



P U T U S A N

No. 343 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

AHLI WARIS HADI SANTOSO, dalam hal ini diwakili oleh Andri Santoso, bertempat tinggal di Jalan Pegangsaan Dua, Komplek Gading Acardia 53 Kelapa Gading Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erna R Kisworo, SH dan kawan, para Advokat berkantor di Ruko Poris Garden Blok A1 No. 11 B Biak, berdasarkan surat kuasa tanggal 6 Oktober 2010, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat VI/Pembanding ;

m e l a w a n :

NY.DAISY SLAMET, bertempat tinggal di Jalan Kramat Raya No. 89 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Maman Suparman, SH, Advokat berkantor di Jalan Batu Tulis Raya No. 17 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2010,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n :

1. **DR. ABDULLAH HASAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulau No. 41 Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik di dalam maupun diluar Wilayah hukum Republik Indonesia ,
2. **KANTOR PERTANAHAN JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I, Jakarta Pusat ,
3. **KWEE HIONG KWONG**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulau No. 41 B Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar Wilayah hukum Republik Indonesia ,
4. **THE BOENG ENG**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kramat Pulau No. 11 Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar Wilayah hukum Republik Indonesia ,

Hal. 1 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **TAN POLIAN**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pantai Kute II No. 25, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti baik didalam maupun diluar Wilayah hukum Republik Indonesia,

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan V/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

DALIL POKOK GUGATAN

Dalil pokok gugatan yang Penggugat ajukan kepada Para Tergugat adalah, PERBUATAN MELAWAN HUKUM (selanjutnya disebut sebagai PMH) berdasar Ps.1365 KUHPerdara ; " Para Tergugat secara melawan hukum (*wederrechtelijk, unlawful*) dan tanpa hak (*rechteloos, without right*) mengambil dan menguasai tanah hak Penggugat yang terletak pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 20/Kramat, yang di kenal dengan Kramat Pulo No. 41 B ;

"Pengambilan dan penguasaan tanah milik Penggugat SHM No. 20/Kramat tersebut tanpa izin dan persetujuan Penggugat sebagai pemilik, sehingga tindakan Para Tergugat nyata-nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai dengan ketentuan Ps.1365 KUHPerdara.

Mengenai cara-cara Para Tergugat melakukan PMH atas tanah milik Penggugat di maksud, akan dikemukakan fakta-faktanya secara rinci dalam uraian selanjutnya.

A. LANDASAN HUKUM HAK DAN PEMILIKAN PENGGUGAT ATAS TANAH TERPERKARA

Mengenai landasan dasar hukum hak dan kepemilikan Penggugat atas tanah terperkara, dapat Penggugat rincikan fakta-fakta kronologis berikut :

1. Persil Tanah Terperkara Berdasarkan SK Menteri Pertanian Agraria No. SKI/373/ka Tgl 21-08-1962 Berasal Dari Eigendom Perponding No. 12425 Atas Nama OEY TIAUW AN (P-I).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Asal mula tanah SHM No.20/Kramat Pulo No.41 B dapat Penggugat kemukakan fakta-fakta di bawah ini.

2. Tanah Terperkara Berasal Dari Eigendom Perpeonding 12425 Atas Nama OEY TIAUW AN (P-I).

Sekitar tahun 1953 kepada OEY TIAUW AN, diberikan hak Eigendom Perponding No. 12425 untuk membangun perumahan seluas 4.555 M2.

3. Berdasar UU No. 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Partikuler, Hak Eigendom Tersebut Dilikuidasi Menjadi Hak Milik No. 20/Kramat Pada tanggal 13 Januari 1958 diterbitkan UU No.1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikuler.

Pengertian tanah pertikuler menurut Ps. 1 huruf a Undang-undang ini adalah " EIGENDOM" di atas nama pemiliknya sebelum undang-undang ini berlaku.

Jadi berdasar ketentuan ini, sebelum UU No. 1 Tahun 1958 berlaku pada tanggal 13 Januari 1958, tanah Eigendom Perponding No. 12425 seluas 4.555 M2 adalah hak milik OEY TIAUW AN.

4. Berdasar Ps.3 UU No. 1 Tahun 1958 Tersebut, Hak Eigendom Perponding Demi Hukum Menjadi Tanah Negara

Menurut Ps. 3 UU No. 1 Tahun 1958, terhitung sejak berlakunya Undang-undang ini, demi kepentingan umum hak-hak pemilik atas tanah Eigendom serta hak-hak pertuanannya HAPUS, dan bekas Eigendam tersebut DEMI HUKUM (van rechtswege, ipso jure) seluruhnya secara serentak menjadi TANAH NEGARA.

5. Berdasar Ps. 5 ayat (1) Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 Dimaksud, Kepada Pemegang Hak Semula Yang Menguasai Tanah Itu, Diberi Hak Miiik.

Menurut Ps. 5 ayat (1) undang-undang ini, kepada pemegang semula hak Eigendom yang MENGUASAI tanah itu, oleh Menteri Agraria atau Pejabat lain yang ditunjuk, diberi HAK MILIK.

Pemberian hak milik itu menurut Ps.5 ayat (2) dilakukan oleh Menteri Agraria dengan Cuma-Cuma dan dapat disertai dengan syarat-syarat yang dicantumkan dalam Keputusan Menteri

Hal. 3 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012



6. Berdasar Surat Keputusan Menteri Agraria No. SKI/373/Ka, Tanggal 21 Agustus 1962, Kepada OEY TIAUW AN Diberikan Status Hak Milik (HM) No. 20 (P-2)

Pada tanggal 21 Agustus 1962, Menteri Pertanian/Agraria mengeluarkan Keputusan No. SKI/373/Ka yang menetapkan pemberian HM kepada OEY TIAUW AN, yang berisi data-data sebagai berikut :

- Sertifikat HM No.20/Kramat,
- Surat Ukur No. 435 Tahun 1959, /
- Bekas Eigendom 12425, tanggal 24 November 1959,
- Pemberian hak milik dengan cuma-cuma,
- Luas tanah 4.555 M2,
- Tanggal pendaftaran 23 Pebruari 1963.

7. Setelah OEY TIAUW AN Meninggal, Tanah HM No. 20 Tersebut Dibalik Nama Kepada Isterinya (Jandanya) Yang Bernama THE SWAN NIO Berdasar Surat Notaris J.N. Siregar, SH. No.I tanggal 9 Maret 1964 (P-3) yang menerangkan THE SWAN NIO adalah janda dan ahli waris dari OEY TIAUW AN, maka pada tanggal 29-12-1964 tanah SHM No. 20 tersebut DIBALIK NAMA kepada THE SWAN NIO.

8. Pada Tanggal 2 Mei 1979, Tanah SHM No. 20 Tersebut Dibalik Nama Kepada Atas Nama Penggugat (NY. DAISY SLAMET) Penggugat adalah anak kandung yang lahir dari perkawinan OEY TIAUW AN dengan THE SWAN NIO, dengan demikian Penggugat adalah ahli waris dari OEY TIAUW AN dan THE SWAN NIO.

Dengan demikian dengan meninggalnya ibu Penggugat THE SWAN NIO, maka berdasarkan Keterangan Waris dari Notaris Karyadi, SH No. 11 tanggal 6 Pebruari 1979 (P-4), tanah SHM No.20/Kramat DIBALIK NAMA menjadi atas nama Penggugat (NY. DAISY SLAMET).

