



**PUTUSAN**  
Nomor 2610 K/Pdt/2016

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

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

1. **IRWAN HIDAYAT,**
2. **SOFYAN HIDAYAT,**
3. **SANDRA LINATA HIDAYAT,**
4. **JOHAN HIDAYAT,**

5. **DAVID HIDAYAT,** kelimanya beralamat di Jalan Cipete Raya Nomor 81, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rohadi Harta Widjaja, SH., Advokat, berkantor di Jalan Let. Jend. Suprpto 1, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2016;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Turut Tergugat I,II,III,IV,V/ Para Pembanding;

6. **PT. EXPRA BARU,** berkedudukan di Jalan Kabupaten Nomor 87 Nogotirto, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, sekarang berkedudukan Jalan Abubakar Ali Nomor 4 A, Daerah Istimewa Yogyakarta;

7. **Drs. SISWANTO,** bertempat tinggal di Jalan Abubakar Ali Nomor 4 a, Daerah Istimewa Yogyakarta;

8. **HALUANRI USMANTO,** bertempat tinggal di Jalan Candra Kirana Nomor 6 Sagan, Daerah Istimewa Yogyakarta, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Aviv Dihan Kuntoro, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sultan Agung Nomor 56, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2016;

Para Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat I s.d. III/Para Pembanding;

**L a w a n**

**PT. EXPRA MOTOR,** diwakili oleh Wahyu Cahyono selaku Direktur berdasarkan Akta Notaris Murlina, SH., Nomor 29 tertanggal 16 Desember 2013 Jo. Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-06587.A.H.01.02 Tahun 2014, berkedudukan di Jalan Menulis

*Halaman 1 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016*



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

RT.006/RW.007, Desa Sumbersari, Kecamatan Moyudan, Kabupaten Sleman, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Hj. Elza Syarief, SH., MH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Latuharhary Nomor 19, Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Desember 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

**1. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA**, beralamat di Jalan Kusumanegara Nomor 161 Yogyakarta;

**2. THOMAS SANTOSO W, SH.**, beralamat di Jalan Johar Sunardi Nomor 5 A, Kotabaru, Yogyakarta;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Turut Tergugat VI/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. III/Turut Tergugat I s.d. V/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Turut Tergugat VI/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat/PT Expra Motor adalah suatu Badan Hukum Indonesia yang didirikan di Yogyakarta, Akte Pendirian Nomor 27 tanggal 17 Nopember 1951 kemudian dirubah Akte Notaris Nomor 16 tanggal 11 Nopember 1961 terakhir diubah lagi dengan Akte Notaris Nomor 7 tanggal 10 Nopember 1962 kesemuanya oleh Notaris Raden Mas Wiranto berkedudukan di Yogyakarta yang bergerak dibidang Pengangkutan barang, orang, termasuk Perusahaan Bus dan Taxi, mengusahakan perbengkelan, dll, umumnya berdagangan dalam arti kata yang seluas-luasnya, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, baik untuk perhitungan sendiri, maupun untuk perhitungan dan tanggungannya orang lain dengan mendapat komisi;
2. Bahwa sehubungan dengan maksud pendirian usaha tersebut, maka pada awal berdirinya Penggugat/ PT Expra Motor telah memiliki harta kekayaan yaitu berupa sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 2 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

401/Jetis tertanggal 17 Nopember 1973 dengan batas-batas adalah sebagai berikut :

- Sebelah barat adalah Rumah Mode Chaliel Bambang;
- Sebelah Selatan adalah Jalan Raya Jend. Sudirman Yogyakarta;
- Sebelah Timur adalah Kantor Badan Kesbanglinmas Propinsi D.I. Yogyakarta;
- Sebelah utara adalah SPBU Nomor 4455215;

Adapun sertifikat tersebut diperbarui haknya menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Pariwisata, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru, yang berlaku hingga tanggal 17 Oktober 2017;

3. Bahwa Penggugat/ PT Expra Motor dahulu adalah N.V. Expra yang bergerak di bidang pengangkutan, perbengkelan dan perdagangan berdasarkan Akta Notaris Nomor 27 tertanggal 17 Nopember 1951, dihadapan Notaris Raden Mas Wiranto di Yogyakarta;

Adapun atas akta tersebut terjadi perubahan-perubahan sebagaimana Akta Nomor 16 tertanggal 11 Nopember 1961 dan Akta Nomor 7 tertanggal 10 September 1962 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Raden Mas Wiranto di Yogyakarta N.V. Expra menjadi Penggugat/ PT Expra Motor;

4. Bahwa modal dasar Penggugat/ PT Expra Motor sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang kemudian terbagi atas 1000 saham, dengan nilai masing-masing saham sebesar Rp1000,00 (seribu rupiah). Modal ditempatkan sebesar 400 saham yaitu Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah), Adapun susunan saham kepemilikan saham adalah sebagai berikut:

- a. Mardjuki sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- b. Raden Sunanto Widjojokusumo sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- c. Soemarjo sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- d. Soetijoso sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- e. Soedarmo sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- f. Soeharto sebanyak 70 (tujuh puluh) lembar saham;

5. Bahwa pada awal berdirinya Penggugat/ PT Expra Motor, adapun susunan kepengurusan Penggugat/ PT Expra Motor adalah sebagai berikut:

Halaman 3 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur Raden Sunarto Widjojokusumo;  
Wakil Direktur Soemarjo;  
Komisaris Soetijoso;  
Komisaris :Soedarno;

6. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Nomor PRIN-1082/12/1972 Angkatan Darat Komando Daerah Militer VII Diponegoro tertanggal 30 Desember 1972 dimana dinyatakan NV. Expra yang didirikan dengan Akta Nomor 27 tanggal 17 Nopember 1951, dengan perubahan Nomor 16 tertanggal 11 Nopember 1961 dan Nomor 7 tertanggal 10 September 1962 dihadapan Notaris Raden Mas Wiranto, kemudian berubah nama menjadi Penggugat /PT Expra Motor, berada dibawah asuhan Kodam VII, Adapun tujuan didirikannya Penggugat/ PT Expra Motor adalah sebagai badan usaha dana kesejahteraan prajurit dan sebagai wadah mantan prajurit;

7. Bahwa Surat Perintah Nomor PRIN-1082/12/1972 Angkatan Darat Komando Daerah Militer VII Diponegoro tertanggal 30 Desember 1972 dilaksanakannya selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 1975;

8. Bahwa pada tanggal 10 Oktober 2011 Penggugat/PT Expra Motor, memohon penjelasan status sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tertanggal 17 November 1973. Adapun Sertifikat tersebut diperbarui haknya menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Pariwisata, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru (Tergugat I/PT Expra Baru) yang berlaku hingga tanggal 17 Oktober 2017 kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta;

9. Bahwa atas surat permohonan R.A. Atminiati Mardjuki, Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta melalui Surat Nomor 1993/34.71-300/X/2011 tertanggal 17 oktober 2011, menyatakan bahwa :

- a. Tanah di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 752/Cokrodingratan atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru, berkedudukan di Yogyakarta;
- b. Bahwa atas tanah tersebut saat ini telah beralih kepada pihak ketiga karena jual beli;

10. Bahwa Tergugat I/PT Expra Baru dalam hal ini diwakili oleh Tuan Widarto, dan Tuan Martono mendirikan Tergugat I/PT Expra Baru tetapi tidak mengalihkan kepemilikan saham pemegang saham Penggugat/PT Expra Motor menjadi Tergugat I/PT Expra Baru itu sendiri sebagaimana

Halaman 4 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunyi Surat Perintah Nomor PRIN-1082/12/1972 Angkatan Darat Komando Daerah Militer VII Diponegoro tertanggal 30 Desember 1972 angka romawi III, sehingga pendirian Tergugat I/PT Expra Baru adalah merupakan badan usaha yang berbeda dari Penggugat/PT Expra Motor;

11. Bahwa dengan tidak beralihnya Penggugat/ PT Expra Motor menjadi Tergugat I/ PT Expra Baru, maka seluruh pengalihan aset Penggugat/ PT Expra Motor kepada Tergugat I/PT Expra Baru adalah tidak sah. Hal ini tidak terbatas kepada aset Penggugat/PT Expra Motor sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tertanggal 17 Nopember 1973. Adapun Sertifikat tersebut diperbarui haknya menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Pariwisata, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru, yang berlaku hingga tanggal 17 Oktober 2017;

12. Bahwa berdasarkan Akta Suparno, SH., Nomor 32 tertanggal 22 Desember 1972 didirikan badan usaha dengan nama Tergugat I/PT Expra Baru dimana Tergugat I/PT Expra Baru bertujuan untuk mengambil alih, melanjutkan, meningkatkan, mengembangkan usaha-usaha Penggugat /PT Expra Motor;

13. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Nomor PRIN-1082/12/1972 Angkatan Darat Komando Daerah Militer VII Diponegoro tertanggal 30 Desember 1972 juga memerintahkan kepada Suparno (Direktur sementara Penggugat/ PT Expra Motor) untuk mengadakan rapat para pemegang saham Penggugat I/ PT Expra Motor yang bertujuan untuk:

- a. Pengesahan pertanggungjawaban neraca laba rugi selama tahun 1972;
- b. Penjelasan kebijakan pembentukan Tergugat I /PT Expra Baru;
- c. Pengalihan seluruh karyawan Penggugat/PT Expra Motor kepada Tergugat I/ PT Expra Baru;
- d. Pelimpahan segenap karyawan aktif Penggugat/ PT Expra Motor kepada Tergugat I/PT Expra Baru per 31 Desember 2013;

14. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Nomor PRIN-1082/12/1972 Angkatan Darat Komando Daerah Militer VII Diponegoro tertanggal 30 Desember 1972 saham-saham Penggugat/PT Expra Motor yang dialihkan kepada Tergugat I/PT Expra Baru, juga mencakup peralihan seluruh pemegang saham, dimana pemegang saham Penggugat/PT Expra Motor juga turut menjadi pemegang saham Tergugat I/PT Expra Baru tidak semua pemegang saham dari Penggugat/PT Expra Motor yang jadi pemegang

Halaman 5 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saham di Tergugat I/PT Expra Baru, dengan Pendirian Tergugat I/ PT Expra Baru tidak ada kaitannya dengan Penggugat/PT Expra Motor;

15. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Nomor PRIN-001/3/1973 PT Expra Baru tertanggal 23 Maret 1973, Sdr. Soegito selaku Direktur Tergugat I/ PT Expra Baru dan Sdr. Syafran Anggota selaku staf umum Tergugat I/ PT Expra Baru, agar segera menerima pelimpahan seluruh kekayaan, baik benda bergerak maupun tidak bergerak Penggugat/ PT Expra Motor padahal Tergugat I/PT Expra Baru tidak berhak untuk mengambil dan memindahtangankan aset milik Penggugat/PT Expra Motor aset milik Penggugat/PT Expra Motor menjadi Aset Tergugat/PT Expra Baru, sedangkan Tergugat I/PT Expra Baru adalah badan hukum tersendiri yang berbeda dengan Penggugat/ PT Expra Motor;

