanda "centang", sama sekali tidak ada tertulis "De Regering Van Indonesie".



- 2 Keberatan Kedua, Judex Facti telah salah dalam penerapan atau pembagian beban pembuktian ;

Bahwa dalam pasal 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdata ditegaskan sebagai berikut : " setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri, maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut";

- a Bahwa untuk membuktikan haknya, menurut peraturan perundang-undangan, sesuai pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdata jo. pasal 164 HIR. jo. Pasal 1866 KUHPerdata, Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan dan dalam keberatan-keberatan di dalam Memori Kasasi ini.
- b Bahwa Termohon I/dh.Terbanding I/Tergugat I dan Termohon II/dh. Terbanding II/Tergugat II telah membantah dalil Penggugat, dengan mendalilkan tanah a quo adalah milik Termohon I dengan alas hak HPL 1 yang baru diterbitkan pada 25 April tahun 1989 dan HPL 2 yang baru diterbitkan pada 31 Januari tahun 1992; Bahwa Termohon I/dh.Terbanding I/Tergugat I tidak memberikan penjelasan asal muasal/sejarah kepemilikan tanah yang dikelolanya, sejak sebelum hingga terbitnya HPL 1 dan HPL2 terhadap tanah Eigendom Verponding No.4635 milik Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat;
- c Bahwa Termohon II/dh. Terbanding II/Tergugat II telah membuat dalil yang tidak didasarkan oleh bukti yang sah dan meyakinkan menyatakan bahwa berdasarkan data/warkah buku tanah HPL 2/Cilincing, tanah ex Verponding 4635 sisa tercatat atas nama De Regering Van Indonesie yang dikuasai langsung oleh Negara, jadi bukan tercatat atas nama ayah Penggugat H. Muhammad Zen (Tjong Boe Tjoy). (vide salinan jawaban Tergugat II dalam putusan halaman 30 pada poin 5);
- Bahwa atas dalilnya tersebut, Termohon kasasi II/Terbading II/Tergugat II tidak pernah menunjukkan bukti catatan data/warkah buku tanah HPL 1 dan HPL 2/ Cilincing ke persidangan perkara ini. Bahwa tindakan Termohon II/Terbanding II/Tergugat II.
- Pemohon Kasasi mohon Mahkamah Agung memeriksa dengan seksama dalil-dalil Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi I yang dibuat tanpa dasar hukum, melainkan hanya untuk mengaburkan asal usul tanah yang menjadi obyek perkara ini;

Hal. 13 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009



- d Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam putusannya halaman 45 alinea 2 adalah tidak benar dan Judex Facti telah berlebihan dalam menentukan siapa memiliki hak pengelolaan atas HPL 1 dan HPL 2 (vide alinea 3 salinan putusan halaman 45), karena baik Termohon kasasi I maupun Termohon Kasasi II, tidak ada yang meminta ditentukan agar Termohon Kasasi I memiliki hak sebagai pengelola lahan;

Bahwa kalaupun HPL 1 dan HPL 2 diperbolehkan hak pengelolaannya oleh Termohon Kasasi I, namun jangan dilupakan begitu saja, bahwa masih ada hak pemilik asal atas tanah a quo yaitu milik Pemohon Kasasi yang belum dilakukan pembayarannya/ganti rugi baik oleh Termohon I.

Bahwa apa yang dilakukan oleh Termohon I dalam memberikan ganti rugi selama ini hanyalah kepada hak atas/penggarap saja, itupun baru sebagian, namun belum memberikan ganti rugi sama sekali kepada pemilik asal tanah a quo, yaitu Pemohon Kasasi;

- e Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama dalam putusannya halaman 46 alinea terakhir yang menyebutkan "Menimbang, Majelis Hakim berpendapat tanah perkara adalah tanah bekas eigendom verponding No.4635 sisa atas nama De Regering Van Indonesie dengan berlaku undang-undang No.5 Tahun 1960 (Undang - Undang Pokok Agraria) tidak dikonversi menjadi hak-hak yang ada dalam undang-undang No.5 Tahun 1960 tersebut, Adalah suatu pertimbangan yang aneh dan keliru, karena, kalau memang tanah a quo adalah tanah milik negara (quod non), apa gunanya dikonversi ?;

- f Bahwa pertimbangan Judex Facti tersebut telah berlebihan, haruslah ditinjau dan diperiksa ulang dengan teliti termasuk semua bukti-bukti yang ada dan yang seharusnya dimunculkan di pengadilan. Semua ini adalah untuk kepentingan umum/kepentingan public yang memiliki kepentingan langsung terhadap asset-aset Negara dan asset-aset rakyat bawah yang dikuasai oleh Negara;