Mengenai pembalikan nama menjadi atas nama Penggugat tercantum pada lembar kedua SHM No. 20 tersebut

Dapat Penggugat jelaskan, beberapa bagian tanah SHM No. 20/Kramat tersebut, telah dijual kepada pihak lain, dan hal itu tertulis pada SHM No. 20/Kramat tersebut (P-2(Sertifikat)).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Salah Satu Bagian Dari Tanah Sertifikat HM No. 20/Kramat Yang Masih Menjadi Hak Penggugat Adalah Tanah Yang Terletak Di Jl Kramat Pulo No. 41 B. Telah Penggugat jelaskan di atas, beberapa bagian tanah SHM No. 20/Kramat milik Penggugat, telah dijual kepada beberapa orang. Akan tetapi salah satu bagian yang masih tetap menjadi milik Penggugat adalah bagian tanah yang terletak di Jl. Kramat Pulo No. 41 B, luas 372 M2.
10. Tanah Persil Jl. Kramat Pulo No. 41 B Tersebut, Disewa Oleh Tergugat I (Dr. ABDULLAH H ASAN).

Tanah Persil Jl. Kramat Pulo No. 41 B dimaksud, telah Penggugat SEWAKAN kepada Tergugat I, dengan HAK SEWA untuk mendirikan bangunan diatasnya sesuai dengan ketentuan Ps. 44 UUNo. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Hubungan sewa dengan hak sewa untuk bangunan antara Penggugat dengan Tergugat I, mulai berlaku pada tahun 1953 tanpa batas waktu.

Sebelumnya hubungan sewa-menyewa berjalan sebagaimana mestinya sesuai dengan tanda bukti pembayaran sewa antara lain pembayaran sewa tahun 1976, (P-5).

Akan tetapi sejak tahun 1977 sampai 2008 Tergugat I ingkar membayar sewa tanpa dasar hukum yang sah.

Dengan demikian sesuai dengan ketentuan Ps. 16 huruf e jo Ps. 44 ayat (1) UUPA, kedudukan dan status hukum Tergugat I di atas tanah Jl. Kramat Pulo No. 41 B adalah sebagai pemegang HAK SEWA atas tanah milik Penggugat.

Kemudian pada tanggal 17 Juli 1982 Penggugat pernah mengirimkan surat kepada Tergugat Satu yang isinya antara lain ;

1. Sejak tahun 1976 Tergugat I belum juga membayar uang sewa tanah kepada Penggugat ;
2. Tergugat Satu di perintahkan untuk segera melunasi tunggakan sewa tanah kepada Penggugat ;
3. Surat tersebut di tandatangani oleh Tuan Tasman selaku kuasa Penggugat (Ny Daisy Slamet). (P-6) ;

B. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA Tergugat
Tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan Para Tergugat, dapat Penggugat kemukakan fakta-fakta berikut :

Hal. 5 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perbuatan PMH Yang Dilakukan Tergugat I Atas Tanah Terperkara.

Adapun mengenai PMH yang dilakukan Tergugat I dapat dikemukakan rentetan fakta-fakta berikut:

1.1. Tanpa Hak Dan Tanpa Persetujuan Penggugat, Tergugat I Telah Mengajukan HAK PAKAI Atas Tanah Terperkara.

Rentetan tindakan PMH pertama yang dilakukan Tergugat :

- 1) Berdasar Surat Camat Senen tanggal 24 Mei 1975 No. 763/V/UM/1973, Tergugat I telah mengajukan permohonan HAK PAKAI atas tanah terperkara kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (dulu Direktorat Agraria DKI Jakarta),
- 2) Atas permohonan tersebut Tergugat II telah memberikan dan menerbitkan Sertifikat HAK PAKAI (HP) untuk masa 10 tahun oleh karena itu berakhir pada tanggal 30 Juni 1983 (P-7).

Tindakan Tergugat I mengajukan permohonan HP atas tanah terperkara, jelas-jelas merupakan PMH, karena Tergugat I sendiri mengetahui bahwa status dan kapasitas Tergugat I di atas tanah terperkara hanya merupakan HAK SEWA dari Penggugat.

Dengan demikian, Tergugat I mengetahui, PEMILIK tanah terperkara adalah Penggugat, dan tanah terperkara bukan merupakan TANAH YANG DIKUASAI LANGSUNG oleh NEGARA.

Oleh karena itu, jika Tergugat I ingin hendak merubah statusnya dari pemegang HAK SEWA menjadi HP, maka sesuai dengan ketentuan Ps. 41 ayat (1) UUPA, pemberian HP kepada Tergugat I harus berdasar PERJANJIAN dengan Penggugat sebagai pemilik tanah.

1.2. Tanpa Hak Dan Persetujuan Penggugat, Tergugat I Telah Menjual Persil Jl. Kramat Pulo No.41 B Kepada Tergugat III.

Rentetan tindakan PMH kedua yang dilakukan Tergugat I, MENJUAL tanah terperkara kepada Tergugat III (KWEE HIONG KWONG).

Jual - beli dituangkan dalam Akta Jual-Beli No. 10 Tahun 1974 yang di buat oleh Notaris ADLAN YULDAR, (P-8). Padahal jual-beli itu dilakukan Tergugat I tanpa izin dan persetujuan maupun Kuasa dari Penggugat sebagai pemilik.



2. Tindakan PMH Yang Dilakukan Tergugat II, Telah Memberi Dan Menerbitkan Keputusan HP Kepada Tergugat I Atas Tanah Milik Penggugat.

Tergugat II sebagai Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, patut memeriksa dan mengetahui, bahwa :

Tanah perkara Jl. Kramat Pulo No. 41 B, bukan tanah yang langsung di Kuasai Negara, karena sejak tahun 1962, telah melekat HAK MILIK Penggugat diatasnya berupa SHM No. 20, dan terdaftar pada tanggal 23 Pebruari 1963 di kantor Pertanahan Jakarta.

Semestinya Tergugat II pasti mengetahui tanah tersebut adalah tanah milik Penggugat berdasar Sertifikat HM No. 20/Kramat, berdasar SK Menteri Agraria No. SK I/373/Ka tanggal 21 Agustus 1962, (P-2)

Berdasar fakta hak kepemilikan Penggugat tersebut, tanah perkara bukan tanah yang langsung di Kuasai Negara, maka berdasar Ps. 41 ayat (1) UUPA, Tergugat II TIDAK BERWENANG memberi dan menerbitkan HP atas tanah tersebut. Sebab menurut Ps.41 ayat (1) UUPA, hanya tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, Kantor Pertanahan atau BPN (Pejabat yang berwenang) dapat menerbitkan Keputusan pemberian HP kepada seseorang.

Dengan demikian, tindakan Tergugat memberikan dan menerbitkan HP kepada Tergugat I atas tanah milik Penggugat, nyata-nyata merupakan PELANGGARAN atas Ketentuan Ps. 41 ayat (1) UUPA, oleh karena itu tindakan Tergugat II tersebut dikatagorikan PMH berdasar Ps. 1365 KUHPerdata.

3. Tindakan PMH Yang Dilakukan Oleh Tergugat III, (KWEH HIONG KWONG), Membeli Dan Menguasai Tanah Terperkara Tanpa Hak.

Pada tahun 1974 berdasar Akta Jual-Beli No. 10 Tahun 1974 yang di buat dihadapan Notaris Adlan Yulijar, (P-8), Tergugat III telah membeli dan menguasai tanah perkara secara melawan hukum dan tanpa hak, karena telah membelinya dari Tergugat I, padahal Tergugat I adalah bukan orang yang berhak untuk menjualnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, oleh karena tanah yang dijual bukan milik Tergugat I, berarti jual-beli itu MELANGGAR Ps. 1471 KUHPerdata. Dan menurut pasal ini jual-beli yang demikian adalah BATAL (nietigj, void);

4. Tindakan PMH Yang Dilakukan Tergugat IV (THE BOEN ENG), Telah Membeli Dan Menguasai Tanah Terperkara Tanpa Hak Dan Melawan Hukum

Berdasar Akta No. 26 tanggal 7 Mei 1976 yang dibuat dihadapan Notaris Henk Limanouw (P-9) Tergugat IV telah membeli tanah terperkara dari Tergugat III.