16. Bahwa dengan pengalihan saham Penggugat/PT Expra Motor ke Tergugat I/PT Expra Baru yaitu Penggugat/PT Expra Motor kepada Tergugat I/PT Expra Baru yang diterima oleh Sdr. Soegito, selaku Direktur Tergugat I/PT Expra Baru adalah tidak sah dan melawan hukum;

17. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam negeri Nomor 7/DA/97/72 tanah bekas Hak Eigendom Corp. On.594 dengan luas 3005 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta, Kecamatan Kemantren P.P Jetis, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tgl. 30-12-1961 Nomor 66, dikuasai oleh negara sejak tanggal 24 September 1961, sebagaimana surat ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri pada tanggal 5 September 1972. Adapun Penggugat/PT Expra Motor yang pada saat itu diwakili oleh Sumario memohonkan Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut untuk jangka waktu selama 20 (dua puluh) tahun. Dimana pada Pasal 3 ayat 6 ditegaskan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut berlaku semenjak didaftarkanya hak tersebut kepada Kantor Sub. Direktorat Agraria di Yogyakarta;

18. Bahwa pada tanggal 22 Desember 1972 melalui Akte Notaris Nomor 32 yang dibuat oleh Notarsi RM. Suryanto Partaningrat didirikan Tergugat I/ PT Expra Baru yang kemudian telah mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta atas nama Penggugat/PT Expra Motor menjadi atas nama Tergugat I/PT Expra Baru oleh Tergugat II dan Tergugat III;

19. Bahwa pengalihan tanah bangunan tersebut berdasarkan Akte Notaris Nomor 32 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat pada tahun 1997 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis diperbaharui

Halaman 6 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016

#### 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

menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Pariwisata, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru (Tergugat I/PT Expra Baru) yang berlaku sampai tanggal 17 Oktober 2017 oleh Tergugat I/PT Expra Baru;

20. Bahwa berdasarkan Berita Acara Penerbitan Pengganti Nomor Hak Dobel tanggal 23 April 2010 yang diterbitkan oleh Tergugat IV Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingrat diganti menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 752/ Cokrodingratan atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru (Tergugat I/PT Expra Baru) berkedudukan di Yogyakarta;

21. Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2010 berdasarkan Akte Jual Beli no. 8007/2010 oleh PPAT/Notaris Thomas Santoso W, SH./Turut Tergugat VI di Yogyakarta Hak Guna Bangunan Nomor 752/Cokrodoningratan beralih kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV serta Turut Tergugat V;

22. Bahwa perbuatan Tergugat I/ PT Expra Baru, Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan aset Penggugat/ PT Expra Motor berupa sebidang tanah di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat dan III, sangat merugikan Penggugat, kerugian tersebut dapat dihitung nilainya sebagai berikut :

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta, senilai  $3.005 \text{ m}^2 \times \text{Rp}45.000.000,00 = \text{Rp}135.225.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/ PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkanya gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014,  $\text{Rp}500.000.000,00/\text{bulan} \times 501 \text{ bulan} = \text{Rp}250.000.000.000,00$  (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkanya gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar  $\text{Rp}500.000.000,00/\text{bulan}$  mulai pada saat didaftarkanya gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- Total  $\text{Rp}385.725.000.000,00$  (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 7 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa atas perbuatan tersebut diatas, Penggugat/PT Expra Motor telah mengalami kerugian atas pemindahan Penggugat/ PT Expra Motor dari Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta ke Jalan Pendopo Perintis Sumbersari, Kecamatan Moyudan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

24. Bahwa Penggugat/PT Expra Motor berhak mendapatkan ganti rugi dan kompensasi atas kerugian atas gaji-gaji dan tunjangan setiap bulan serta bon-bon sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata, dimana setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, yang dinataranya adalah kerugian Penggugat/PT Expra Motor;

25. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat/ PT Expra Motor, untuk itu Para Tergugat wajib membayar ganti rugi secara tanggung renteng baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil dengan rincian sebagai berikut :

#### Kerugian Materiil:

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta senilai  $3.005 \text{ m}^2 \times \text{Rp}45.000.000,00 = \text{Rp}135.225.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/ PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan} \times 501 \text{ bulan} = \text{Rp}250.000.000.000,00$  (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan}$  mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan uyang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- Total  $\text{Rp}385.725.000.000,00$  (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

#### Kerugian Immateriil

- Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, nama baik serta kredibilitas Penggugat/ PT Expra Motor menjadi tercemar, selain itu

Halaman 8 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016





Penggugat/ PT Expra Motor mengalami tekanan psikis akibat perbuatan Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian yang besar secara immateriil yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun akan tetapi demi kepastian hukum atas gugatan ini, maka Penggugat/ PT Expra Motor mohon agar dapat dikabulkan ganti rugi Immateriil, oleh karenanya Penggugat/ PT Expra Motor meminta ganti kerugian sebesar Rp500.000.000.000,00 (lima ratus miliar rupiah);

26. Bahwa guna menjamin keterlambatan terhadap pelaksanaan putusan ini adalah adil dan bijaksana Para Tergugat secara tanggung renteng dikenai uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara tunai setiap hari keterlambatan menjalankan putusan ini terhitung sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

27. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, nihil serta melindungi Penggugat/ PT Expra Motor dari iktikad tidak baik Para Tergugat dan Para Tergugat untuk tidak mengalihkan dan atau memindahkan haknya baik yang dijaminakan maupun yang tidak dijaminakan, maka cukup beralasan apabila Pengadilan Cg. Majelis Hakim yang terhormat dapat terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta, yang saat ini dikuasai oleh Turut Para Tergugat;

28. Bahwa mengingat Gugatan Kepemilikan Tanah Penggugat/ PT Expra Motor ini cukup beralasan dan adalah didukung dengan alat bukti yang kuat, serta memenuhi ketentuan Pasal 180 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000. Maka untuk menjamin dilaksanakannya kepentingan Penggugat/PT Expra Motor tersebut; kiranya Majelis Hakim yang mulia berkenan Putusan Perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada upaya hukum dari Para Tergugat; Berdasarkan uraian tersebut dan alasan hukum yang telah Penggugat/ PT Expra Motor sampaikan sehubungan dengan perkara *a quo*, maka Penggugat/ PT Expra Motor mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta atau Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili permintaan pemeriksaan ini menjatuhkan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/PT Expra Motor untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Yogyakarta adalah milik Penggugat/ PT Expra Motor;



3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu telah menguasai dan mengalihkan aset Penggugat/ PT Expra Motor berupa sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Yogyakarta;
4. Menyatakan Akta Notaris Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat beserta segala turunannya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa Penggugat/ PT Expra Motor telah mengalami kerugian akibat perbuatan hukum Para Tergugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugta/PT Expra Motor sebesar :

a. Kerugian Materiil

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta senilai 3.005 m<sup>2</sup> x Rp45.000.000,00 = Rp135.225.000.000,00 (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/ PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014 Rp500.000.000,00 /bulan x 501 bulan = Rp250.500.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar Rp500.000.000,00/bulan mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- Total Rp385.725.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, nama baik serta kredibilitas Penggugat/ PT Expra Motor menjadi tercemar, selain itu Penggugat/ PT Expra Motor mengalami tekanan psikis akibat perbuatan Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian yang besar secara immateriil yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang, namun akan tetapi demi kepastian hukum atas gugatan ini, maka Penggugat/ PT Expra Motor mohon agar dapat dikabulkan ganti rugi immaterill, oleh karenanya Penggugat/ PT Expra Motor meminta ganti kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

7. Menyatakan sah Sita Jaminan atas tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta, yang saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Para Turut Tergugat;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan walau ada upaya hukum lainnya;

10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk memenuhi isi putusan;

11. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **Tergugat I, II, III:**

Dalam Eksepsi:

A. Tentang Gugatan *Error In Persona* (Salah Pihak)

- Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat dalam *Posita* point 10 mendalilkan yang berbunyi "....., sehingga pendirian Tergugat I/ PT Expra Baru adalah merupakan badan usaha yang berbeda dari Penggugat/ PT Expra Motor". Hal ini sangatlah jelas bahwa tidak ada hubungan hukum antara PT Expra Baru dengan PT Expra Motor, apabila Penggugat selaku Direktur PT Expra Motor saat ini menunjukan gugatannya kepada Direktur PT Expra Motor terdahulu, bukan Direktur PT Expra Baru;

- Bahwa sesungguhnya dalam perubahan gugatan *posita* point 19 yang sebelumnya berbunyi "Bahwa pengalihan tanah bangunan tersebut berdasarkan Akte Notaris Nomor 32 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat pada tahun 1997 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis diperbarui menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum,

Halaman 11 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pariwisata, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru (Tergugat I/ Expra Baru) yang berlaku sampai tanggal 17 Oktober 2017 oleh Tergugat I/ PT Expra baru V" yang diubah menjadi "Bahwa pengalihan tanah bangunan tersebut berdasarkan Akte Notaris Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat pada tahun 1972 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis diperbarui menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodiningrat atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Pariwisata, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru (Tergugat I/ PT Expra Baru) yang berlaku sampai tanggal 17 Oktober 2017 oleh Tergugat IV, sedangkan Akte Notaris Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972 yang dibuat oleh notaris RM. Suryanto Partaningrat hanya akte pendirian perusahaan bukan akta pengalihan aset";

- Bahwa dalam gugatan awal dalam posita point 19 tersebut hanya menjelaskan tentang perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang diperbaharui menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodiningrat atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Pariwisata, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru sedangkan dalam perubahan gugatan posita 19 tersebut yang baru bukan hanya menjelaskan tentang pembaharuan Hak Guna Bangunan akan tetapi Penggugat mendalilkan yang berbunyi".....Akte Notaris Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat hanya Akte pendirian perusahaan bukan akta pengalihan aset" hal ini menyangkut perubahan isi gugatan;

- Bahwa berdasar pada Putusan MA-RI Nomor 1043.K/Sip/1973, tanggal 13 Desember 1974 dan Nomor 823.K/Sip/1973, tanggal 29 Januari 1976:Yurisprudensi mengizinkan perubahan atau tambahan dari gugatan, asal tidak mengakibatkan perubahan posita dan Tergugat dirugikan haknya untuk membela diri (hak pembelaan diri) atau pembuktian;

B. Tentang Gugatan *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak)

- Bahwa pada tahun 2013 pernah ada gugatan perdata di Pengadilan Negeri Sleman dengan titel gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan pengembalian aset-aset milik Nomor Register Perkara 54/Pdt.G/PN Slmn. Dalam gugatan perdata tersebut Para Penggugat mendalilkan sebagai pemegang saham dan ahli waris para pemegang saham PT Expra Motor. Dimana dalam gugatan tersebut Para Penggugat

