



**PUTUSAN**

**Nomor 2557 K/Pdt/2013**

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

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

**DEWAN KONG KOAN/DE CHINEESCHE RAAD,**

yang diwakili oleh Gunawan Mihardja selaku Ketua Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad, berkedudukan di Jalan Lautze Nomor 38 B, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Yannes Pakpahan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan K.H. Wahid Hasyim 14 B, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jalan Sisinga-mangaraja Nomor 2, Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) adalah perkumpulan yang berkedudukan di Jakarta, yang *reglementnya* disahkan oleh *Residence Van Batavia* berturut-turut tanggal 15 Maret 1993 Nomor 2065/6/B dan tanggal 8 Juni 1993 Nomor 3947/6/B yang susunan pengurusnya terakhir

Hal.1 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dimuat dalam Akta Notaris Nomor 14 tanggal 28 Juli 2006, yang dibuat di hadapan Hanita Sentono, S.H., Notaris di Jakarta (Bukti P-1 dan P-2);

2. Bahwa perkumpulan tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana tercantum dalam *Staatblad* 1870 - 64 tentang perkumpulan ber-badan hukum untuk dinyatakan sebagai badan hukum;
3. Bahwa sekalipun demikian, apabila perkumpulan tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai badan hukum, maka Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) adalah perorangan yang menjadi anggota sekaligus Ketua Perkumpulan Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad tersebut, yang bertindak untuk dan atas nama Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad;
4. Bahwa Penggugat (Dewan Koang Koan/De Chineesche Raad) memiliki beberapa bidang tanah yang terletak di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta antara lain:
  - a. Djelambar, sesuai *eigendom verponding* Nomor 6389, luas 352 ha, sekarang Kelurahan Djelambar, Kelurahan Jelambar Baru dan Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
  - b. *Schoonzicht*, sesuai *eigendom verponding* Nomor 5426 luas 1100 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
  - c. Tandung Lengkon, sesuai *eigendom verponding* Nomor 5961, luas 247,8 ha, sekarang Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
  - d. Djati, sesuai *eigendom verponding* Nomor 7552, luas 176.090 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Kota Bambu Selatan dan Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
  - e. Gunung Sahari, sesuai sisa *eigendom verponding* Nomor 2389, luas 376.034 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
5. Bahwa Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) dengan segala itikad baik bersama Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia, dalam hal ini diwakili yang diperbantukan oleh Menteri Agraria telah membuat kesepakatan yang dituangkan dalam Akte Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 pada tanggal 19 November 1954 yang dibuat di hadapan Notaris Eliza Pondaag di Jakarta atas tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) (Bukti P-3);

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 pada tanggal 19 November 1954 mensyaratkan bahwa untuk melepaskan hak tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad), Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Per-tanahan Nasional Republik Indonesia dan Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) akan menandatangani akta tersendiri untuk melepaskan hak tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) tersebut. Hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 1 Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954, yaitu:
- “Pemilik mengikat diri, untuk segera setelah menandatangani surat akta tersendiri dengan memakai perjanjian ini sebagai dasar, melepaskan hak *eigendom* dan segala hak-hak lainnya yang dapat dipergunakan atas tanah-tanah pertikelir”;
7. Bahwa selain mensyaratkan dibuatnya akta tersendiri untuk pelepasan tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad), Pasal 2 Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954 mensyaratkan bahwa Tergugat/ Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia akan menanggung ganti rugi sebesar Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) saat itu, untuk pelepasan hak tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad), adapun bunyi Pasal 2 Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954 adalah sebagai berikut:
- “Negara menanggung kepada pemilik, segera setelah pemilik menandatangani akta pelepasan dimaksud pada pasal 1 dan menyerahkan akta tersebut kepada Pemerintah, untuk membayar kepada pemilik uang ganti rugi sebesar Rp2.000.000 (dua juta rupiah)”;
8. Bahwa faktanya, sejak Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954 dilakukan hingga saat ini, Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) belum pernah me-lakukan penandatanganan akta tersendiri untuk pelepasan hak tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) dan Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) pun tidak pernah menerima pembayaran ganti rugi dari Tergugat/ Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, sebagaimana yang diisyaratkan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954 tersebut;