Padahal tanah terperkara di beli Tergugat III dari Tergugat I secara melawan hukum karena BERTENTANGAN dengan Ps. 1451 KUHPerdata. Dengan demikian rentetan dari pembelian yang dilakukan oleh Tergugat IV dari Tergugat III, tetap melekat pelanggaran atas Ps. 1451 KUHPerdata. Oleh karena itu pembelian dan penguasaan Tergugat IV atas tanah terperkara, merupakan PMH berdasar Ps. 1365 KUHPerdata.

5. Tindakan PMH Yang Dilakukan Tergugat V, Telah Membeli Tanah Terperkara Dari Yang Tidak Hak.

Seperti yang dijelaskan di atas, Tergugat III, telah membeli tanah terperkara dari Tergugat I, padahal Tergugat I bukan berhak atasnya. Kemudian Tergugat III menjualnya pula kepada Tergugat IV, dan selanjutnya Tergugat IV menjualnya kepada Tergugat V.

Dengan demikian pembelian Tergugat V atas tanah terperkara dari Tergugat IV pada tanggal 2 Oktober 1978 dengan Akta Notaris Kartini Mulyadi No. 2/220/1978, (P-10), tetap melekat PMH karena melanggar Ps. 1451 KUHPerdata, sehingga pembelian dan penguasaan Tergugat V atasnya merupakan PMH berdasar Ps. 1365 KUHPerdata.

6. Tindakan PMH Yang Dilakukan Tergugat VI, Telah Mengusai Tanah Terperkara Tanpa Hak Dan Secara Melawan Hukum.

Tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat sebagai pemilik atas tanah terperkara Jl. Kramat Pulo No. 41 B Tergugat VI telah menguasai tanah terperkara secara melawan hukum.

Tindakan penguasaan Tergugat VI secara melawan hukum tersebut, terbukti dari PBB tanah terperkara tercantum atas nama Tergugat VI (HADI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SANTOSO) dengan No. SPPT 31.73.030.003.005-01600, tanggal 03 Januari 2006 (P-II)

C. TUNTUTAN DAN PUTUSAN YANG PROPORSIONAL DIMINTA DAN DIJATUHKAN DALAM PERKARA INI.

Sehubungan dengan dalil-dalil serta fakta-fakta PMH yang dilakukan Para Tergugat dalam perkara ini, sangat beralasan dan proporsional menurut hukum untuk menuntut dan menjatuhkan putusan dalam perkara ini, sebagai berikut:

1. Menurut Agar Para Tergugat Dinyatakan Melakukan PMH.

Seperti yang dikemukakan dalam gugatan, dalil pokok (fundamentum petendi) yang diajukan adalah PMH berdasar Ps.1365 KUHPerdata. Kebenaran dalil pokok ini telah Penggugat buktikan berdasar fakta-fakta maupun berdasar pelanggaran Ps. 1451 KUHPerdata dan Ps. 41 ayat (1) UUPA yang dilakukan Para Tergugat. Dengan demikian, cukup dasar untuk menuntut dan mengabulkan tuntutan agar Para Tergugat dinyatakan melakukan PMH berdasar Ps. 1365 KUHPerdata.

2. Menuntut Dan Menjatuhkan Putusan Yang Menyatakan, Penggugat Adalah Pemilik Yang Sah Tanah SHM No.20/Kramat.

Berdasar bukti P-2 berupa SHM No.20 yang terbit berdasarkan Keputusan Menteri Pertanian/Agraria No. SKI/373/Ka tanggal 21 Agustus 1962 atas nama OEY TIAUW AN, pada tanggal 19 Desember 1964 telah di balik nama ke atas nama isteri/jandanya THE SWAN NIO. Kemudian sebagai ahli waris dari OEY TIAUW AN dan THE SWAN NIO, pada tanggal 2 Mei 1979, telah di balik nama atas nama Penggugat NY. DAISY SLAMET. Dengan demikian Penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah dari tanah SHM No.20 di atas tanah persil No.41 B 31. Kramat Pulo yang diperkarakan sekarang ini. Dengan demikian, cukup dasar alasan untuk mengabulkan tuntutan agar Penggugat dinyatakan pemilik yang sah tanah persil Jl. Kramat Pulo No.41 B yang terletak di atas tanah SHM No.20/Kramat.

3. Oleh Karena Penggugat Dapat Membuktikan Tanah Terperkara Adalah Milik Penggugat, Cukup Dasar Alasan Untuk Menuntut Dan

Hal. 9 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012

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)



Menghukum Para Tergugat Menyerahkan Tanah Terperkara Dalam Keadaan Kosong.

4. Tuntutan dan putusan yang wajar dijatuhkan dalam perkara ini, menghukum Para Tergugat menyerahkan dan mengosongkan tanah terperkara, karena berdasar SHM No. 20, Penggugat telah dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanah terperkara.

Akan tetapi, hal itu tidak mengurangi kemungkinan untuk mengganti penyerahan itu dengan membayar harga tanah itu sesuai dengan harga Pasaran pada saat sekarang ditempat itu yaitu sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per meter x 372 M2 = Rp.3.720.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah).

5. Menuntut Dan Menghukum Para Tergugat Bertanggung Jawab Secara Tanggung Renteng Untuk Membayar Ganti Kerugian Kepada Penggugat.

Atas PMH yang dilakukan Para Tergugat terhadap tanah hak milik Penggugat tersebut, telah mengakibatkan timbulnya kerugian langsung kepada diri Penggugat dalam bentuk kerugian materiel dan imateriel.

- 1) Kerugian materiel yang dialami Penggugat.

Hilangnya SEWA tanah yang semestinya Penggugat nikmati, dengan perhitungan sebagai berikut :

- Lamanya sewa tanah yang hilang ialah sejak tahun 1977 sampai dengan tahun 2008 sudah 31 tahun,
- Sewa tanah yang dianggap wajar, per tahun atas luas tanah 372 M2 di sekitar letak tanah adalah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per tahun,
- Dengan demikian ganti rugi materiel yang harus di bayar Para Tergugat - Rp.10.000.000,- x 31 tahun = Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah).

- 2) Kerugian Imateriel.

Tindakan Para Tergugat menguasai tanah milik Penggugat sejak 1977 secara melawan hukum, telah menimbulkan keresahan dan penghancuran harga diri dan martabat Penggugat.

Keresahan dan kehancuran harga diri dan martabat Penggugat tersebut, tidak ternilai dengan materi. Namun oleh karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemulihannya memerlukan jangka waktu yang lama dan biaya yang besar, dianggap layak dan patut untuk menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi imateriel kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

D. PUTUSAN PROVISI

Memperhatikan tindakan penguasaan yang dilakukan Para Tergugat secara berantai dan beruntun memindahkan tanah perkara sejak tahun 1974 sampai sekarang, maka beralasan untuk MELARANG Para Tergugat mengalihkan/ memindahkan, mengagunkan dan menyewakan tanah perkara selama proses persidangan berlangsung.

Selain melarang Para Tergugat memindahkan, mengagunkan dan menyewakan, juga beralasan untuk melarang Para Tergugat mengajukan permohonan hak atas tanah perkara kepada pejabat yang berwenang manapun. Selanjutnya, dilarang juga untuk mendirikan bangunan baru diatasnya.