Halaman 12 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



meminta pengembalian aset atas sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta;

- Bahwa kemudian dalam perkara *a quo* Penggugat juga mengatasnamakan sebagai PT Expra Motor yang juga meminta pengembalian atas obyek tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 3 Yogyakarta;

- Bahwa sebagaimana juga dalam posita point 4, Penggugat mendalilkan yang berbunyi “.... Adapun susunan kepemilikan saham adalah sebagai berikut :

- a. Mardjuki sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- b. Raden Sunanto Widjojokusumo sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- c. Soemarjo sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- d. Soetijoso sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- e. Soedarmo sebanyak 66 (enam puluh enam) lembar saham;
- f. Soeharto sebanyak 70 (tujuh puluh) lembar saham;

- Bahwa apabila aset yang dipermasalahkan Penggugat pada intinya menuntut agar tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Yogyakarta yang mana aset tersebut didalilkan oleh Penggugat adalah milik Penggugat/ PT Expra Motor, namun Penggugat tidak mengikutsertakan para pemegang saham tersebut sebagai pihak Penggugat;

- Bahwa dengan demikian siapakah yang patut disebut sebagai pemegang saham PT Expra Motor dan berhak mengajukan gugatan atas obyek sebidang tanah tersebut diatas;

- Bahwa sebagaimana juga terdapat dalam petitum gugatan Penggugat point 4 yang berbunyi “Menyatakan Notaris Nomor 32 tanggal 22 desember 1972 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat beserta segala turunannya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”;

Namun Para Penggugat tidak mengikutsertakan Notaris Pembuat Akta tersebut yaitu RM. Suryanto Partaningrat sebagai Tergugat;

- Bahwa hal ini adalah suatu kesalahan dalam penyusunan surat gugatan yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang berperkara. Dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

C. Tentang Gugatan *Obscuur Libel* (Kabur)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana dalam gugatan posita point 2 Penggugat mendalilkan pada awal berdirinya Penggugat/ PT Expra Motor telah memiliki harta kekayaan yaitu berupa sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 3 Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis, tertanggal 17 Nopember 1973, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah barat adalah : Rumah Mode Chaliet Bambang;

Sebelah selatan adalah : Jalan Raya Jenderal Sudirman, Yogyakarta;

Sebelah timur adalah : Kantor Badan Kesbanglinmas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Sebelah utara adalah : SPBU Nomor 4455215;

- Bahwa kemudian dalam posita gugatan Penggugat point 9, dimana Kantor Pertanahan melalui surat Nomor 1993/34.71-300/X/2011 tertanggal 17 Oktober 2011 yang menyatakan bahwa tanah di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 752/Cokrodingratan atas nama PT Perusahaan Angkutan Umum, Perdagangan Umum dan Industri Expra Baru berkedudukan di Yogyakarta;

- Bahwa dengan adanya perbedaan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan yang didalilkan oleh Penggugat antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 752, dengan demikian menunjukkan bahwa obyek gugatan Penggugat menjadi tidak jelas;

- Bahwa kemudian dalam petitum gugatan Penggugat point 2 yang berbunyi "Menyatakan tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman, Yogyakarta adalah milik Penggugat/PTExpra Motor" dan petitum point 3 yang berbunyi "Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu telah menguasai dan mengalihkan aset Penggugat/ PTExpra Motor berupa sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman, Yogyakarta;

- Bahwa dalam hal ini Penggugat tidak menyebutkan nomor sertifikat bahkan nomor alamat dimana obyek tersebut berada karena ketika Penggugat hanya meminta tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang berada di Jalan Jend. Sudirman Yogyakarta sangatlah banyak;

- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat cacat formal karena antara petitum dengan posita tidak saling mendukung;

Halaman 14 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



- Bahwa terkait obyek yang Penggugat kemukakan diatas sangatlah tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena dalam petitum gugatan tidak menyebutkan nomor sertifikat dan nomor alamat obyek yang diminta oleh Penggugat, sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## **Turut Tergugat I, II, III, IV, V:**

### **Dalam Eksepsi**

#### **A. Pihak Berperkara Tidak Lengkap**

1. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam petitum Nomor 4 gugatan Penggugat “Menyatakan Notaris Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat beserta segala turunanya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat”;
2. Namun Penggugat dalam gugatannya tidak memasukkan Notaris RM. Suryanto Partaningrat sebagai pihak Tergugat, bahwa hal tersebut merupakan suatu kesalahan dalam mengajukan surat gugatan yakni tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya menjadi Tergugat, dengan demikian gugatan sepatutnya tidak dapat diterima;

#### **B. Gugatan Obscuur Libel/ Gugatan kabur**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita 10 mendalilkan “.....Bahwa pendirian Tergugat /PT Expra Baru, adalah merupakan badan usaha yang berbeda dari Penggugat/ PT Expra Motor”;
2. Bahwa Penggugat dengan jelas mendalilkan PT Expra Motor berbeda dengan PT Expra Baru, akan tetapi Penggugat meminta aset yang dulu dimiliki oleh PT Expra Baru dan Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas obyek perkara tersebut, yakni sebidang tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta;
3. Bahwa hal ini suatu kesalahan formil dalam pembuatan gugatan, yang mana Penggugat dengan jelas mendalilkan PT Expra Baru merupakan badan usaha yang berbeda dari PT Expra Motor dan hal tersebut sudah membuktikan bahwa antara PT Expra Baru dengan PT Expra Motor tidak adanya hubungan hukum;  
“ Apabila dahulu PT Expra Motor telah terjadi pengalihan aset, seharusnya lah Direktur PT Expra Motor terdahulu yang bertanggungjawab dan layak untuk digugat oleh Penggugat”;



Bahwa atas alasan tersebut maka sudah seharusnya Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa dalam gugatan Penggugat memasukkan Notaris/PPAT Thomas Susanto W, SH., yang beralamat dan berkantor di Jalan Johar Sunardi Nomor 5 A, Kotabaru, Yogyakarta, sebagai pihak Turut Tergugat VI dalam gugatan ini;

5. Bahwa pada posita 21 mendalilkan “ Bahwa pada tanggal 01 Nopember 2010 berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 8007/2010 oleh PPAT/ Notaris Thomas Santoso W, SH./ Turut Tergugat VI di Yogyakarta Hak Guna Bangunan Nomor 752/Cokrodingratan beralih kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, serta Turut Tergugat V;

6. Bahwa akan tetapi dalam petitum gugatan Penggugat tidak ada suatu apapun yang diminta/ dituntut untuk membatalkan demi hukum atas Akte Jual beli Nomor 8007/2010 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Thomas Santoso W, SH.,

Bahwa dengan penyusunan konstruksi antara posita dan petitum gugatan seperti ini telah terjadi ketidaksinkronan antara posita dan petitum gugatan sehingga gugatan menjadi tidak jelas atau kabur. Maka oleh karena itu gugatan Para Penggugat kabur dan berakibat gugatan tidak dapat diterima;

#### Dalam Rekonsensi

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konpersi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonsensi;

2. Bahwa Para Turut Tergugat Konpersi I-V dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Penggugat Rekonsensi I-V akan mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat Konpersi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonsensi;

3. Bahwa Para Turut Tergugat Konpersi I-V/ Para Penggugat Rekonsensi I-V atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konpersi/ Tergugat Rekonsensi, Para Tergugat Konpersi I-V/ Para Penggugat Rekonsensi I-V mengalami kerugian baik materiil maupun immateriil. Nama baik Para Turut Tergugat Konpersi I-V/ Para Penggugat Rekonsensi I-V menjadi tercemar, hubungan dengan relasi usahanya jadi terganggu dan Para Turut Tergugat Konpersi I-V/ Para Penggugat Rekonsensi I-V telah mengalami kerugian waktu, biaya, tenaga dan pikiran;



4. Bahwa apabila diperinci kerugian yang dialami Para Turut Tergugat Konkensi I-V/ Penggugat Rekonpensi I-V tersebut nilainya adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Bahwa Para Turut Tergugat Konkensi I-V/ Penggugat Rekonpensi I-V merupakan pengusaha yang cukup dikenal dan tidak memperoleh keuntungan usaha karena tersitanya waktu atas perkara gugatan dari Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonpensi ini. Maka keuntungan yang akan diperoleh adalah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Bahwa atas gugatan dari Penggugat Konkensi/ Tergugat Rekonpensi ini, yang mana atas obyek sengketa tersebut pernah dimunculkan disuatu surat kabar sehingga nama baik Para Penggugat Rekonpensi I-V tercemar serta kredibilitas Para Penggugat Rekonpensi I-V tercemar dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (Sepuluh miliar rupiah);

5. Bahwa untuk menjamin Penggugat Konkensi/ Tergugat Rekonpensi supaya tidak mengulur-ulur waktu pelaksanaan putusan serta segera dilaksanakannya putusan ini, maka sudah sepantasnya kepada Penggugat Konkensi/ Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa/ *dwangsom* kepada Para Turut Tergugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, dihitung sejak saat perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang pasti/ tetap, sampai dengan dilaksanakannya putusan tersebut;

6. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, serta melindungi Para Penggugat Rekonpensi/ Para Turut Tergugat Konkensi dari iktikad tidak baik dari Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonpensi, maka cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* meletakkan sita jaminan atas barang bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki oleh Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Konkensi yang mana akan kami susulkan kemudian;

7. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan sah menurut hukum, maka Para Turut Tergugat Konkensi I-V/ Para Penggugat Rekonpensi I-V memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraad*), walaupun Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonpensi melakukan upaya hukum baik berupa *verzet*, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali (PK);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa agar kiranya Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan seluruh alasan-alasan hukum Para Tergugat Kompensi I-V/ Penggugat Rekonpensi I-V tersebut diatas, maka dengan ini Para turut Tergugat Kompensi I-V/ Penggugat Rekonpensi I-V memohon dengan hormat kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Primair

A. Dalam Eksepsi

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I, turut Tergugat II, turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

B. Dalam Kompensi

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Para Turut Tergugat Kompensi I-V adalah pembeli beriktikad baik;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi;

Dalam Rekonpensi

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi I, II, III, IV dan V untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah menyebabkan kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
3. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar atas kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) secara sekaligus dan seketika setelah Putusan Pengadilan dalam perkara *a quo* ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang bergerak maupun tidak bergerak yang akan kami susulkan kemudian;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) secara tunai untuk setiap hari keterlambatan/ tidak bersedia/ lalai dalam menjalankan putusan dalam

Halaman 18 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* ini dihitung sejak putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

6. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya hukum banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar :

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah memberikan Putusan Nomor 142/Pdt.G/2014/PN Yyk., tanggal 9 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima meter persegi), yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah selatan Jalan Jenderal Sudirman;
  - Sebelah barat Toko Murah, Batik Kanal, Beda-beda Batik, Salon Ratna, Toko Besi Harapan Jaya, Ruko;
  - Sebelah utara Tanah kosong;
  - Sebelah timur Kantor Kesbanglinmas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Hotel Phoenix;adalah milik Penggugat/ PT Expra Motor;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu telah menguasai dan mengalihkan aset Penggugat /PT Expra Motor berupa sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima meter persegi ), yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Yogyakarta (obyek sengketa);
4. Menyatakan bahwa Penggugat/ PT Expra Motor telah mengalami kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan

Halaman 19 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



Tergugat menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan;

7. Mengabulkan gugatan Penggugat pada tuntutan yang memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) yaitu Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V atau siapapun yang mengusasai obyek sengketa sebagaimana dimaksud pada diktum Nomor 2 yaitu tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima meter persegi), terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara Jalan Jenderal Sudirman;

Sebelah barat Toko Murah, Toko Batik Kanal, Toko Beda-beda Batik, Salon Ratna, Toko Besi Harapan Jaya dan Ruko;

Sebelah selatan Tanah kosong;

Sebelah Timur Kantor Kesbanglinmas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Hotel Phoenix;

- Bahwa diatas tanah obyek sengketa terdapat 2 (dua) buah bangunan gedung yang letaknya bersebelahan;

Untuk menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;

8. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi & Rekonpensi:

Menghukum kepada Para Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.741.000,00 (tiga juta tujuh ratus ribu empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pembanding/Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 106/Pdt/2015/PT YYK., tanggal 1 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding / Para Tergugat;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 142/Pdt.G/2014/ PN Yyk., tanggal 9 September 2015, sepanjang mengenai batas-batas tanah sengketa, sehingga berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat pada tuntutan yang memohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*) yaitu :

Halaman 20 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V atau siapapun yang menguasai obyek sengketa sebagaimana dimaksud pada diktum Nomor 2 yaitu tanah dan bangunan luas 3.005 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima meter persegi) terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Selatan      Jalan Jenderal Sudirman;
  - Sebelah Utara          Tanah kosong;
  - Sebelah Barat          Toko Murah, Toko Batik Kanal, Toko Benda-benda, Salon Ratna, Toko Besi Harapan Jaya dan Ruko;
  - Sebelah Timur          Kantor Kesbanglinmas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Hotel Phoenix;
- adalah milik Penggugat/ PT Expra Motor;

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut untuk selebihnya;

3. Menghukum para Pembanding / Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. III/Turut Tergugat I s.d. V/Para Pembanding pada tanggal 2 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. III/Turut Tergugat I s.d. V/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 10 Maret 2016 dan 12 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 14 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 142/Pdt.G/2014/PN Yyk., Jo. Nomor 106/PDT/2015/PT Yyk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada masing-masing tanggal 28 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. III/Turut Tergugat I s.d. V/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 April 2016;
2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV/Turut Tergugat VI/Para Turut Terbanding pada masing-masing tanggal 12 April 2016, tanggal 7 April 2016 dan tanggal 13 April 2016;

Halaman 21 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 26 April 2016;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. III/Turut Tergugat I s.d. V/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

**Pemohon Kasasi I:**

Alasan-Alasan Kasasi Para Pemohon Kasasi Telah Memenuhi Syarat-Syarat Permohonan Kasasi Sebagaimana Ditentukan Dalam Undang-Undang Mahkamah Agung (UU MA), Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, Yurisprudensi Mari Dan Surat Edaran MARI;

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dan menolak dengan tegas seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding dalam Putusan *a quo* karena sangat merugikan hak dan kepentingan hukum Para Pemohon Kasasi, dengan alasan-alasan:

- a. *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang berlaku dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
- b. *Judex Facti* telah melampaui batas wewenangnya dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
- c. *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

2. Bahwa sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 30 UU MA, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia ("Yurisprudensi MARI") serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia ("Surat Edaran MARI") ditegaskan bahwa dengan adanya kesalahan penerapan hukum dan pelampauan batas wewenang *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi berwenang untuk memberikan putusan yang membatalkan Putusan Banding;

Pasal 30 UU MA :

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan-pengadilan dari semua Lingkungan Peradilan karena :



- a. tidak berwenang atau melampaui kewenangannya;
- b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan”

3. Bahwa demikian pula apabila *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam memeriksa dan memutus perkara, dalam hal ini lalai dalam memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam memeriksa dan memutus Putusan *a quo*, antara lain ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (“UU Kekuasaan Kehakiman”) *jo.* Yurisprudensi MARI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 *jo.* Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 *jo.* Surat Edaran MARI Nomor 03 Tahun 1974 butir 3, maka Putusan Tingkat Banding merupakan putusan yang kurang cukup pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dan karenanya Putusan Tingkat Banding tersebut melanggar ketentuan hukum yang menyebabkan patut untuk dibatalkan;

Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman:

“(1) Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;”

Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan-putusan sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang berbunyi sebagai berikut:

“Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan PN/PT yang menurut pendapat Mahkamah Agung kedua-duanya kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)”;

- b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang berbunyi sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa





memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja”;

c. Surat Edaran MARI Nomor 3 Tahun 1974, butir 3 yang berbunyi sebagai berikut:

“Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (“vormverzuim”) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi;”

d. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3427K/Pdt/1987 tanggal 22 Mei 1991 yang berbunyi sebagai berikut:

“*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yakni tidak memberikan pertimbangan yang cukup sebagai dasar putusannya (*Onvoldoende gemotiveerd*);”

Dalam Konpensasi

## I. Dalam Eksepsi

*Judex Facti* tingkat banding terbukti telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan mengenai gugatan Termohon Kasasi kepada Para Turut Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi yang telah daluarsa (diajukan setelah 42 (empat puluh dua) tahun);

4. Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan keberatan atas Putusan Tingkat Banding pada bagian Eksepsi karena sama sekali tidak mempertimbangkan sangkalan/keberatan Turut Termohon Kasasi IV mengenai gugatan Turut Termohon Kasasi yang telah daluarsa, yang mana dengan daluarsa atau lewatnya waktu, jelas-jelas membawa konsekuensi gugurnya hak Termohon Kasasi untuk menuntut/menggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang dianggap Termohon Kasasi sebagai miliknya (*quad non*);

Butir 4b jawaban Turut Termohon Kasasi IV:

“....Selanjutnya apabila dihitung jangka waktu dari penyelesaian proses ganti nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis dari atas nama Penggugat/PT Expra Motor menjadi atas nama Tergugat/PT Expra Baru yaitu tanggal 30-11-1973 sampai dengan diajukannya gugatan ini atau tanggal 4 Desember 2014, sudah mencapai 41 (empat puluh satu) tahun, sehingga berdasarkan Pasal 1967 KUHPdata bahwa : “Semua

Halaman 24 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada iktikad buruk;”

5. Bahwa Termohon Kasasi telah mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang semula tercatat atas nama Termohon Kasasi, telah dibaliknamakan menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi I. Adapun balik nama tersebut terjadi pada tahun 1973, sehingga setidaknya sejak pada tahun 1973 tersebut Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tidak lagi tercatat atas nama Termohon Kasasi;

6. Bahwa disamping itu, dalam dalilnya Termohon Kasasi juga dapat menguraikan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang telah tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi I tersebut telah diperbaharui menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan yang juga atas nama Turut Termohon Kasasi I, yang mana pembaharuan sertifikat tersebut dilakukan pada tahun 1997, sehingga dengan didalilkannya hal tersebut, maka setidaknya sejak tahun 1997 tersebut Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang telah tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi I tersebut telah diperbaharui menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan yang juga tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi I;

7. Bahwa lebih tegas lagi, pada bagian posita dan petitum Termohon Kasasi mendalikan mengenai kerugian yang dialaminya karena tidak dapat memanfaatkan lahan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang dianggap miliknya tersebut (*quad non*), sehingga atas hal tersebut Termohon Kasasi harus memindahkan gedung Termohon Kasasi yang menurut Termohon Kasasi semula berada di lahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut dan selanjutnya Termohon Kasasi membayar gedung baru untuk Termohon Kasasi, dimana berdasarkan dalilnya, telah dilakukan sejak tanggal 22 Desember 1972, sehingga jelas bahwa setidaknya sejak tahun 1972, Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Termohon Kasasi tidak berhak lagi menguasai obyek tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut, dan bahkan sekaligus MERUPAKAN PENGAKUAN bahwa Termohon Kasasi tidak lagi

Halaman 25 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



mempunyai hak atas obyek tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut, hal mana terkutip dalam Butir 22 dan Butir 25 Posita Gugatan Termohon Kasasi dan Butir 6a Petitum Gugatan Termohon Kasasi;

Butir 22 Posita Gugatan Termohon Kasasi:

22. Bahwa perbuatan Tergugat I/PT Expra Baru, Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan aset Penggugat/PT Expra Motor berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat dan III, sangat merugikan Penggugat, kerugian tersebut dapat dihitung nilainya sebagai berikut:

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta senilai  $3.005 \text{ m}^2 \times \text{Rp}45.000.000,00 = \text{Rp}135.225.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan} \times 501 \text{ bulan} = \text{Rp}250.000.000.000,00$  (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan}$  mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- Total  $\text{Rp}385.725.000.000,00$  (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);”

Butir 25 Posita Gugatan Termohon Kasasi:

“25. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat/PT Expra Motor, untuk itu Para Tergugat wajib membayar ganti rugi secara tanggung renteng baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta senilai  $3.005 \text{ m}^2 \times \text{Rp}45.000.000,00 = \text{Rp}135.225.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan} \times 501 \text{ bulan} = \text{Rp}250.000.000.000,00$  (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan}$  mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- Total  $\text{Rp}385.725.000.000,00$  (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

## Kerugian Immateriil

- Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, nama baik serta kredibilitas Penggugat/PT Expra Motor menjadi tercemar, selain itu Penggugat/PT Expra Motor mengalami tekanan psikis akibat perbuatan Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian yang besar secara immateriil yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun akan tetapi demi kepastian hukum atas gugatan ini, maka Penggugat/PT Expra Motor mohon agar dapat dikabulkan ganti rugi immateriil, oleh karenanya Penggugat/PT Expra Motor meminta ganti kerugian sebesar  $\text{Rp}500.000.000.000,00$  (lima ratus miliar rupiah);

## Butir 6a Petitum Gugatan Termohon Kasasi:

6.Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat/PT Expra Motor sebesar:

### a. Kerugian Materiil

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3

Halaman 27 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta senilai 3.005 m<sup>2</sup> x Rp45.000.000,00 = Rp135.225.000.000,00 (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014 Rp500.000.000,00 /bulan x 501 bulan = Rp250.500.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar Rp500.000.000,00 /bulan mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

- Total Rp385.725.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);”

8. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa sejak tahun 1972, Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Termohon Kasasi tidak berhak lagi menguasai lahan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut, yang apabila dihitung sejak tahun 1972 tersebut sampai dengan gugatan Termohon Kasasi diajukan yaitu pada tahun 2014, jelas bahwa sejak 42 (empat puluh dua) tahun yang lalu Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis sudah tidak lagi tercatat atas nama Termohon Kasasi, sehingga dengan demikian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 835 KUHPerdata, membawa konsekuensi gugur/hapusnya gugatan Termohon Kasasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut karena pengajuan gugatan Termohon Kasasi tersebut telah melewati jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sejak Termohon Kasasi mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut tidak lagi tercatat atas nama Termohon Kasasi; Pasal 1967 KUHPerdata :

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah

Halaman 28 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016

#### 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)





menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada iktikad buruk”;

Pasal 835 KUHPdata :

“Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluarsa dalam waktu 30 tahun.”