- g Bahwa dari dalil-dalil Pemohon Kasasi di atas, terbukti bahwa Judex Facti telah memberikan beban pembuktian yang tidak adil menurut undang-undang yaitu pasal 1865 dan pasal 1866 KUHPerdato jo. Pasal 163 dan pasal 164 HIR;

3 Keberatan Ketiga, Judex Facti telah lalai dalam memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang;

- a Bahwa Pemohon kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Putusan Judex Facti halaman 45 alinea 1 yang mempertimbangkan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti P-10 (T.I-2a, T.II-1) dan bukti P.II (T.I-2b, T.II-2) dikaitkan dengan bukti T.I-la (T.II-3) dan bukti T.I-lb (T.II-4) menurut Majelis Hakim tanah yang dikuasai oleh Tergugat I adalah atas dasar tanah Negara bekas eigendom No.4635 sebahagian; dan halaman 46 alinea 6 yang mempertimbangkan :

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas Judex Facti berpendapat tanah perkara adalah tanah bekas eigendom verponding No.4635 sisa atas nama De Regering Van Indonesie dengan berlakunya Undang Undang No. 5 Tahun 1960 (Undang - Undang Pokok Agraria) tidak dikonversi menjadi hak-hak yang ada dalam undang-undang No.5 Tahun 1960 tersebut selanjutnya oleh Tergugat II memberikan kepada Tergugat I sebagai hak pengelolaan No.1 dan hak Pengelolaan No. 2 Desa Cilincing Jakarta Utara;

Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman 45 alinea 1 dan alinea 2, serta halaman 46 alinea 6 adalah dalam kewenangan Negara sebagai Pemerintah/ Negara untuk menjalankan fungsinya sebagai Negara sesuai pasal 2, pasal 3 dan pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960, yaitu Negara menguasai dalam arti menjalankan fungsinya sebagai Negara untuk mengatur segala bentuk hubungan hukum antara Negara dengan warganegaraanya dan diantara warganegara itu sendiri mengenai penggunaan dan pengelolaan tanah, bukan mengatur dalam posisinya selaku pemilik;

- b Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Judex Facti dalam perkara ini telah melampaui wewenangnya, karena untuk menentukan suatu lahan atau tanah terlantar atau tidak, atau berasal dari Van Regering Indonesie atau tidak, bukan ditetapkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, tetapi oleh Menteri Agraria (vide Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998);
- c Bahwa bukti P-3 Pembanding yang langsung ditafsirkan sebagai Regering Van Indonesie oleh Judex Facti adalah suatu kesalahan yang fatal dan melampaui kewenangannya sebagai Majelis Hakim;
- d Bahwa Penggugat/Pembanding sangat berkeberatan dengan pertimbangan Judex Facti pada halaman 46 alinea 6, bahwa konversi hak-hak yang ada dalam Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tidaklah berlaku otoriter dan sewenang-wenang, namun ada hak-hak vertikal dan hak-hak horizontal yang diakui oleh Undang-undang Pokok Agraria sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum Undang-undang Pokok Agraria, pada butir 2 dasar-dasar Hukum Agraria Nasional yang menyatakan,"... perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah

Hal. 15 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009

#### 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)



berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi:

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya;
  - Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu;
  - Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa;
- e Bahwa berkaitan dengan fungsi sosial tanah, ada Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dalam konsiderans menyatakan :
- " mengingat sebab-sebab ditelantarkannya tanah bermacam-macam dan tidak selalu dapat dipersalahkan kepada pemegang hak sedangkan keadaan dan kemampuan para pemegang hak atau pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu juga bermacam-macam, maka pengaturan dalam peraturan pemerintah ini memuat hal-hal sebagai berikut:
- f Bahwa untuk pemegang hak yang tidak dapat menggunakan tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku karena tidak mempunyai kemampuan ekonomi (golongan ekonomi lemah) tanahnya tidak akan dinyatakan sebagai tanah terlantar, melainkan akan dibantu mendayagunakan tanah itu;
- Bahwa untuk ketegasan mengenai kapan sebidang tanah menjadi tanah terlantar, maka diperlukan pernyataan tertulis dari menteri atau atas nama menteri bahwa sebidang tanah telah ditelantarkan;
- g Bahwa Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II didalam persidangan telah terbukti melakukan Perbuatan Melanggar Hukum dengan adanya bukti TII-5 dan TII-6, bahwa Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II menyatakan telah menguasai tanah a quo, dan memberikan hak pengelolaan kepada Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Penggugat/Pembanding selaku pemilik sah tanah a quo untuk memanfaatkan dan membantu mendayagunakan tanah itu (vide Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998), atau sekedar untuk mengingatkan tanah tersebut akan menjadi tanah yang dikategorikan terlantar;