Atas pelanggaran Para Tergugat terhadap larangan itu, Para Tergugat di hukum DENDA sebesar Rp.5.000.000,- per hari.

Berdasar hal-hal yang dikemukakan di atas, sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara, lebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisi seperti berikut:

1. Melarang Para Tergugat, untuk memindahkan dan menyewakan tanah perkara Persil Jl. Kramat Pulo No. 41 B selama proses pemeriksaan berlangsung,
2. Melarang Para Tergugat untuk mengajukan hak apapun terhadap tanah perkara kepada pejabat yang berwenang,
3. Melarang Para Tergugat untuk mendirikan bangunan apapun di atas tanah perkara.
4. Menghukum Para Tergugat membayar denda kepada Penggugat atas pelanggaran yang dilakukan atas larangan tersebut Rp.5.000.000,- per hari.

E. MELETAKKAN SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) ATAS TANAH TERPERKARA

Memperhatikan fakta-fakta tindakan rentetan PMH yang dilakukan Para Tergugat memindahtangankan tanah perkara, secara yuridis telah

Hal. 11 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012



terpenuhi syarat yang ditentukan Ps. 227 HIR untuk meletakkan sita jaminan atas tanah perkara.

Peletakkan sita jaminan tersebut sangat relevan dan urgen demi terjaminnya keberadaan tanah perkara seperti dalam keadaan pada saat gugatan ini diajukan.

F. PUTUSAN SERTA MERTA

Gugatan Penggugat didasarkan atas dalil hak milik atas tanah perkara. Sedangkan mengenai dalil hak milik tersebut, didukung dengan ALAT BUKTI OTENTIK, berupa SHM No. 20/Kramat.

Dengan demikian permintaan putusan serta-merta (uitvoerbaar by voerraad) dalam perkara ini, memenuhi ketentuan Ps.180 HIR oleh karena itu, cukup dasar alasan untuk mengabulkannya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya,
2. menguatkan Putusan Provisi,
3. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga,
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik persil Jl. Kramat Pulo No. 41 B, yang terletak pada tanah SHM No.20/Kramat,
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah persil Jl. Kramat Pulo No.41 B,
6. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat,
7. Menghukum Para Tergugat bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar:

- 1) Ganti rugi materiel berupa sewa tanah selama dari tahun 1977 sampai dengan tahun 2008 = 31 tahun x Rp.10.000.000,- per tahun = Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Ganti rugi imateriel sebesar Rp.
1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

8. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding dan perlawanan,
9. Menghukum Para Tergugat bertanggung jawab secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.

SUBSIDAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya,
2. menguatkan Putusan Provisi,
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan,
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik tanah persil Jl. Kramat Pulo No.41 B yang terletak dalam tanah SHM No.20/Kramat,
5. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan tanah persil Jl. Kramat Pulo No. 41 B tersebut,
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar tanah terperkara sesuai dengan harga Pasaran -Rp.10.000.000,- per meter x 372 M2 = Rp.3.720.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah),
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar:
 - 1) Ganti rugi materiel berupa sewa tanah selama dari tahun 1977 samapai dengan 2008 - 31 tahun x Rp.10.000.000,-per tahun = Rp.310.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
 - 2) Ganti rugi imateriel sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
8. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu ada banding dan perlawanan,
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.

Mohon Putusan EXAEQUO ET BONO

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

Eksepsi Tergugat II

KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa gugatan ini telah secara keliru diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

Hal. 13 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012

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)



2. Pada halaman 8 point 2 posita gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat I telah memberikan dan menerbitkan Keputusan Hak Pakai atas tanah yang terletak di jalan Kramat Pulo No.41B, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, kepada Tergugat I adalah merupakan Perbuatan melawan hukum ;
3. Bahwa terhadap bidang tanah a quo, oleh Kepala Direktorat Agraria telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No.17/Kramat pada tanggal 3-11-1973, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 29-6-1973 Nomor 826/29/PH/DP/III/HP/1973, atas nama Dokter ABDULLAH HASAN, seluas 372 M², Surat Ukur tanggal 24-10-1973 No. 967, selama 10 tahun, hak berakhir tanggal 30-6-1983 ;
4. Bahwa sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat serta Surat Keputusan pemberian haknya adalah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, maka sesuai pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, gugatan ini seharusnya diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara karena berkaitan dengan sengketa Tata Usaha Negara sebagai akibat telah dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan sebagaimana dilakukan oleh Penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
5. Dengan demikian berdasarkan apa yang terurai di atas, Tergugat II mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan : mengadili bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut, dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
6. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka :

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk berkenan memutuskan perkara ini dengan putusan :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat II.
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, kuasa Tergugat VI telah mengajukan eksepsi sebagai berikut ;



Eksepsi Tergugat VI

Bahwa Tergugat VI membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya ;

A. Penggugat TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT Tergugat.

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo adalah tanah dan bangunan yang berada di Jalan Kramat Pulo No. 41-B, Jakarta Pusat, dimana tanah dan bangunan tersebut tercatat atas nama TAN PO LIAN/ Tergugat V sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat ;
2. Bahwa Tergugat V/TAN PO LIAN adalah pemegang hak atas objek gugatan dalam perkara aquo sebagaimana Sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat, Surat Ukur No. 967, tahun 1973 (BUKTI T.VI-1);
3. Bahwa Tergugat V menjual tanah dan bangunan di Jl. Kramat Pulo No. 41-B, Jakarta Pusat kepada tuan OEY KIM PIAUW (ayah dari Tergugat VI) sebagaimana Akta Penjualan dan Pembelian Serta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 81, tertanggal 20 September 1980 yang dibuat dihadapan Raden Santoso Notaris di Jakarta (BUKTI T.VI-2);
4. Bahwa akta Penjualan dan Pembelian Serta Pemindahan dan Penyerahan Hak No.81, tertanggal 20 September 1980 antara TAN PO LIAN/ Tergugat V dengan Oey Kim PiauW (ayah dari Tergugat VI) tersebut, Penggugat tidak termasuk atau bukanlah sebagai Pihak didalamnya, berdasarkan hal tersebut menurut hukum, Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Apapun dengan PARA Tergugat, dan oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat Tergugat VI terhadap objek perkara a quo ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah pantas menurut hukum jika Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerima eksepsi Tergugat VI dan menyatakan Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (Error in Persona).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah salah pihak/ Error in Persona karena alm. HADI SANTOSO/Tergugat VI bukanlah pihak yang menguasai tanpa hak atas tanah sengketa ;
2. Bahwa Tergugat VI hanyalah anak dari Sdr. OEY KIM PIAUW yang telah membeli tanah dan bangunan aquo dari Sdr. TAN PO LIAN/Tergugat V sebagaimana Akta Penjualan dan Pembelian Serta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 81, tertanggal 20 September 1980 ;
3. Bahwa Sdr. OEY KIM PIAUW selaku pembeli tanah dan bangunan dalam perkara aquo dan dikarenakan Tergugat VI adalah merupakan salah satu anak dari Sdr. OEY KIM PIAUW, entah karena sebab apa, tiba-tiba Pajak Bumi Bangunan diketahui atas nama Tergugat VI, padahal Tergugat V tidak mempunyai hak apapun terhadap tanah aquo dan seharusnya juga Pajak Bumi Bangunan tersebut adalah atas nama Sdr. OEY KIM PIAUW ;
4. Bahwa berdasarkan yang tertulis dalam Surat Pemberitahuan pajak Tertuang Pajak Bumi dan Bangunan, nama yang tercatat dalam Pajak Bumi dan Bangunan adalah bukan merupakan bukti hak atas tanah perkara aquo, yang selengkapnya berbunyi : SPPT dan STTS PBB bukan merupakan bukti pemilikan hak, selain itu Tergugat VI tidak pernah bertempat tinggal maupun menguasai tanah perkara aquo ;
Bahwa dengan digugatnya alm.HADI SANTOSO/ahli waris HADI SANTOSO/Tergugat VI dalam perkara aquo, maka jelas terbukti menurut hukum gugatan Penggugat menjadi salah pihak atau keliru dalam menentukan pihak mana yang seharusnya menjadi Tergugat (*error in persona*);