9. Bahwa disamping itu, mengenai daluarsa/lewatnya waktu menggugat khusus menyangkut tanah, maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Februari 1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958, ditegaskan bahwa dengan lewatnya waktu 18 (delapan belas) tahun, maka gugatan menyangkut tanah tersebut tidak dapat lagi diajukan;

a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Februari 1970 yang terkutip sebagai berikut :

“Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan iktikad baik.”

b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 terkutip sebagai berikut :

“Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*);”

10. Bahwa lebih khusus lagi, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24 Tahun 1997”) juga telah mengatur secara tegas bahwa pengajuan keberatan/gugatan atas penerbitan suatu sertifikat, hanya dapat dilakukan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, sehingga dengan demikian maka jelas bahwa batas waktu Termohon Kasasi untuk mengajukan gugatan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang dibalik nama atas nama Turut Termohon Kasasi I pada tahun 1973 adalah telah lewat waktu. Demikian juga jika dihitung berdasarkan berlakunya PP 24 Tahun 1997, pengajuan gugatan Termohon Kasasi adalah juga telah lewat waktu yaitu 5 (lima) tahun sejak tahun 1997

Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 terkutip sebagai berikut :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut



dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima tahun) sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

**11.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pengajuan gugatan Termohon Kasasi yang baru diajukan Termohon Kasasi pada tahun 2014 adalah jelas telah lewat waktu/daluarsa karena baru diajukan dalam waktu 42 (empat puluh dua) tahun sejak Termohon Kasasi mengetahui dan mengakui Sertifikat tersebut sudah tidak lagi tercatat atas nama Termohon Kasasi; Sehingga dengan lewatnya jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan 18 (delapan belas) tahun sejak diketahuinya dan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan, maka gugatan Termohon Kasasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut menjadi gugur/hapus;

**12.** Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan mengenai gugatan Termohon Kasasi kepada Para Turut Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi yang jelas-jelas telah lewat waktu/daluarsa (terlebih mengenai lewat waktu/daluarsanya gugatan Termohon Kasasi tersebut sebelumnya telah didalilkan oleh Turut Termohon Kasasi IV dalam jawaban Turut Termohon Kasasi IV, namun *Judex Facti* Tingkat Banding maupun *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri tidak memeriksa, mempertimbangkan dan memutusnya) sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPerdara, Pasal 835 KUHPerdara, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Februari 1970, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 dan Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, maka Putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan gugatan Termohon Kasasi patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

**13.** Bahwa hal mana juga sejalan dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding”, cetakan ke-3, penerbit Sinar Grafika, tahun 2008, halaman 161 yang dikutip sebagai berikut: “Apabila PT tidak memeriksa ulang perkara secara keseluruhan, tetapi hanya memeriksa dan memutus sebagian,



pemeriksaan itu tidak sah dan harus dibatalkan dalam tingkat kasasi. Hal itu ditegaskan dalam Putusan MA Nomor 339K/Sip/1969. Putusan Pengadilan Tinggi harus memutus keseluruhan gugatan, oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi yang hanya memutus sebagian gugatan, mesti dibatalkan;

Pemeriksaan Tingkat Banding tidak terbatas pada permasalahan kesalahan penerapan hukum saja, tetapi meliputi penilaian atas fakta dan pembuktian”;

**14.** Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan karena hanya membenarkan begitu saja Putusan PN yang sama sekali tidak mempertimbangkan sangkalan/keberatan Turut Termohon Kasasi IV mengenai gugatan Termohon Kasasi yang telah daluarsa, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat membatalkan Putusan *a quo* dan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; *Judex Facti* tingkat banding terbukti telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan karena hanya membenarkan begitu saja putusan pn yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi yang jelas-jelas kurang pihak;

**15.** Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan keberatan atas Putusan Tingkat Banding pada bagian Eksepsi karena sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi yang telah membuktikan bahwa Gugatan Termohon Kasasi kurang pihak;

**16.** Bahwa dalam *posita* dan petitum gugatannya Termohon Kasasi telah mendalilkan agar Akta Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972, yang dibuat oleh Notaris R.M. Suryanto Partaningrat, SH. dinyatakan batal demi hukum dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, namun faktanya Notaris R.M. Suryanto Partaningrat, SH. tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Termohon Kasasi, setidaknya menjadi Turut Tergugat, sebagaimana ter kutip di bawah ini;

Butir 12 Posita Gugatan Termohon Kasasi ter kutip sebagai berikut:

“Bahwa berdasarkan Akta Suparno, SH. Nomor 32 tertanggal 22 Desember 1972 (seharusnya RM. Suryanto Partaningrat, SH. sebagaimana tertera dalam perubahan Gugatan *a quo* yang diajukan oleh Termohon Kasasi), didirikan badan usaha dengan nama Tergugat I/PT Expra Baru (baca: Turut Termohon Kasasi I) dimana Tergugat I/PT Expra Baru bertujuan untuk mengambil alih,



melanjutkan, meningkatkan, mengembangkan usaha-usaha Penggugat/PT Expra Motor (baca: Termohon Kasasi);”

Butir 4 Petitum Gugatan Termohon Kasasi terkutip sebagai berikut:

“Menyatakan Akta Notaris Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat beserta segala turunannya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;”

17. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan tidak digugatnya pihak yang jelas terkait langsung dengan pokok gugatan Termohon Kasasi membuktikan bahwa gugatan Termohon Kasasi kurang pihak sehingga oleh karenanya dengan tidak ditariknya Notaris R.M. Suryanto Partaningrat, SH. sebagai pihak padahal jelas-jelas dalam petitumnya Termohon Kasasi meminta agar Akta Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972, yang dibuat oleh Notaris R.M. Suryanto Partaningrat, SH. untuk dinyatakan batal demi hukum dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, dapat berakibat perkara yang disengketakan tidak dapat terselesaikan secara menyeluruh. Gugatan seperti demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima; Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976:

“Suatu Gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima;”

18. Bahwa uraian-uraian tersebut di atas juga sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan-putusan sebagai berikut :

a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang terkutip sebagai berikut :

“Bahwa oleh karena yang berhutang kepada Penggugat/terbanding adalah dua orang, seharusnya gugatan diajukan kepada kedua orang tersebut; bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;”

b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang terkutip sebagai berikut:

“Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada



Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

c. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang ter kutip sebagai berikut: “karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat/Pembanding sendiri tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I pembanding bersaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

d. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1004K/Sip/1974 tanggal 27 Oktober 1977, yang berbunyi: “Karena Pemerintah Kelurahan Krajan digugat dalam kedudukannya selaku Aparat Pemerintah Pusat, Gugatan seharusnya ditujukan kepada Pemerintah RI. *qq* Departemen Dalam Negeri, *qq* Gubernur Jawa Tengah, *qq* Pemerintah Kelurahan Krajan”

e. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2438K/Sip/1980 tanggal 22 Maret 1982, yang berbunyi: “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara”; dan Yurisprudensi MA-RI Nomor 546K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985, yang menyatakan: “Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya isterinya”;

19. Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan karena hanya membenarkan begitu saja Putusan PN yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi yang jelas-jelas kurang pihak sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat membatalkan Putusan *a quo* dan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

*Judex Facti* tingkat banding terbukti telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan karena hanya membenarkan begitu saja putusan PN yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi yang jelas-jelas kabur dan tidak jelas;

20. Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan keberatan atas Putusan Tingkat Banding pada bagian Eksepsi karena sama sekali





tidak mempertimbangkan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi yang telah membuktikan bahwa Gugatan Termohon Kasasi kabur dan tidak jelas;

Terdapat Ketidaksesuaian Dalam Posita Gugatan Termohon Kasasi

**21.** Bahwa dalam posita gugatannya Termohon Kasasi mendalilkan, bahwa di satu sisi Termohon Kasasi adalah berbeda dengan Turut Termohon Kasasi I, antara lain sebagaimana terdapat pada butir 10 dan butir 15 posita gugatan Termohon Kasasi, namun di sisi lain Termohon Kasasi menggambarkan bahwa Turut Termohon Kasasi I adalah sama dengan Termohon Kasasi karena keberadaan Turut Termohon Kasasi I ditujukan untuk mengambil alih, melanjutkan, meningkatkan, mengembangkan usaha Termohon Kasasi yang antara lain terdapat pada butir 12 dan butir 13 posita gugatan Termohon Kasasi, namun petitum gugatan kembali Termohon Kasasi menegaskan bahwa Turut Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi adalah berbeda;

Butir 10 Posita Gugatan *a quo* sebagai berikut :

“Bahwa Tergugat I/PT Expra Baru dalam hal ini diwakili oleh Tuan Widarto, dan Tuan Martono mendirikan Tergugat I/PT Expra Baru tetapi tidak mengalihkan kepemilikan saham pemegang saham Penggugat/PT Expra Motor menjadi Tergugat I/PT Expra Baru itu sendiri sebagaimana bunyi Surat Perintah Nomor PRIN-1082/12/1972 Angkatan Darat Komando Daerah Militer VII Diponegoro tertanggal 30 Desember 1972 angka romawi III, sehingga pendirian Tergugat I/PT Expra Baru adalah merupakan badan usaha yang berbeda dari Penggugat/PT Expra Motor;”

Butir 15 Posita Gugatan *a quo* sebagai berikut :

“Bahwa berdasarkan Surat Perintah Nomor PRIN-001/3/1973 PT Expra Baru tertanggal 23 Maret 1973, Sdr. Soegito selaku Direktur Tergugat I/PT Expra Baru dan Sdr. Syaufan Anggota selaku staf umum Tergugat I/PT Expra Baru, agar segera menerima pelimpahan seluruh kekayaan, baik benda bergerak maupun tidak bergerak Penggugat/PT Expra Motor padahal Tergugat I/PT Expra Baru tidak berhak untuk mengambil dan memindahtangankan aset milik Penggugat/PT Expra Motor menjadi aset Tergugat I/PT Expra Baru, sedangkan Tergugat I/PT Expra Baru adalah badan hukum tersendiri yang berbeda dengan Penggugat/PT Expra Motor;”