Hal.3 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

9. Bahwa faktanya Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) sampai dengan saat ini tidak pernah melakukan pengalihan hak berupa apapun di atas tanah miliknya, baik untuk jual beli, pembebanan hak tanggungan dan sebagainya;
10. Bahwa sejak penandatanganan perjanjian pelepasan hak tersebut di atas, Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak beritikad baik untuk menindaklanjuti isi perjanjian pengalihan hak sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954 yang mensyaratkan untuk membuat akta tersendiri membayar ganti rugi sebagaimana yang telah diuraikan pada point 6 dan 7 di atas;
11. Bahwa meskipun Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tahu bahwa ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954 belum dipenuhi, namun Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah bertindak seakan-akan telah memenuhi kewajiban hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954 dengan cara memberikan pengakuan hak atas tanah-tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan Penggugat (Dewan Kong Koan/Chineesche Raad);
12. Bahwa pada kenyataannya di atas tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) tersebut, telah berdiri bangunan-bangunan megah, baik milik pribadi, badan-badan hukum dan bangunan milik Pemerintah R.I. yang telah memberikan kontribusi yang sangat besar kepada Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, namun Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tidak beritikad baik untuk melakukan kewajiban hukum dan memikirkan nasib Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) yang telah ditelantarkan selama 56 (lima puluh enam) tahun tanpa mendapatkan suatu kepastian hukum;
13. Bahwa hak Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) atas tanah tersebut dijamin oleh ketentuan hukum di Indonesia, sebagaimana dinyatakan di dalam:

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pasal 28 G ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yang menentukan:

Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi;

2. Pasal 5 Keppres Nomor 2 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menentukan:

Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut bekas pemegang hak tanah;

14. Bahwa sebagai akibat tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat/ Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) sebagaimana yang diisyaratkan pada Pasal 1 dan Pasal 2 Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954, maka Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) mengalami kerugian baik secara materiil maupun immaterial; Perbuatan melawan hukum;

15. Bahwa Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah melakukan perbuatan melawan hukum *in casu*.

a. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan baik;

Hal.5 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954, Pasal 1 yaitu:

“Pemilik mengikat diri, untuk segera setelah menandatangani surat akta tersendiri dengan memakai perjanjian ini sebagai dasar, melepaskan hak *eigendom* dan segala hak-hak lainnya yang dapat dipergunakan atas tanah-tanah pertikelir”;

- c. Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954, Pasal 2 yaitu:

“Negara menanggung kepada pemilik, segera setelah pemilik menandatangani akta pelepasan dimaksud pada pasal 1 dan menyerahkan akta tersebut kepada Pemerintah, untuk membayar kepada pemilik uang ganti rugi sebesar Rp2.000.000 (dua juta rupiah)”;

Kerugian yang ditimbulkan;

16. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat/ Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia terhadap Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad), maka Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) mengalami kerugian baik secara materiil maupun immaterial;
17. Bahwa untuk menghitung besarnya kerugian materiil yang dialami Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) dan tidak memberatkan Tergugat/ Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam memenuhi permintaan ganti rugi, maka Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) menggunakan cara perhitungan di bawah NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) terendah tahun 2011 yaitu Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi atas obyek bidang-bidang tanah *a quo*, yang menurut keterangan Kantor Pelayanan Pajak setempat, rata-rata di atas Rp2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter persegi;

Kerugian materiil atas tanah yang terletak di:

- a. Djelambar, sesuai *eigendom verponding* Nomor 6389, luas 352 ha, sekarang Kelurahan Djelambar, Kelurahan Jelambar Baru dan Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat sebesar 352 ha x 10.000 x Rp1.000.000,- = Rp3.520.000.000.000,- (tiga trilyun lima ratus dua puluh milyar rupiah) (P-4);

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. *Schoonzigt*, sesuai *eigendom verponding* Nomor 5426 luas 1100 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat sebesar 1100 m<sup>2</sup> x Rp1.000.000,- = Rp1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) (P-5);
- c. Tandung Lengkon, sesuai *eigendom verponding* Nomor 5961, luas 247,8 ha, sekarang Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat luas 247,8 ha x 10.000 x Rp1.000.000,- = Rp2.478.000.000.000,- (dua trilyun empat ratus tujuh puluh delapan milyar rupiah); (P-6);
- d. Djati, sesuai *eigendom verponding* Nomor 7552, luas 176.090 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Kota Bambu Selatan dan Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat sebesar Rp176.090 m<sup>2</sup> x Rp1.000.000,- = Rp176.090.000.000,- (seratus tujuh puluh enam milyar sembilan puluh juta rupiah);
- e. Gunung Sahari, sesuai sisa *eigendom verponding* Nomor 2389, luas 376.034 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat sebesar 376,034 m<sup>2</sup> x Rp1.000.000,- = Rp376.034.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam milyar tiga puluh empat juta rupiah);