Berdasarkan alasan tersebut, sudah selayaknya secara hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat VI tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kurang pihak, dikarenakan Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. OEY KIM PIAUW (selaku pihak Pemilik tanah) selaku pihak Tergugat, posisi Sdr. OEY KIM PIAUW sebagai orang yang diikutsertakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Gugatan adalah penting, karena Sdr. OEY KIM PIAUW adalah orang yang membeli dan menguasai tanah dan bangunan aquo dari Tergugat V sampai saat ini, lagipula didalam Akta Penjualan dan Pembelian Serta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 81, tertanggal 20 September 1980, jelas-jelas terbukti menurut hukum bahwasannya yang melakukan perbuatan hukum adalah antara Tergugat V dengan Sdr. OEY KIM PIAUW ;

2. Bahwa selain itu Penggugat juga tidak mengikutsertakan Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Pajak Cq Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Senen sebagai pihak yang digugat/ Tergugat dalam perkara ini, sebab Sdr. OEY KIM PIAUW sampai dengan tahun 2008 secara tertib telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) kepada Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Pajak Cq Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Senen berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Tanah dan Bangunan yang beralamat di Jalan Kramat Pulo Raya Rt. 007, Rw. 002, Kramat, Senen, Jakarta Pusat, yang tertulis atas nama Tergugat VI ;

Bahwa dengan tidak diikutsertakannya OEY KIM PIAUW dan Departemen Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Pajak Cq Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Senen sebagai Tergugat oleh Penggugat dalam perkara ini, maka jelas terbukti secara hukum, bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tertanggal 13 Mei 1975 ditegaskan bahwa "Gugatan yang pihaknya tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;

Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat sudah terbukti menurut hukum adalah kurang pihak, maka berdasarkan alasan-alasan tersebut, sudah selayaknya secara hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya- tidaknya menyatakan gugatan Penggugat sepanjang menyangkut Tergugat VI tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

Hal. 17 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012

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)



D. OBSCURE IN OBJECT

Bahwa Objek gugatan Penggugat adalah kabur, karena :

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa gugatan Penggugat yaitu dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai No. 17, atas tanah dan bangunan yang sangat jelas tertulis dalam Sertifikat tersebut beralamat di Jln. Kramat Pulo No. 41-B Jakarta Pusat sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat ;
2. Bahwa kalau memang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Pakai No. 17 termasuk dalam atau merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat, seharusnya keberadaan tanah dalam Sertifikat Hak Pakai No. 17 tersebut diketahui oleh Penggugat, sebab ketika tanah tersebut akan diterbitkan Sertifikat Hak Pakai akan diketahui oleh Penggugat, karena salah satu prosedur yang harus dilalui untuk penerbitan suatu Sertifikat adalah melalui tahapan pengukuran yang tentunya pengukuran tersebut juga mengukur tanah dan bangunan yang berada atau termasuk dalam tanah yang diakui atau dimiliki oleh Penggugat ;
3. Bahwa pada kenyataannya sejak pengukuran tanah sampai dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai No.17/Kramat, Surat ukur No. 967, tahun 1973, Penggugat sama sekali tidak keberatan atau tidak mengajukan protes baik tertulis ataupun tertulis, hal ini dibuktikan dengan tidak adanya keberatan maupun gugatan terhadap terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 17 tersebut ;
4. Bahwa selain itu apabila memang di tanah dan bangunan dalam perkara a quo sudah terbit Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat atas nama orangtua Penggugat sesuai Keputusan Menteri Pertanian/ Agraria No. SKI/373/ka sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka sudah barang tentu Tergugat II/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tidak akan menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat semula atas nama Dokter ABDULLAH HASAN/ Tergugat I ;

5. Bahwa bagaimanapun penerbitan suatu Sertifikat atas permohonan seseorang atau Badan ada ketentuan-ketentuan dan prosedur-prosedurnya yang tidak boleh dilanggar oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi Pemerintah yang menerbitkan Sertifikat ;
6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengakui ada beberapa bagian tanah SHM No. 20/Kramat atas nama Penggugat telah dijual kepada pihak lain, kalau demikian halnya menimbulkan pertanyaan apakah tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat termasuk yang telah dijual oleh Penggugat atau tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat yang terletak di Jalan Kramat Pulo No. 41B BUKAN merupakan bagian tanah yang termasuk didalam Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat atas nama Penggugat, dengan demikian terbukti secara hukum tanah dan bangunan yang dipersengketakan oleh Penggugat objek sengketa, baik dilihat dari letak maupun dilihat dari pengakuan Penggugat yang telah pernah menjual sebagian menjadi tidak jelas atau kabur ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, sudah pantas menurut hukum jika Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menerima eksepsi Tergugat VI dan menyatakan Gugatan Penggugat *OBSCURE IN OBJECT*, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

E. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscure Libel*)

Hal. 19 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012

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

1. Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat menyatakan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam posita gugatan Penggugat tidak dapat menjelaskannya dengan tandas, perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat VI, sehingga jelas terbukti menurut hukum posita gugatan Penggugat tidak mendukung petitum ;

a. Bahwa menurut Hoge Raad tanggal 13 Januari 1919 kriteria suatu perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang :

- Melanggar hak orang lain, atau
- Bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, atau
- Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri orang lain atau badan ;

b. Bahwa posita gugatan Penggugat tampak jelas bahwa Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan Tergugat VI yang memenuhi salah satu kriteria tersebut, diatas, qoud non. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa posita gugatan Penggugat sama sekali tidak mendukung petitum, sehingga gugatan Penggugat jelas- jelas kabur dan tidak jelas (obscure libel);

2. Bahwa selain itu kalau yang dimaksud oleh Penggugat objek Gugatan Penggugat adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kramat Pulo No. 41 B, Jakarta Pusat yang telah terbit Sertifikatnya berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 17, perlu Tergugat VI sampaikan, bahwa keberadaan bangunan milik Sdr. OEY KIM PIAUW di atas tanah tersebut adalah sah secara hukum;

3. Bahwa sahnya secara hukum keberadaan bangunan milik Sdr. OEY KIM PIAUW di atas tanah tersebut, karena :

3.1.tanah tersebut telah terbit sertifikatnya, yaitu Sertifikat Hak Pakai No. 17 ;

3.2.bangunan yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Pakai No. 17 memiliki Izin Mendirikan Bangunan ;

3.3.tanah dan bangunan tersebut, PBB nya secara tertib dibayar setiap tahunnya oleh Sdr. Oey Kim PiauW ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan poin 2 (dua) dan poin 3 (tiga) di atas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh Tergugat VI maupun Sdr. OEY KIM PIAUW lakukan ;
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan adanya kerugian materil yang diderita oleh Penggugat, akan tetapi Penggugat sama sekali tidak dapat merinci kerugian yang dideritanya tersebut sehingga kerugian tersebut adalah bersifat mengada-ada dan tanpa dasar hukum sama sekali ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas terbukti posita gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lainnya, dan posita gugatan bertentangan atau setidaknya tidak mendukung petitum gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga sudah beralasan menurut hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini menyatakan menerima Eksepsi Tergugat VI dan menyatakan gugatan Penggugat kabur (*OBSCURE LIBEL*) dasarkan keseluruhan uraian-uraian eksepsi di atas, sudah sepatutnya menurut hukum, jika Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini menerima eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya dan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sepanjang nyangkut Tergugat VI tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk rklaard*) :