Butir 12 Posita Gugatan *a quo* sebagai berikut :

“Bahwa berdasarkan Akta Suparno, SH., Nomor 32 tertanggal 22 Desember 1972 didirikan badan usaha dengan nama Tergugat I/PT Expra Baru dimana



Tergugat I/PT Expra Baru bertujuan mengambil alih, melanjutkan, meningkatkan, mengembangkan usaha-usaha Penggugat/PT Expra Motor;”

Butir 13 Posita Gugatan *a quo* sebagai berikut :

“Bahwa berdasarkan Surat Perintah Nomor PRIN-1082/12/1972 Angkatan Darat Komando Daerah Militer VII Diponegoro tertanggal 30 Desember 1972 juga memerintahkan kepada Suparno (Direktur sementara Penggugat/PT Expra Motor) untuk mengadakan rapat para pemegang saham Penggugat/PT Expra Motor yang bertujuan untuk:

- a. Pengesahan pertanggungjawaban neraca laba rugi selama tahun 1972;
- b. Penjelasan kebijakan pembentukan Tergugat I/PT Expra Baru;
- c. Pengalihan seluruh karyawan Penggugat/PT Expra Motor kepada Tergugat I/PT Expra Baru;
- d. Pelimpahan segenap karyawan Penggugat/PT Expra Motor kepada Tergugat I/PT Expra Baru;”

**22.** Bahwa uraian tersebut di atas membuktikan bahwa pada bagian posita gugatan Termohon Kasasi saja, ternyata banyak terdapat ketidaksesuaian, bahkan saling bertentangan/bertolak belakang sehingga pertentangan tersebut menjadikan gugatan Termohon Kasasi kabur dan tidak jelas, yang mana ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Termohon Kasasi tersebut tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding sehingga oleh karenanya sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima, hal mana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972, yang terkuip sebagai berikut:

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 67 K/Sip/1972 tanggal 13 Agustus 1972:

“Menimbang bahwa berhubungan dengan apa yang dipertimbangkan di atas, karena dalil-dalil Penggugat-asal tidak selaras/bertentangan dengan *petitum-petitumnya* dan putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi tidak cukup memberi alasan, maka putusan-putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri tersebut harus dibatalkan, dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini, yaitu dengan menolak gugatan Penggugat-asal sekarang Tergugat dalam kasasi;”

**23.** Bahwa demikian pula sejalan denganurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut:



(1) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1075  
“...karena *petitum* bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima.”

(2) Doktrin hukum M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata”, halaman 452, penerbit Sinar Grafika 2006, Jakarta, sebagai berikut:

“...*posita* dengan *petitum* gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur.”

Termohon Kasasi Tidak Merinci Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Termohon Kasasi kepada Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III dan Turut Termohon Kasasi IV

**24.** Bahwa demikian pula halnya terdapat kekaburan lain dalam *posita* gugatan Termohon Kasasi, dimana jelas Termohon Kasasi sama sekali tidak merinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh masing-masing Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III dan Turut Termohon Kasasi IV kepada Termohon Kasasi, sehingga dengan demikian menjadikan gugatan Termohon Kasasi kabur dan tidak jelas, yang mana ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Termohon Kasasi tersebut tidak juga dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding sehingga oleh karenanya sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima, hal mana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 492.K/SIP/1970, tanggal 21 Nopember 1970 yang ter kutip sebagai berikut:

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 492.K/SIP/1970, tanggal 21 Nopember 1970 sebagai berikut:

“Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima, seperti halnya dalam perkara ini dituntut :

- agar dinyatakan sah semua keputusan Menteri Perhubungan Laut, tetapi tidak disebutkan peraturan-peraturan yang mana;
- agar dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sejak perbuatan Tergugat terhadap Penggugat dengan tidak menyebutkan perbuatan yang mana;
- agar dihukum membayar ganti-rugi sebesar Rp1.000.000,00 tanpa merinci kerugian-kerugian apa saja;”



**25.** Bahwa uraian tersebut di atas membuktikan bahwa Termohon Kasasi sama sekali tidak merinci perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh masing-masing Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III dan Turut Termohon Kasasi IV kepada Termohon Kasasi sehingga dengan tidak dirincinya perbuatan melawan hukum tersebut menjadikan gugatan Termohon Kasasi kabur dan tidak jelas, yang mana ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Termohon Kasasi tersebut tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding sehingga oleh karenanya sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima; Termohon Kasasi Tidak Merinci Dasar Kepemilikan Atas Obyek Tanah

**26.** Bahwa disamping uraian tersebut di atas, terdapat kekaburan lain dalam gugatan Termohon Kasasi, dimana jelas dalam posita gugatannya Termohon Kasasi sama sekali tidak merinci, tidak mendalilkan dan tidak membuktikan secara sistematis dasar-dasar kepemilikan Termohon Kasasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis, namun pada akhirnya ternyata *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri (yang dikuatkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding) justru menjelaskan secara gamblang dan terperinci hal-hal yang menurut *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri sebagai dasar kepemilikan Termohon Kasasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis, padahal jelas-jelas Termohon Kasasi tidak pernah menguraikan hal-hal tersebut;

**27.** Bahwa dari uraian tersebut di atas menjadikan gugatan Termohon Kasasi kabur dan tidak jelas, yang mana ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Termohon Kasasi tersebut tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding, sehingga oleh karenanya sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

**28.** Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas, bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan karena hanya membenarkan begitu saja Putusan PN yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi, yang jelas-jelas kabur dan tidak jelas, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat membatalkan Putusan *a quo* dan menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

## II. Dalam Pokok Perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan Para Pemohon Kasasi dalam eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini *Judex Facti* tingkat banding terbukti telah melampaui kewenangannya dan tidak cukup memberikan pertimbangan dalam memeriksa dan memutus perkara (*Onvoldoende Gemotiveerd*) karena hanya membenarkan begitu saja putusan tingkat pn yang telah memberikan putusan atas hal yang tidak diminta oleh Termohon Kasasi;

**29.** Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding dalam Putusan Tingkat Banding pada paragraf 6 halaman 33 s/d 34 Putusan Tingkat Banding dan butir 1 halaman 35 amar Putusan Tingkat Banding karena *Judex Facti* Tingkat Banding telah melampaui kewenangannya dan tidak cukup memberikan pertimbangan dalam memeriksa dan memutus perkara karenanya hanya membenarkan begitu saja Putusan Tingkat Pengadilan Negeri yang telah memberikan putusan atas hal yang tidak diminta oleh Termohon Kasasi;

Paragraf 6 halaman 33 s/d 34 pertimbangan Putusan Tingkat Banding:

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum yang telah diuraikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, menurut hemat Majelis Hakim tingkat banding sudah benar dan adil sesuai dengan kenyataan yang diperoleh dalam persidangan, karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 9 September 2015, Nomor 142/Pdt.G/2014/PN.YYK dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Pengadilan Tingkat Banding, kecuali mengenai batas-batas sebagai berikut;”

Butir 1 halaman 35 amar Putusan Tingkat Banding:

“1. Mengabulkan gugatan Penggugat (baca : Termohon Kasasi) pada tuntutan yang memohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*) yaitu :  
Menghukum Tergugat (baca : Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi IV) dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V (baca : Para Pemohon Kasasi) atau siapapun yang menguasai obyek sengketa sebagaimana dimaksud pada diktum Nomor 2 yaitu tanah dan bangunan luas 3.005 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima meter persegi) terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut :

– Sebelah Selatan                      Jalan Jenderal Sudirman;

Halaman 38 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara Tanah Kosong;
- Sebelah Barat Toko Murah, Toko Batik Kanal, Toko Beda-Beda, Salon Ratna, Toko Besi Harapan Jaya Dan Ruko;
- Sebelah Timur Kantor Kesbanglinmas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Hotel Phoenix;

adalah Milik Penggugat / PT Expra Motor;

2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut untuk selebihnya.”

Paragraf 4 halaman 72 pertimbangan Putusan Tingkat Pengadilan Negeri:

“Menimbang, bahwa oleh karena itu maka layak dan patut menghukum Para Tergugat (baca : Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi IV) dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V (baca : Para Pemohon Kasasi) atau siapapun yang menguasai objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam diktum nomor 2 yaitu berupa tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima meter persegi) yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta, dengan batas batas :

- Sebelah Utara Jalan Jenderal Sudirman
- Sebelah Barat Toko Murah, Toko Batik Kanal, Toko Beda-beda Batik, Salon ratna, Toko Besi Harapan Jaya dan Ruko
- Sebelah Selatan Tanah Kosong
- Sebelah Timur Kantor Kesbanglinmas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Hotel Phoenix

Untuk menyerahkan kepada Penggugat (baca : Termohon Kasasi) sebagai pemilik yang sah;”

Paragraf 2 s/d 3 halaman 73 pertimbangan Putusan Tingkat Pengadilan Negeri:

“Menimbang, bahwa diktum tersebut tidak diminta oleh Penggugat (baca : Termohon Kasasi) dalam gugatannya namun dengan mengacu pada petitum Penggugat yang menyebutkan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono), yang dalam hal ini Pihak Penggugat memberi kebebasan hakim untuk menentukan

Halaman 39 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



hukumannya melalui tuntutan subsidair dalam gugatannya, juga mengingat akan azas pemeriksaan persidangan cepat, sederhana dan biaya ringan sehingga diharapkan pemeriksaan perkara ini segera tuntas;

Menimbang, bahwa dengan asas kebebasan hakim dalam hal-hal tertentu maka hakim dapat menjatuhkan putusan yang tidak diminta namun kebebasan hakim tersebut harus didasarkan kepada hukum;”

Paragraf 5 halaman 73 pertimbangan Putusan Tingkat Pengadilan Negeri:

“Menimbang, bahwa putusan Majelis yang mengabulkan *ex aequo et bono* sebagaimana tersebut diatas adalah berdasarkan kelayakan dan kepatutan (appropriateness) dan kelayakan atau kepatutan yang ditetapkan atau dikabulkan itu masih berada dalam kerangka jiwa petitum primair dan dalil gugatan;

Paragraf 1 halaman 74 pertimbangan Putusan Tingkat Pengadilan Negeri:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Mengabulkan gugatan Penggugat pada tuntutan yang memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) yaitu Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V atau siapapun yang menguasai obyek sengketa sebagaimana dimaksud pada diktum Nomor 2 yaitu berupa tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima meter persegi), terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah selatan      Jalan Jenderal Sudirman
- Sebelah barat      Toko Murah, Toko Batik Kanal, Toko Beda-beda Batik, Salon Ratna, Toko Besi Harapan Jaya dan Ruko;
- Sebelah Utara      Tanah Kosong
- Sebelah Timur      Kantor Kesbanglinmas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Hotel Phoenix;