- h Bahwa menurut peraturan dan hukum yang berlaku, hak pemilik tanah tetap melekat pada tanah itu sampai kapanpun hingga adanya pengalihan hak atas tanah itu baik berupa penyerahan secara sukarela, melalui hibah ataupun jual beli yang sah menurut hukum (vide pasal 20 Undang - Undang Pokok Agraria; Pasal 27 Undang - Undang Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No.36 Tahun 1998; dan Pasal 570 KUHPdata);
- i Bahwa terkait masalah penggunaan lahan/tanah milik Penggugat/ Pembanding/ Pemohon Kasasi oleh Tergugat I/Terbanding I/Termohon kasasi I atas ijin dari Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, dimana Tergugat I/Terbanding I/ Termohon Kasasi I telah memberikan uang ganti rugi kepada Tergugat II/ Terbanding II dan Tergugat II/ Terbanding II telah menerima uang dari Tergugat I/Terbanding I yang seharusnya adalah menjadi hak dari Penggugat/Pembanding, jadi sangat jelaslah Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- j Bahwa Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dalam hal ini, sangat berhak untuk mendapatkan ganti rugi atas penggunaan lahan milik Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi oleh Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I tanpa ijin Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan berhak pula mendapatkan ganti rugi dari Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II karena telah menerima uang ganti rugi dari Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I tanpa ijin dari Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi;  
Bahwa menurut pasal 1365 KUHPdata menyatakan tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
- k Karena Perbuatan Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II telah nyata karena salahnya telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada Penggugat/Pembanding, yaitu Tergugat I/ Terbanding I telah menggunakan atau mengelola dan memanfaatkan lahan/tanah milik Penggugat/ Pembanding tanpa seijin dari Penggugat/ Pembanding melainkan meminta ijin kepada Tergugat II/Terbanding II, serta Tergugat I/Terbanding I telah memberikan uang ganti rugi kepada Tergugat II/Terbanding II dan Tergugat II/ Terbanding II telah menerima uang dari Tergugat I/Terbanding I yang seharusnya adalah menjadi hak dari Penggugat/Pembanding, maka atas kesalahannya tersebut Tergugat I/Terbanding I dan Tergugat II/Terbanding II

Hal. 17 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009



wajib untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat/Pembanding sesuai hukum yang berlaku (vide pasal 1365 KUHPdata; Keputusan Presiden No.55 Tahun 1993 dan Keputusan Presiden No.32 Tahun 1979);

- 1 Bahwa khusus masalah tanah ini telah pula diatur dalam pasal 570 KUHPdata menyatakan : " hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu, dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi."

Bahwa data yang dimuat (Prof.Boedi Harsono : Hukum Agraria Indonesia, hal 83), penjelasan umum PP No.10 Tahun 1961, bagian penjelasan umum C/7 : " Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak."

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti/ Pengadilan Tinggi berwenang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri;

Bahwa alasan ke 1, 2, 3 berisi keberatan 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 kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009;

Bahwa Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum terbukti Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil – dalilnya. Sebaliknya Tergugat I telah berhasil membuktikan sebagai pemegang hak pengelolaan atas tanah sengketa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Kosim Bin H. Mohammad Zen** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **KOSIM BIN H. MOHAMMAD ZEN** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 26 September 2012** oleh **Dr.H. Mohammad Saleh,SH.,MH.,** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H.Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.,** dan **Dr. Nurul Elmiyah,SH.,MH.,** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Budi Hapsari,SH.,** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a ,

Ttd./ H.Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D., Ttd./ Dr.H. Mohammad Saleh,SH.,MH.,

Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah,SH.,MH.,

Biaya-biaya Kasasi :

Panitera Pengganti,

1 M e t e r a i ..... Rp. 6.000.-

Ttd./ Budi Hapsari, SH.,MH.

2 R e d a k s i ..... Rp. 5.000.-

3 Administrasi kasasi ... Rp.489.000.-

Jumlah Rp.500.000.-

=====

Hal. 19 dari 20 hal. Put. No. 515 K/Pdt/2009



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

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

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**