Maka berdasarkan sanggahan yang dikemukakan di atas, Tergugat VI mohon kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 409/Pdt.G/2008/PN.JKT.Pst., tanggal 13 Mei 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat VI seluruhnya ;

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi ;

Hal. 21 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012

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)



DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah persil yang terletak di Jl. Kramat Pulo No. 41 B Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat, Luas 372 m² ;
3. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan tanah persil Jl. Kramat Pulo No. 41 B;
4. Menghukum para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat atau secara tanggung renteng para Tergugat membayar tanah obyek sengketa sebesar Rp.10.000.000,- / permeter x 372 m² = Rp.3.720.000.000,- (Tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) ;
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.5.581.000,- (lima juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat VI putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 611/PDT/2009/PT.DKI., tanggal 13 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat VI/Pembanding pada tanggal 20 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat VI/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Oktober 2010 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 22 Oktober 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 84/Srt.Pdt.Kas/2010/PN.JKT.PST. jo Nomor 409/PDT.G/2008/PN.JKT.PST., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 November 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 22 November 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat VI/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 November 2010 ;

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 Tergugat VI dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Bahwa Judex Facti tingkat pertama telah menolak eksepsi dari Tergugat VI/ Pembanding / Pemohon Kasasi. Padahal fakta hukum jelas-jelas membuktikan sebagai berikut :

1. a. Bahwa baik Hadi Santoso sewaktu masih hidup maupun ahli waris Hadi Santoso yang tidak pernah menguasai tanah terperkara justru dimasukkan sebagai pihak dalam perkara aquo selaku Tergugat VI / Pembanding / Pemohon Kasasi karena SPT PBB No. 31.73.030.003.0050160.0 tahun 2006 atas nama Hadi Santoso (Bukti P-11) yang telah meninggal dunia pada tahun 2004 sesuai dengan kutipan akta kematian No. 33/U/JT/2004 tertanggal 16 Januari 2004 atas nama Hadi Santoso (Bukti T VI-7) dan Hadi Santoso merupakan anak dari Oey Kim Piauw.
- b. Sebagaimana kita ketahui bahwa sebagai tanda bukti hak atas tanah adalah sertifikat, bukan SPT PBB.
- c. Bahwa dalam perkara aquo tidak ada fakta hukum yang membuktikan bahwa Tergugat VI telah menguasai obyek terperkara.
2. Berdasarkan fakta hukum diatas, maka mohon dengan hormat kepada Judex Juris yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengesampingkan pertimbangan hukum judex factie tingkat pertama pada halaman 40 huruf B dalam putusannya yang menyatakan :
"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi No. 1 sampai dengan 4 poin B Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak salah pihak (Error in persona) Tergugat VI selaku ahli waris Hadi Santoso yang menguasai tanah obyek sengketa harus didudukkan sebagai pihak, dan untuk mengetahui sejauh mana hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat harus

Hal. 23 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012



mempertimbangkan masalah pokok perkaranya, maka eksepsi tersebut ditolak ;

Karena pertimbangan hukum tersebut diatas tidak beralasan hukum dan terlalu mengada-ada.

- a. Bahwa Oey Kim Piauw adalah pemegang hak dan pemilik sah atas tanah perkara berdasarkan akta penjualan dan pembelian serta pemindahan dan penyerahan hak No. 81 tanggal 20 September 1980 yang dibuat dihadapan R. Santoso Notaris dan PPAT di Jakarta dan Sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat Pulo No. 41 B atas nama Oey Kim Piauw.

Hingga saat ini Oey Kim Piauw masih hidup dan masih menguasai tanah terperkara, namun anehnya Oey Kim Piauw tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara aquo. Agar permasalahan menjadi jelas dan dapat diputus dengan adil, seharusnya Oey Kim Piauw dimasukkan bersama-sama sebagai pihak dalam perkara aquo.

- b. Bahwa dengan demikian, maka gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon kasasi terbukti telah kurang pihak. Apabila gugatan yang pihaknya tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) Hal tersebut sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain :

- No. 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Oktober 1972
- No. 151 K/SIP/1972, tanggal 13 Mei 1975
- No. 1078 K/SIP/1972, tanggal 11 November 1975
- No. 400 K/Pdt/1984, tanggal 11 Juni 1985

3. Berdasarkan fakta hukum diatas, maka mohon dengan hormat kepada JUDEX JURIS yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk mengesampingkan pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama pada halaman 40 huruf C dalam putusannya yang menyatakan :

“Menimbang bahwa terhadap eksepsi poin C ini, Majelis berpendapat dengan tidak mengikutsertakan Sdr, OEY KIM PIAUW selaku Pihak Tergugat tidak menyebabkan gugatan kurang Pihak karena merupakan hak Penggugat dalam menentukan pihak lain sebagai Tergugat terlepas apakah gugatan ini benar atau tidak, akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, maka eksepsi ditolak ;

Karena pertimbangan hukum diatas tidak beralasan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Bahwa sebagaimana dalam gugatannya, Penggugat/Terbanding/Termohon kasasi mengakui telah menjual beberapa bagian tanah Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat kepada pihak lain. Hal tersebut menimbulkan keragu-raguan dan ketidakpastian mengenai obyek perkara dalam perkara aquo. Apakah tanah perkara termasuk yang sudah dijual oleh Termohon Kasasi /Terbanding /Tergugat VI atau bukan termasuk tanah dengan SHM No. 20 /Kramat ?

b. Bahwa Serifikat Hak Milik No. 20 Kramat/luasnya 4555 M2, akan tetapi dalam putusannya Judex Facti tingkat pertama menyatakan Luas 372 M2 ;

Jika tanah perkara termasuk tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 20 / Kramat, mengapa Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 17/ Kramat tanggal 3 November 1973 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 29 Juni 1973 No. 826/29/ PH/III/HP/1973 atas nama Dokter Abdullah Hasan, seluas 372 M2 Surat ukur tanggal 24 Oktober 1973 No. 967 ?

Berdasarkan fakta hukum diatas membuktikan bahwa obyek perkara tidak jelas / kabur. Pentingnya obyek perkara harus jelas karena untuk mempermudah pelaksanaan putusan dikemudian hari dan tidak merugikan pihak lain.

4. Oleh karena itu pertimbangan Judex Facti tingkat pertama pada halaman 41 huruf D dalam putusannya berbunyi ;

"Menimbang bahwa terhadap eksepsi poin D tersebut, majelis berpendapat bahwa untuk menentukan apakah tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat Pulo No 419 merupakan bagian tanah yang termasuk dalam sertifikat Hak mlilk No. 20/Kramat atas nama Penggugat atau bukan, sudah masuk materi pokok perkara yang akan dibuktikan dalam memeriksa pokok perkara, maka eksepsi ditolak ;

Mohon Judex Juris untuk mengesampingkannya karena tidak beralasan hukum.

a. Bahwa Pemohon Kasasi / Pembanding / Tergugat VI tidak terbukti melakukan perbuatan hukum karena Tergugat VI / Pemohon Kasasi tidak pernah menguasai dan memilik tanah perkara. Meskipun Pemohon Kasasi / Tergugat VI ahli waris dari alm. Hadi Santoso, namun Tergugat

Hal. 25 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012

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 teruat 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

VI tidak tahu menahu bahwa SPT PBB tanah terperkara atas nama Alm. Hadi Santoso.