Total kerugian materiil dari Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) sebesar Rp6.551.224.000.000,- (enam trilyun lima ratus lima puluh satu milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah);

Kerugian immaterial sebagai akibat hilangnya kesempatan untuk berusaha dan berinvestasi di atas tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) selama 56 (lima puluh enam) tahun, yang ditaksir sebesar Rp2.000.000.000.000,- (dua trilyun rupiah);

- 18. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar di pihak Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad), maka perlu ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) terhadap Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, terhadap kelalaiannya melaksanakan isi putusan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan;
- 19. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum kepada Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad), maka Tergugat/ Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala

Hal.7 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia wajib melaksanakan putusan ini paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

20. Bahwa apabila Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia lalai melaksanakan isi putusan ini sesuai point 19 di atas, maka Akta Pelepasan Hak Nomor 212 tahun 1954 dinyatakan batal demi hukum dan Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) diberikan kesempatan melakukan konversi atas tanah-tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) sesuai hukum yang berlaku;

21. Bahwa gugatan ini adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum dan ganti rugi sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 180 HIR, dan didasarkan pada bukti-bukti yang kuat maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad);
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat-surat bukti Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad);
3. Menyatakan Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) sebagai pemilik sah atas bidang-bidang tanah yang terletak di:
  - a. Djelambar, sesuai *eigendom verponding* Nomor 6389, luas 352 ha, sekarang Kelurahan Djelambar, Kelurahan Jelambar Baru dan Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
  - b. *Schoonzigt*, sesuai *eigendom verponding* Nomor 5426 luas 1100 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
  - c. Tandung Lengkon, sesuai *eigendom verponding* Nomor 5961, luas 247,8 ha, sekarang Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;

#### 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

- d. Djati, sesuai *eigendom verponding* Nomor 7552, luas 176.090 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Kota Bambu Selatan dan Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
- e. Gunung Sahari, sesuai sisa *eigendom verponding* Nomor 2389, luas 376.034 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
4. Menyatakan Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk membayar ganti rugi materiil berdasarkan tata cara perhitungan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) di bawah nilai rata-rata terendah tahun 2011 yaitu Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter persegi atas obyek tanah *a quo* dan ganti rugi immaterial kepada Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad), yaitu:
  - a. Djelambar, sesuai *eigendom verponding* Nomor 6389, luas 352 ha, sekarang Kelurahan Djelambar, Kelurahan Jelambar Baru dan Kelurahan Wijayakusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat; sebesar 352 ha x 10.000 x Rp1.000.000,- = Rp3.520.000.000.000,- (tiga trilyun lima ratus dua puluh milyar rupiah);
  - b. *Schoonzigt*, sesuai *eigendom verponding* Nomor 5426 luas 1100 me, sekarang Kelurahan Tomang, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, sebesar 1100 m<sup>2</sup> x Rp1.000.000,- = Rp1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
  - c. Tandung Lengkon, sesuai *eigendom verponding* Nomor 5961, luas 247,8 ha, sekarang Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, luas 247,8 ha x 10.000 x Rp1.000.000,- = Rp2.478.000.000.000,- (dua trilyun empat ratus tujuh puluh delapan milyar rupiah);
  - d. Djati, sesuai *eigendom verponding* Nomor 7552, luas 176.090 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Kota Bambu Selatan dan Kelurahan Kota Bambu Utara, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat sebesar Rp176.090 m<sup>2</sup> x Rp1.000.000,- = Rp176.090.000.000,- (seratus tujuh puluh enam milyar sembilan puluh juta rupiah);

Hal.9 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Gunung Sahari, sesuai sisa *eigendom verponding* Nomor 2389, luas 376.034 m<sup>2</sup>, sekarang Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat sebesar 376,034 m<sup>2</sup> x Rp1.000.000,- = Rp376.034.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh enam milyar tiga puluh empat juta rupiah);