Dengan demikian, maka Tergugat VI / Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan perbuatan hukum yang melanggar hukum.

- b. Bahwa begitu juga OEY KIM PIAUW yang membeli tanah terperkara dari Tergugat V / turut Terbanding V / Termohon Kasasi V berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian serta Pemindahan dan Penyerahan No. 81 tanggal 20 September 1980.

Dengan demikian, maka yang membeli tanah terperkara adalah Oey Kim PiauW, bukan Tergugat VII Pembanding / Pemohon Kasasi.

- c. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi menyatakan DR ABDULLAH/Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi telah ingkar karena tidak membayar uang sewa, namun dalam perkara a quo, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi telah menggugat Perbuatan Melawan Hukum

5. Berdasarkan fakta hukum diatas membuktikan bahwa gugatan Penggugat kabur (*Obscure Libel*). Oleh karena itu pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama halaman 41 huruf E yang berbunyi :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pada no. 1 sampai dengan 5 poin E Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat sudah jelas mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang merupakan wewenang diperadilan perdata, sedangkan untuk membuktikan dimana letak Perbuatan Melawan Hukumnya Tergugat VI sudah menyangkut materi pokok perkara yang akan dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkaranya, maka eksepsi harus di tolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II dan Tergugat VI harus ditolak seluruhnya ;

Mohon kesampingkan karena tidak beralasan hukum.

Bahwa berdasarkan seluruh fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas, maka mohon dengan hormat kepada JUDEX JURIS yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk menolak seluruh pertimbangan hukum dan putusan judex facti tingkat pertama dan tingkat banding yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut mengenai eksepsi dan mengabulkan seluruh eksepsi Pemohon Kasasi.

B. Dalam Provisi

Bahwa Pemohon Kasasi sependapat dengan pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama maupun tingkat banding oleh karenanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI tidak membahasnya lebih lanjut dalam Memori Kasasi ini.

C. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah disampaikan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa judex facti baik tingkat pertama maupun tingkat banding telah salah menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya.
3. Bahwa Pemohon Kasasi / Pembanding / Tergugat VI menolak pertimbangan hukum dan amar putusan judex factie tingkat pertama maupun tingkat banding dengan alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Pemohon Kasasi / Pembanding / Tergugat VI sangat keberatan atas pertimbangan hukum judex facti tingkat banding dalam putusannya No. 611/PDT/2009/PT.DKI, tanggal 13 Mei 2010 yang membenarkan dan mempertahankan serta menguatkan alasan, pertimbangan dan putusan judex facti tingkat pertama No. 409/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Pst., tanggal 13 Mei 2009, padahal Fakta hukum membuktikan :
 - b. Bahwa judex facti tingkat banding tidak mempertimbangkan bukti tambahan yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding, Tergugat VI sebagaimana dalam tambahan memori bandingnya. Dengan adanya tambahan bukti-bukti baru tersebut memperjelas bahwa hak kepemilikan Tergugat I, III, IV, V dan VI atas obyek sengketa telah dilakukan melalui proses jual beli yang sah menurut hukum yang berlaku. Dengan tidak dipertimbangkan bukti-bukti baru tersebut, maka hal ini sangat merugikan pemohon kasasi, Pembanding/Tergugat IV sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh hukum.

Hal. 27 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012

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)



Dengan demikian maka Judex Facti tingkat banding telah salah menerapkan hukum didalam pertimbangan hukum dan putusannya.

6. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VI keberatan atas pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama pada halaman 43, butir ke 4 dalam putusannya yang menyatakan, "Bahwa Tergugat I DR. Abdullah Hasan tanpa ijin dan tanpa persetujuan orang tua Penggugat maupun Penggugat telah mengajukan hak pakai atas tanah obyek sengketa kepada Tergugat II Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atau Direktorat Agraria DKI Jakarta dan oleh Tergugat II di berikan Hak Pakai sebagaimana diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 17 / Kramat pada tanggal 3 November 1973 berlaku selama 10 tahun berakhir tanggal 30 Juni 1983 (Vide Bukti P-7, T 11-2, T VI-1)".

Pertimbangan tersebut diatas harus ditolak dengan alasan sebagai berikut :

- a. Bahwa jika turut Termohon kasasi I / Turut Terbanding I / Tergugat I mengajukan Hak Pakai No. 17 / Kramat tanpa seijin Termohon Kasasi / Terbanding / Penggugat maupun orang tua Termohon Kasasi, tapi mengapa sudah lebih 36 tahun Termohon kasasi ataupun orang tuanya tidak mengajukan keberatan ataupun teguran kepada Tergugat I, II, III, IV dan V.
- b. Bahwa jika syarat-syarat dan prosedur pengajuan Sertifikat tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, tentunya Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Tergugat II tidak akan menerbitkan Sertifikat Hak No. 17 / Kramat tanggal 3 November 1973.
- c. Bahwa pada faktanya Sertifikat Hak Pakai No. 17 / Kramat pada tanggal 3 November 1973 diterbitkan Termohon Kasasi II / Turut Terbanding II/ Tergugat II berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 29 Juni 1973 No. 826/29/PH/DP/III/ HP/1973 atas nama Abdullah Hasan / Tergugat I/Turut Terbanding I/Turut Pemohon Kasasi I.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon Judex Juris berkenan untuk mengesampingkan / menolak pertimbangan judex facti tingkat pertama pada halaman 43 butir 4 dalam putusannya karena tidak beralasan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama pada halaman 44 butir 7 dan halaman 45 alinia 1 dan 2 dalam putusannya yang menyatakan :

Bahwa selanjutnya Tergugat V Tan Po Lian menjual obyek sengketa tarsebut kepada OEY KIM PIAUW yang selanjutnya mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada anaknya yang bernama Hadi Santoso karena meninggal dunia tanggal 31 Desember 2003 maka sekarang dikuasai ahli waris yaitu Tergugat VI (vide bukti P-11, Bukti T VI-7) dan sesuai keterangan kedua saksi Tergugat VI tersebut diatas ;

- a. Menimbang, bahwa dalam kasus ini telah terbukti tanah obyek sengketa telah terdapat dan melekat Hak Milik Orang tua Penggugat yang bernama Oei Tiau An dengan status Hak Milik No. 20/Kramat, yang berarti berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (1) UUPA No.5 1960 yang berhak memberikan Hak Pakai kepada Tergugat I adalah Orang tua Penggugat atau dalam hal ini Penggugat sebagai ahli warisnya ;
- b. Menimbang, bahwa apabila perbuatan Tergugat I dan Tergugat II diatas dihubungkan dengan jurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu putusan Mahkamah Agung tanggal 18 September 1975 No. 459 K/Sip/1975 yang menentukan mengingat Stelsel Negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka Pendaftaran nama seseorang didalam Register bukanlah berarti absolut menjadi tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain ;

Pertimbangan hukum tersebut diatas harus dikesampingkan / ditolak dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa fakta hukum yang terungkap dipersidangan membuktikan bahwa Oey Kim Piauw tidak pernah mengalihkan hak atas tanah perkara tersebut kepada anaknya yang bernama Hadi Santoso yang meninggal pada tanggal 31 Desember 2003 ;
- Bahwa ahli waris Hadi Santoso / Pemohon Kasasi / Pembanding / Tergugat VI maupun Hadi Santoso semasa hidupnya tidak pernah menguasai dan menikmati tanah terperkara akan tetapi tingkat pertama telah berkesimpulan OEY KIM PIAUW telah mengalihkan Hak atas tanah tersebut kepada anaknya yang bernama Hadi Santoso yang telah meninggal dunia maka sekarang dikuasai oleh Tergugat VI. Hal tersebut membuktikan bahwa Judex Facti tingkat

Hal. 29 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012



pertama telah nyata-nyata salah dalam menerapkan hukum karena salah menafsirkan alat bukti.