Total kerugian materiil dari Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) sebesar Rp6.551.224.000.000,- (enam trilyun lima ratus lima puluh satu milyar dua ratus dua puluh empat juta rupiah);

Kerugian immaterial sebagai akibat hilangnya kesempatan untuk berusaha dan berinvestasi di atas tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) selama 56 (lima puluh enam tahun, yang ditaksir sebesar Rp2.000.000.000.000,- (dua trilyun rupiah);

6. Memerintahkan Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk tidak melakukan proses pemberian hak dalam bentuk apapun menurut hukum atas tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) kepada pihak lain manapun tanpa kecuali;
7. Menghukum Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari atas kelalaiannya dalam membayar ganti rugi tanah dimaksud kepada Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) paling lambat 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia apabila lalai melaksanakan putusan ini, maka Akta Pelepasan Hak Nomor 212 tanggal 19 November 1954 dinyatakan batal demi hukum dan Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) diberikan kesempatan melakukan *konversi* atas tanah-tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad) sesuai hukum yang berlaku;
9. Menghukum Tergugat/Pemerintah Republik Indonesia cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk membayar semua biaya perkara;

### 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

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, perlawanan, banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa gugatan Penggugat yang dituangkan dalam surat gugatan-nya tidak berdasar dan harus ditolak karena bertentangan dengan fakta hukum sebagai berikut:

A. Mengenai Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium Exceptie*)

Bahwa sebagaimana diketahui Tergugat merupakan lembaga vertikal, dimana segala ketentuan terkait dengan tugas pokok dan fungsi dalam melaksanakan kewenangannya telah ditegaskan atau diatur oleh peraturan perundang-undangan; Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak ditariknya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, karena meskipun Tergugat adalah lembaga vertikal namun antara Tergugat maupun instansi di bawahnya *in casu* Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta memiliki tugas pokok, fungsi dan kewenangan masing-masing;

Bahwa terkait dengan gugatan Penggugat, untuk membuktikan kebenaran gugatan Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa dengan dasar *Eigendom Verponding* Nomor 6389, Nomor 5426, Nomor 5961, Nomor 7552 dan Nomor 2389, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta, perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini karena sesuai dengan tugas pokok, fungsi dan kewenangan-nya, segala sesuatu yang terkait dengan kepemilikan *Eigendom Verponding* tersebut murni merupakan kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta. Tanpa ditariknya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta sebagai salah satu pihak dalam perkara ini dikhawatirkan akan terjadi penyesatan atau pemutarbalikan fakta oleh pihak Penggugat;

Hal.11 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain itu Penggugat dalam gugatannya halaman 5 angka 12 menyebutkan “bahwa pada kenyataannya di atas tanah milik Penggugat (Dewan Kong Koan/De Chineesche Road) tersebut, telah berdiri bangunan-bangunan megah, milik pribadi, badan-badan hukum dan bangunan milik pemerintah RI .....

Bahwa pada prinsipnya untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat tersebut perlu kiranya digali fakta-fakta hukum yang terjadi sehingga dapat diperoleh penjelasan yang lebih komprehensif dan memperkaya bukti demi putusan yang berkeadilan, dengan demikian penarikan pihak ketiga yang didalilkan Penggugat sebagai pihak yang mendirikan bangunan di atas tanah yang diklaim Penggugat tersebut baik itu pribadi, badan hukum, maupun instansi Pemerintah R.I. sangat bermanfaat dalam hal penggalian fakta-fakta hukum;

Bahwa dengan demikian tanpa ditariknya para pihak yang mendiami tanah obyek perkara sebagai pihak yang berdiri sendiri dalam perkara *a quo* mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk berkenan menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dan sekaligus menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### C. Penggugat Tidak Berkualitas (*Disqualificatoire Exceptie*):

Bahwa Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan tuntutan karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum terhadap tanah obyek perkara. Hal ini terbukti hingga saat ini Penggugat tidak menguasai fisik objek perkara. Melainkan dikuasai oleh pihak ketiga baik itu pribadi, badan hukum, maupun instansi pemerintah R.I. sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

Bahwa selain itu kapasitas dan kualitas Penggugat untuk mengajukan gugatan masih sangat diragukan mengingat meskipun dalam gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai suatu perkumpulan yang didirikan sesuai dengan persyaratan Staatblad 1870-64 dan susunannya diperbaharui, akan tetapi bukan berarti hak dan

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban maupun ruang lingkup kegiatan yang tertuang dalam *Reglement* oleh *Residence Van Batavia* tanggal 15 Maret 1933 Nomor 2065/6/B dan tanggal 8 Juni 1933 Nomor 3947/6/B serta merta melekat pada pengurus yang diperbaharui sebagaimana Akta Notaris Nomor 14 tanggal 28 Juli 2006;

Dengan demikian oleh karena Penggugat merupakan pihak yang tidak berkualitas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima pula;

## D. Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena Penggugat tidak dapat menjelaskan letak dan batas-batas tanah obyek perkara secara jelas, sehingga tanah yang dijadikan obyek gugatan tidak dapat diketahui dengan pasti letaknya. Penyebutan nama kelurahan apalagi kecamatan sebagai letak suatu bidang tanah jelas-jelas terlalu umum, sehingga secara spesifik menunjuk pada bidang tanah tertentu;

Bahwa penyebutan batas-batas tanah adalah mutlak sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. antara lain dalam putusan:

- Mahkamah Agung R.I. Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyebutkan “karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”;
- Mahkamah Agung R.I. Nomor 1559 K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “bahwa gugatan yang tidak menyebut batas obyek tanah sengketa dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima”;

Bahwa pemuatan letak dan batas-batas tanah yang diperkarakan menjadi sangat penting perannya mengingat obyek perkara yang digugat harus memenuhi syarat jelas dan pasti (*een duidelijke en bepaaalde conclusie*) sebagaimana yang digariskan Pasal 8 ke-3 Rv. Dengan tidak dipenuhinya syarat tersebut di atas maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## E. Eksepsi Daluwarsa (*Exceptio Temporis*);

Hal.13 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat terhadap tanah sengketa telah lewat waktu sebagaimana dipersyaratkan dalam:

1. Pasal 1967 KUHPerdara yang berbunyi “segala tuntutan hukum baik, yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”;

Bahwa Penggugat mendalilkan telah merasa dirugikan selama 56 (lima puluh enam) tahun dengan adanya pemberian hak oleh Tergugat kepada pihak ketiga atas tanah milik Penggugat dan di atas tanah milik Penggugat tersebut telah berdiri bangunan-bangunan megah baik milik pribadi, badan-badan hukum dan bangunan milik Pemerintah R.I.;

Bahwa jika benar telah terjadi Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 212 pada tanggal 19 November 1954 maka Penggugat setidaknya sudah harus mengajukan gugatan terhadap tanah sengketa pada tahun 1981, namun faktanya selama kurun waktu 56 (lima puluh enam) tahun dengan kejadian-kejadian yang terjadi di atas tanah sengketa, sangat mengherankan jika Penggugat tidak mengetahui apapun yang terjadi di atas tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya dan dalam kurun waktu tersebut Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan ataupun gugatan terhadap Tergugat dan baru saat ini Penggugat mempermasalahkan tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena lewat waktu 30 tahun (daluwarsa);

2. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1956 menyatakan bahwa: “gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena Para Penggugat dengan mendiamkan soalnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya  
(*rechtsverwerking*)”;

Dengan demikian juga dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara Nomor 32/1953.Pdt. tanggal 27 Mei 1958 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, menyatakan bahwa : “Penggugat dianggap melepaskan haknya atas dua bidang sawah, oleh karena selama 20 tahun membiarkan sawah sengketa digarap oleh orang lain;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 249/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 3 April 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat khusus mengenai gugatan Penggugat kadaluarsa;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat telah kadaluarsa;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp571.000,- (lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 429/PDT/2012/PT.DKI. tanggal 4 Maret 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 Juni 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juni 2013 sebagaimana ternyata dari Akta permohonan kasasi Nomor 249/Pdt.G/2011/PN. Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan mana dengan diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Juli 2013;

Hal.15 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Tergugat pada tanggal 26 Agustus 2013;