- Bahwa pertimbangan hukum judex facti tingkat pertama hanya berdasarkan bukti P.11 yaitu berupa SPT PBB No. 31.73.030.003.005-0160.0 tahun 2006 atas nama Hadi Santoso dan berdasarkan bukti T VI-7 yaitu akta kematian No. 33/U/JT/2004 tanggal 16 Januari 2004 atas nama Hadi Santoso.

8. Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon Judex Juris berkenan untuk menolak / mengesampingkan pertimbangan Judex Facti pada halaman 44 butir 7 dalam putusannya karena terlalu mengada-ada dan tidak beralasan hukum.

9. Bahwa Pemohon Kasasi / Pembanding / Tergugat VI keberatan atas pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 45 alinea 3 dan halaman 46, 47 dan 48 dengan alasan sebagai berikut :

a. Bahwa Tergugat II/Turut Terbanding II/Turut Termohon Kasasi II tidak akan mungkin menerbitkan sertifikat hak pakai No. 17 / Kramat Jika syarat-syaratnya tidak terpenuhi / tidak lengkap.

b. Bahwa faktanya Tergugat II / Turut Terbanding II / Turut Termohon Kasasi II telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 17 / Kramat tanggal 3 November 1973 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah khusus Ibukota Jakarta tanggal 19 Juni 1973 No. 826/29/PH/III/HP/1973 atas nama Dokter Abdullah Hasan / Tergugat / Turut Terbanding I / Termohon Kasasi I.

c. Bahwa di dalam AMAR putusan Judex Facti tingkat pertama tidak ada satu butir pun yang menyatakan :

1) Bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 17 / Kramat, tertanggal 3 November 1973, seluas 372 m2, surat ukur tanggal 24 Oktober 1973 atas nama DR. ABDULLAH HASAN /Tergugat I / Untuk Terbanding I adalah cacat hukum.

2) Bahwa jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 10 tahun 1974, No. 26 tanggal 7 Mei 1976, No. 2 / 220 / 1978 dan akta penjualan dan pembelian serta pemindahan dan penyerahan hak No. 81 tertanggal 20 September 1980 adalah cacat hukum, oleh karenanya batal demi hukum.



d. Bahwa menurut bunyi pasal 1328 KUHPerdara yang berbunyi :

Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

e. Bahwa sudah lebih kurang 35 tahun tanah terperkara tidak pernah ada gangguan ataupun tuntutan dari pihak ketiga.

Bahwa dengan demikian, baik Tergugat I / Turut Terbanding I / Turut Termohon Kasasi I maupun Tergugat II / Turut Terbanding II / Turut Termohon Kasasi II tidak terbukti melakukan perbuatan melakukan hukum.

f. Bahwa di dalam perkara a quo Tidak ada fakta hukum yang membuktikan bahwa proses perolehan sertifikat hak pakai No. 17 / Kramat tertanggal 3 November 1973 dan jual beli diantara Tergugat I, II, III, IV, V dan VI terdapat unsur penipuan.

Bahwa perbuatan BPN/Tergugat II/Terbanding/Termohon Kasasi yang memberikan Hak Pakai dan menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No 17/ Kramat kepada DR ABDULLAH/Tergugat I/Terbanding/Termohon Kasasi bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum begitu juga perbuatan mengalihkan Sertifikat Hak Pakai No.17/Kramat dari Tergugat I kepada Tergugat III berdasarkan akte jual beli No. 10/1974 yang dibuat dihadapan notaris ADLAN YULIZAR (P-8) dari Tergugat III menjual kepada Tergugat IV berdasarkan Akte jual beli No. 26 Tahun 1976 dihadapan Notaris HENK LIMANOUW (P-9) dari Tergugat IV menjual kepada Tergugat V berdasarkan akte Jual beli No. 2/220/1978 dihadapan Akte Notaris Kartini Mulyadi (P-10) kemudian Tergugat V menjual kepada Tergugat VI berdasarkan Akte Jual Beli No. 81 dihadapan Notaris Raden Santoso (bukti T -VI-2).

Berdasarkan uraian tersebut diatas diperoleh fakta hukum bahwa OEY KIM PIAUW (ayah Tergugat VI dan masih hidup) adalah pemilik dan pemegang hak yang sah atas objek terperkara berdasarkan sertifikat hak pakai No. 17/Kramat, tertanggal 3 November 1973 dan akta Jual Beli tanggal 20 September 1980 No. 81.

Hal. 31 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012



Bahwa di dalam perkara a-quo tidak ada alat bukti baik berupa keterangan para saksi maupun surat-surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maupun Termohon kasasi dan para Turut Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa OEY Kim PIAUW telah mengalihkan hak atas tanah terperkara tersebut kepada anaknya yang bernama HADI SANTOSO.

10. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka mohon ditolak pertimbangan hukum Judex Facti tingkat pertama pada halaman 45 alinea 3 dan halaman 46, 47 dan 48 dalam putusannya karena tidak beralasan hukum.

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

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

Bahwa berdasarkan SK Menteri Pertanian dan Agraria No. SKI/373/Ka., tanggal 21 Agustus 1962 dan Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat, Surat Ukur No. 435 Tahun 1959 tanah objek sengketa semula milik Oei Tiau An dan setelah meninggal dunia diwariskan kepada Jandanya bernama The Swan Nio, kemudian pada tahun 1979 setelah The Swan Nio meninggal dunia diwariskan kepada anaknya bernama Daesy Slamet (Penggugat) dan Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat dibalik nama atas nama Penggugat.

Bahwa pada tahun 1973 oleh Tergugat II atas tanah objek sengketa diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat atas nama Tergugat I.

Bahwa oleh karena atas tanah objek sengketa telah terjadi tumpang tindih hak disatu pihak Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat dilain pihak Sertifikat Hak Pakai No. 17/Kramat maka pemilik Sertifikat Hak Milik yang terbit lebih dahulu dalam hal ini Sertifikat Hak Milik No. 20/Kramat atas nama Penggugat harus dilindungi ;

Bahwa pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar, oleh karena itu diambil alih sebagai pertimbangan Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, 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 : **AHLI WARIS HADI SANTOSO** tersebut harus ditolak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan 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 ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **AHLI WARIS HADI SANTOSO** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat VI untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **11 Oktober 2012** oleh **H.Suwardi,SH.,MH** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Nurul Elmiyah,SH.,MH** dan **Dr.H.Mukhtar Zamzami,SH.,MH** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **Enny Indriyastuti,SH.M.Hum** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

ttd./ **Dr. Nurul Elmiyah,SH.,MH**

ttd./ **Dr.H.Mukhtar Zamzami,SH.,MH**

K e t u a,

ttd./ **H.Suwardi,SH.,MH**

Biaya-biaya :

- | | | |
|------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| 1. M e t e r a i | Rp. 6.000,- | ttd./ |
| 2. R e d a k s i | Rp. 5.000,- | Enny Indriyastuti,SH.M.Hum |
| 3. Administrasi kasasi | Rp. 489.000,- | |

J u m l a h Rp. 500.000,-

Hal. 33 dari 30 hal. Put. No. 343 K/Pdt/2012



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

Untuk Salinan.

MAHKAMAH AGUNG RI.

Atas nama Panitera.

Panitera Muda Perdata.

(Pri Pambudi Teguh, SH.,MH)

NIP. 1961 0313 1988 031 003