Bahwa kemudian atas memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi/Tergugat tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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

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

1. Bahwa Majelis Hakim Pertama dan Majelis Hakim Tinggi yang memutus perkara ini dengan memberi pertimbangan-pertimbangan yang tidak tepat dan tidak benar, sehingga diputus dengan tidak sesuai dengan hukum acara menurut undang-undang perdata karena, perbuatan Termohon Kasasi/Tergugat sudah jelas adalah perbuatan melawan hukum karena sewenang-wenang menentukan objek sengketa sudah dibayar lunas yang pada sebenarnya obyek sengketa hanya sebatas membuat suatu perjanjian pelepasan hak atas tanah antara Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Termohon Kasasi/Tergugat pada saat itu di notaris Eliza Pondaag, SH., pada tanggal 19 November 1954, dengan Nomor akta 212;
2. Bahwa Majelis Hakim Pertama dan Majelis Hakim Tinggi telah memutus perkara *a quo* tersebut dengan tidak memperhatikan hak dari Penggugat yang seolah-olah telah lewat waktu dengan ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata yaitu tentang kadaluarsa yang seolah-olah Termohon Kasasi/Tergugat sudah menguasai fisik sejak tahun 1954, sehingga dihitung dari gugatan *a quo* dari Pemohon Kasasi/Penggugat pada tahun 2011 di Pengadilan Negeri Jakarta

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan. Dan hal tersebut tidak mencerminkan hukum yang baik, yang diputus oleh Majelis Hakim Pertama yang diperkuat dengan Majelis Hakim Tinggi, sehingga Pemohon Kasasi/ Penggugat tidak sependapat dengan putusan *a quo* tersebut dengan alasan Majelis Hakim Pertama dan Majelis Hakim Tinggi telah salah menerapkan hukum;

3. Bahwa Majelis Hakim Pertama yang telah sependapat dengan gugatan Penggugat semula tidak mengurangi dan sependapat atas gugatannya dengan gugatan perbuatan melawan hukum dan dengan terperinci atas kerugian-kerugian Penggugat tersebut hanya tidak sependapat dengan lewatnya waktu gugatan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat;
4. Bahwa Pemohon Kasasi dengan tetap pada pendiriannya yaitu sesuai dengan gugatannya semula yang terdaftar dengan Nomor 249/Pdt/2011/PN.Jkt.Sel.;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu menyatakan gugatan Penggugat telah daluarsa (lewat waktu) sebab telah lebih dari 50 tahun (yaitu perjanjian pelepasan hak tanggal 19 November 1954 dan gugatan baru diajukan pada tahun 2011) dengan pertimbangan bahwa telah benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdata penguasaan seseorang atas sebidang tanah lebih dari 30 tahun tanpa ada keberatan dari pihak lain telah cukup untuk menunjukkan bahwa orang tersebut adalah pemilik sah atas tanah yang dikuasainya tersebut; Bahwa sesuai dengan fakta persidangan gugatan *a quo* diajukan terhadap Tergugat setelah Tergugat menguasai obyek sengketa lebih dari 30 tahun dimana selama penguasaan tersebut tidak terbukti adanya keberatan dari pihak manapun termasuk dari Penggugat sehingga telah benar

Hal.17 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah lewat waktu sehingga secara hukum obyek sengketa adalah sah milik Tergugat;

Bahwa lagipula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Dewan Kong Koan/De Chineesche Raad tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **DEWAN KONG KOAN/DE CHINEESCHE RAAD** tersebut;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari: **Kamis**, tanggal **5 Juni 2014**, oleh Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H.,M.A., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., dan Dr. H. Hamdan, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tanpa dihadiri oleh para pihak;

## Hakim-Hakim Anggota,

ttd./

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

ttd./

Dr. H. Hamdan, S.H.,M.H.

## Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff,

## Biaya-Biaya:

- |                              |              |
|------------------------------|--------------|
| 1. Meterai.....              | Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi.....              | Rp 5.000,00  |
| 3. Administrasi kasasi ..... | Rp489.000,00 |
| S.H.                         |              |

Jumlah

Rp500.000,00

=====

## Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan,

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

Hal.19 dari 20 hal. Put. No.2557 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

NIP.19610313 198803 1 003.

## Disclaimer

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