Untuk menyerahkan kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah;

Butir 7 halaman 80 Amar Putusan Tingkat Pengadilan Negeri:

“(7) Mengabulkan gugatan Penggugat (baca : Termohon Kasasi) pada tuntutan yang memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) yaitu menghukum Tergugat (baca : Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi IV) dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V (baca : Para Pemohon Kasasi) atau siapapun yang menguasai objek sengketa sebagaimana

Halaman 40 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam diktum Nomor 2 yaitu berupa tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima meter persegi), terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara                      Jalan Jenderal Sudirman
- Sebelah Barat                    Toko Murah, Toko Batik Kanal, Toko Beda-beda Batik, Salon Ratna, Toko Besi Harapan Jaya dan Ruko
- Sebelah Selatan                Tanah Kosong
- Sebelah Timur                   Kantor Kesbanglinmas                Propinsi                Daerah Istimewa Yogyakarta dan Hotel Phoenix

Bahwa di atas tanah obyek sengketa terdapat 2 (dua) buah bangunan gedung yang letaknya bersebelahan;

Untuk menyerahkan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;"

**30.** Bahwa jelas dalam *posita* dan *petitum* gugatannya, Termohon Kasasi\_sama sekali tidak pernah mendalilkan dan meminta agar Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi untuk menyerahkan lahan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta tersebut kepada Termohon Kasasi, hal mana juga tampak jelas dalam kutipan petitum gugatan Termohon Kasasi yang terkutip sebagai berikut:

Petitum Gugatan Termohon Kasasi:

"Berdasarkan uraian tersebut dan alasan hukum yang telah Penggugat/PT Expra Motor sampaikan sehubungan dengan perkara *aquo*, maka Penggugat/PT Expra Motor mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta atau Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili permintaan pemeriksaan ini menjatuhkan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat/PT Expra Motor untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend Sudirman Yogyakarta adalah milik Penggugat/PT Expra Motor;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu telah menguasai dan mengalihkan aset milik

Halaman 41 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



Penggugat/PT Expra Motor berupa sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman, Yogyakarta;

4. Menyatakan Akta Notaris Nomor 32 tanggal 22 Desember 1972 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat beserta segala turunannya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan bahwa Penggugat/PT Expra Motor telah mengalami kerugian akibat Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat/PT Expra Motor sebesar:

a. Kerugian Materiil

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta senilai 3.005 m<sup>2</sup> x Rp45.000.000,00 = Rp135.225.000.000,00 (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014 Rp500.000.000,00 /bulan x 501 bulan = Rp250.500.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar Rp500.000.000,00 /bulan mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;

- Total Rp385.725.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, nama baik serta kredibilitas Penggugat/PT Expra Motor menjadi tercemar, selain itu Penggugat/PT Expra Motor mengalami tekanan psikis akibat perbuatan Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian yang besar secara immateriil yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun akan tetapi demi kepastian hukum atas gugatan ini, maka



Penggugat/PT Expra Motor mohon agar dapat dikabulkan ganti kerugian sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

7. Menyatakan sah Sita Jaminan atas tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Jend. Sudirman, Yogyakarta, yang saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Para Turut Tergugat;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) setiap hari semenjak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan walau ada upaya hukum lainnya;

10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan;

11. Menghukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);”

**31.** Bahwa pertimbangan dan amar Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding ternyata tidak sesuai atau melebihi dari apa yang dimohonkan/diminta oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya;

Dalam hal ini *Judex Facti* Tingkat Banding mengambil alih begitu saja dan menjadikan dasar hukum seluruh pertimbangan dan amar Putusan *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri, yang mana telah memberikan putusan yang menghukum Para Pemohon Kasasi (yang *nota bene* dalam gugatan Termohon Kasasi tersebut diposisikan sebagai Turut Tergugat yang seharusnya tidak dapat dihukum untuk menyerahkan lahan (yang *nota bene* adalah sah milik Para Pemohon Kasasi) kepada Termohon Kasasi;

**32.** Bahwa secara hukum, kewenangan untuk meminta penyerahan atas obyek tanah, sesungguhnya ada apa Termohon Kasasi selaku Penggugat, bukan ada pada *Judex Facti* karena hal tersebut terkait dengan permohonan eksekusi atas obyek tanah tersebut yang hanya dapat dilakukan oleh Termohon Kasasi selaku Penggugat, tentunya setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas gugatan Termohon Kasasi tersebut, yang apabila putusan tersebut telah menyatakan Termohon Kasasi sebagai pemilik atas obyek tanah tersebut;

**33.** Bahwa jelas dalam pemeriksaan perkara perdata, *Judex Facti* harus bersifat pasif dan seharusnya hanya mempertimbangkan hal-hal yang diajukan/disampaikan para pihak dalam posita dan petitumnya,





bukannya malah bertindak seolah-olah *Judex Facti* sebagai Kuasa Hukum dari Termohon Kasasi sebagaimana yang dilakukan oleh *Judex Facti* dalam perkara ini, sehingga jelas dengan *Judex Facti* memberikan putusan yang tidak dimintakan para pihak, khususnya Termohon Kasasi, maka jelas bahwa *Judex Facti* telah melanggar prinsip *ultra petita* atau melampaui batas wewenang sehingga putusan yang mengandung pelampauan wewenang tersebut harus dinyatakan cacat karena pelampauan wewenang tersebut merupakan TINDAKAN YANG TIDAK SAH, hal mana sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 178 ayat (2) dan (3) H.I.R berbunyi sebagai berikut :

Pasal 178 ayat (2) dan (3) H.I.R:

- (1) Dalam sidang permusyawaratan maka Hakim karena jabatannya harus melengkapi dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh pihak-pihak;
- (2) Ia wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan;
- (3) Ia dilarang memberi putusan tentang hal-hal yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari yang dituntut;

**34.** Bahwa demikian pula ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. sebagaimana terkutip sebagai berikut:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1001 K/Sip/1972 tanggal 17 Januari 1973 yang berbunyi sebagai berikut:  
"Larangan bagi Hakim untuk mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta;"
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 339K/Sip/1969 tanggal 21 Februari 1970 yang berbunyi sebagai berikut:
  1. Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan, karena putusannya menyimpang daripada yang dituntut dalam surat gugat, lagipula putusannya melebihi dari apa yang dituntut dan lebih menguntungkan pihak Tergugat sedang sebenarnya tidak ada tuntutan rekonsensi.
  2. Putusan Pengadilan Tinggi juga harus dibatalkan, karena hanya memutus sebagian saja dari tuntutan;"
- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1017K/Sip/1973 tanggal 11 Februari 1975 yang berbunyi sebagai berikut:  
"Amar ke-3 dari putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi: "Menetapkan Tergugat harus membayar sewa rumah

Halaman 44 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



kedai kepada Penggugat” harus dibatalkan, karena hal tersebut tidak diminta Penggugat asal;”

**35.** Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah melampaui kewenangannya dan tidak cukup memberikan pertimbangan dalam memeriksa dan memutus perkara karenanya hanya membenarkan begitu saja Putusan Tingkat Pengadilan Negeri yang telah memberikan putusan atas hal yang tidak diminta oleh Termohon Kasasi yaitu menghukum Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi untuk menyerahkan lahan kepada Termohon Kasasi, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Kasasi Yang Terhormat membatalkan Putusan *a quo* dan menolak gugatan Termohon Kasasi;

*Judex Facti* tingkat banding terbukti telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan mengenai gugatan Termohon Kasasi kepada Para Turut Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi yang telah daluarsa (diajukan setelah 42 (empat puluh dua) tahun);

**36.** Bahwa Para Pemohon Kasasi dengan ini menyatakan keberatan atas Putusan Tingkat Banding pada bagian Eksepsi karena sama sekali tidak mempertimbangkan sangkalan/keberatan Turut Termohon Kasasi IV mengenai gugatan Termohon Kasasi yang telah daluarsa, yang mana dengan daluarsa atau lewatnya waktu, jelas-jelas membawa konsekuensi gugurnya hak Termohon Kasasi untuk menuntut/menggugat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang dianggap Termohon Kasasi sebagai miliknya (*quad non*);

Butir 4b jawaban Turut Termohon Kasasi IV:

“....Selanjutnya apabila dihitung jangka waktu dari penyelesaian proses ganti nama terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis dari atas nama Penggugat/PT Expra Motor menjadi atas nama Tergugat/PT Expra Baru yaitu tanggal 30-11-1973 sampai dengan diajukannya gugatan ini atau tanggal 4 Desember 2014, sudah mencapai 41 (empat puluh satu) tahun, sehingga berdasarkan Pasal 1967 KUHPerdara bahwa : “Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk;”



**37.** Bahwa Termohon Kasasi telah mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang semula tercatat atas nama Termohon Kasasi, telah dibaliknamakan menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi I. Adapun balik nama tersebut terjadi pada tahun 1973, sehingga setidaknya sejak pada tahun 1973 tersebut Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tidak lagi tercatat atas nama Termohon Kasasi;

**38.** Bahwa disamping itu, dalam dalilnya Termohon Kasasi juga dapat menguraikan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang telah tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi I tersebut telah diperbaharui menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan yang juga atas nama Turut Termohon Kasasi I, yang mana pembaharuan sertifikat tersebut dilakukan pada tahun 1997, sehingga dengan didalilkannya hal tersebut, maka setidaknya sejak tahun 1997 tersebut Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang telah tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi I tersebut telah diperbaharui menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodingratan yang juga tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi I;

**39.** Bahwa lebih tegas lagi, pada bagian posita dan petitum Termohon Kasasi mendalilkan mengenai kerugian yang dialaminya karena tidak dapat memanfaatkan lahan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang dianggap miliknya tersebut (quad non), sehingga atas hal tersebut Termohon Kasasi harus memindahkan gedung Termohon Kasasi yang menurut Termohon Kasasi semula berada di lahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut dan selanjutnya Termohon Kasasi membayar gedung baru untuk Termohon Kasasi, dimana berdasarkan dalilnya, telah dilakukan sejak tanggal 22 Desember 1972, sehingga jelas bahwa setidaknya sejak tahun 1972, Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Termohon Kasasi tidak berhak lagi menguasai obyek tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut, dan bahkan sekaligus merupakan pengakuan bahwa Termohon Kasasi tidak lagi mempunyai hak atas obyek tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut, hal mana terkutip dalam Butir 22 dan Butir 25 Posita Gugatan Termohon Kasasi dan Butir 6a Petitum Gugatan Termohon Kasasi;

Butir 22 Posita Gugatan Termohon Kasasi:



“22. Bahwa perbuatan Tergugat I/PT Expra Baru, Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan aset Penggugat/PT Expra Motor berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat dan III, sangat merugikan Penggugat, kerugian tersebut dapat dihitung nilainya sebagai berikut:

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta senilai  $3.005 \text{ m}^2 \times \text{Rp}45.000.000,00 = \text{Rp}135.225.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan} \times 501 \text{ bulan} = \text{Rp}250.000.000.000,00$  (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan}$  mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- Total  $\text{Rp}385.725.000.000,00$  (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);”

Butir 25 Posita Gugatan Termohon Kasasi:

“25. Bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat/PT Expra Motor, untuk itu Para Tergugat wajib membayar ganti rugi secara tanggung renteng baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta senilai  $3.005 \text{ m}^2 \times \text{Rp}45.000.000,00 = \text{Rp}135.225.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22 Desember 1972 sampai didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan} \times 501 \text{ bulan} = \text{Rp}250.000.000.000,00$  (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);
- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkan gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar  $\text{Rp}500.000.000,00 / \text{bulan}$  mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- Total  $\text{Rp}385.725.000.000,00$  (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

## Kerugian Immateriil

- Kerugian akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, nama baik serta kredibilitas Penggugat/PT Expra Motor menjadi tercemar, selain itu Penggugat/PT Expra Motor mengalami tekanan psikis akibat perbuatan Para Tergugat, sehingga menimbulkan kerugian yang besar secara immateriil yang tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun akan tetapi demi kepastian hukum atas gugatan ini, maka Penggugat/PT Expra Motor mohon agar dapat dikabulkan ganti rugi immateriil, oleh karenanya Penggugat/PT Expra Motor meminta ganti kerugian sebesar  $\text{Rp}500.000.000.000,00$  (lima ratus miliar rupiah);

## Butir 6a Petitum Gugatan Termohon Kasasi:

"6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat/PT Expra Motor sebesar:

### a. Kerugian Materiil

- Kehilangan aset berupa sebidang tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta senilai  $3.005 \text{ m}^2 \times \text{Rp}45.000.000,00 = \text{Rp}135.225.000.000,00$  (seratus tiga puluh lima miliar dua ratus dua puluh lima juta rupiah);
- Kerugian pemindahan gedung Penggugat/PT Expra Motor dan harus membayar gedung baru senilai luas tanah sejak 22

Halaman 48 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1972 sampai didaftarkanya gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta yaitu pada tanggal Oktober 2014 Rp500.000.000,00 /bulan x 501 bulan = Rp250.500.000.000,00 (dua ratus lima puluh miliar lima ratus juta rupiah);

- Kerugian dari keuntungan apa yang diharapkan seandainya masih bertempat tinggal dan berkantor ditempat tersebut sejak didaftarkanya gugatan ini di Pengadilan Negeri Yogyakarta sampai Putusan ini berkekuatan hukum tetap yaitu sebesar Rp500.000.000,00 /bulan mulai pada saat didaftarkan gugatan ini sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini;
- Total Rp385.725.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima miliar tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);”

**40.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa sejak tahun 1972, Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Termohon Kasasi tidak berhak lagi menguasai lahan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut, yang apabila dihitung sejak tahun 1972 tersebut sampai dengan gugatan Termohon Kasasi diajukan yaitu pada tahun 2014, jelas bahwa sejak 42 (empat puluh dua) tahun yang lalu Termohon Kasasi telah mengetahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis sudah tidak lagi tercatat atas nama Termohon Kasasi, sehingga dengan demikian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) dan Pasal 835 KUHPperdata, membawa konsekuensi gugur/hapusnya gugatan Termohon Kasasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut karena pengajuan gugatan Termohon Kasasi tersebut telah melewati jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun sejak Termohon Kasasi mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut tidak lagi tercatat atas nama Termohon Kasasi; Pasal 1967 KUHPperdata :

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada iktikad buruk”;

Pasal 835 KUHPperdata :

“Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluarsa dalam waktu 30 tahun.”

Halaman 49 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



41. Bahwa disamping itu, mengenai daluarsa/lewatnya waktu menggugat khusus menyangkut tanah, maka berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Februari 1970 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958, ditegaskan bahwa dengan lewatnya waktu 18 (delapan belas) tahun, maka gugatan menyangkut tanah tersebut tidak dapat lagi diajukan;

a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Februari 1970 yang terkutip sebagai berikut :

“Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik.”

b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 terkutip sebagai berikut :

“Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*).”

42. Bahwa lebih khusus lagi, Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP 24 Tahun 1997”) juga telah mengatur secara tegas bahwa pengajuan keberatan/gugatan atas penerbitan suatu sertifikat, hanya dapat dilakukan dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, sehingga dengan demikian maka jelas bahwa batas waktu Termohon Kasasi untuk mengajukan gugatan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis yang dibalik nama atas nama Turut Termohon Kasasi I pada tahun 1973 adalah telah lewat waktu. Demikian juga jika dihitung berdasarkan berlakunya PP 24 Tahun 1997, pengajuan gugatan Termohon Kasasi adalah juga telah lewat waktu yaitu 5 (lima) tahun sejak tahun 1997.

Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 terkutip sebagai berikut :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima tahun) sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis



kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;"

**43.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pengajuan gugatan Termohon Kasasi yang baru diajukan Termohon Kasasi pada tahun 2014 adalah jelas telah lewat waktu/daluarsa karena baru diajukan dalam waktu 42 (empat puluh dua) tahun sejak Termohon Kasasi mengetahui dan mengakui Sertifikat tersebut sudah tidak lagi tercatat atas nama Termohon Kasasi; Sehingga dengan lewatnya jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan 18 (delapan belas) tahun sejak diketahuinya dan jangka waktu 5 (lima) tahun sejak sertifikat diterbitkan, maka gugatan Termohon Kasasi atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tersebut menjadi gugur/hapus;

**44.** Bahwa berdasarkan hal tersebut, jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan mengenai gugatan Termohon Kasasi kepada Para Turut Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi yang jelas-jelas telah lewat waktu/daluarsa (terlebih mengenai lewat waktu/daluarsanya gugatan Termohon Kasasi tersebut sebelumnya telah didalilkan oleh Turut Termohon Kasasi IV dalam jawaban Turut Termohon Kasasi IV, namun *Judex Facti* Tingkat Banding maupun *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri tidak memeriksa, mempertimbangkan dan memutusnya) sehingga oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPdata, Pasal 835 KUHPdata, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Februari 1970, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 dan Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997, maka gugatan Termohon Kasasi patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

**45.** Bahwa hal mana juga sejalan dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding", cetakan ke-3, penerbit Sinar Grafika, tahun 2008, halaman 161 yang terkatup sebagai berikut: "Apabila PT tidak memeriksa ulang perkara secara keseluruhan, tetapi hanya memeriksa dan memutus sebagian, pemeriksaan itu tidak sah dan harus dibatalkan dalam tingkat kasasi. Hal itu ditegaskan dalam Putusan MA Nomor 339K/Sip/1969. Putusan Pengadilan Tinggi harus memutus keseluruhan gugatan, oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi yang hanya memutus sebagian gugatan, mesti dibatalkan. Pemeriksaan Tingkat



Banding tidak terbatas pada permasalahan kesalahan penerapan hukum saja, tetapi meliputi penilaian atas fakta dan pembuktian”

**46.** Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan karena hanya membenarkan begitu saja Putusan Pengadilan Negeri yang sama sekali tidak mempertimbangkan sangkalan/keberatan Turut Termohon Kasasi IV mengenai gugatan Termohon Kasasi yang telah daluarsa, sehingga sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Kasasi Yang Terhormat membatalkan Putusan *a quo* dan menolak gugatan *a quo*;

*Judex Facti* tingkat banding telah salah menerapkan hukum yang berlaku dan tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam memeriksa dan memutus putusan *a quo* (*Onvoldoende Gemotiveerd*), dengan tidak secara cermat menyatakan telah memeriksa dan meneliti seluruh berkas perkara termasuk bukti-bukti dan saksi;

**47.** Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan dan menolak dengan tegas pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding dalam Putusan *a quo* paragraf 7 halaman 32 s/d paragraf 2 halaman 33, paragraf 6 halaman 33 s/d halaman 34 Putusan *a quo*, karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang berlaku dan ternyata tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam memeriksa dan memutus putusan *a quo*, karena dengan tidak secara cermat telah menyatakan bahwa *Judex Facti* telah memeriksa dan meneliti seluruh berkas perkara termasuk bukti-bukti dan saksi, yang terkutip sebagai berikut:

Paragraf 7 halaman 32 s/d paragraf 2 halaman 33 Putusan *a quo* :

“Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara dan seluruh lampirannya yang terdiri dari salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 9 September 2015 Nomor 142/Pdt.G/2014/PN.YYK., surat-surat bukti kedua belah pihak-pihak yang berperkara serta keterangan saksi-saksi dari para pihak;

Menimbang, bahwa dari kenyataan yang dapat ditemukan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, setelah memperhatikan jawab-jawab, mendengar keterangan para saksi kedua belah pihak berperkara, memeriksa bukti-bukti surat yang diajukan ke persidangan oleh para pihak berperkara serta mengadakan pemeriksaan setempat ke obyek yang disengketakan;”

Paragraf 6 halaman 33 s/d halaman 34 Putusan *a quo* :



“Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum yang telah diuraikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, menurut hemat Majelis Hakim tingkat banding sudah benar dan adil sesuai dengan kenyataan yang diperoleh dalam persidangan, karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 9 September 2015, Nomor 142/Pdt.G/2014/PN.YYK. dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Pengadilan Tingkat Banding, kecuali mengenai batas-batas sebagai berikut;”

**48.** Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding ternyata tidak memuat alasan-alasan dan dasar hukum yang mendasari putusannya tersebut. *Judex Facti* Tingkat Banding hanya mengambil alih begitu saja dan menjadikan dasar hukum pertimbangan-pertimbangan Putusan Tingkat Pengadilan Negeri tersebut tanpa mempertimbangkan dengan seksama keberatan Para Pemohon Kasasi dan juga keberatan Para Turut Termohon Kasasi;

**49.** Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding menyatakan telah melakukan pemeriksaan secara cermat dan teliti atas perkara *a quo* dimana *Judex Facti* Tingkat Banding telah menyimpulkan, bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri telah tepat dan benar. Fakta hukumnya adalah *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri tidak pernah melakukan pemeriksaan perkara *a quo* secara seksama dan cermat, sehingga dengan demikian jelas, bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah keliru dan salah menerapkan hukum serta tidak memberikan pertimbangan yang cukup karena terbukti banyak sekali fakta-fakta, dasar hukum dan bukti-bukti yang diuraikan Para Pemohon Kasasi, termasuk juga fakta-fakta, dasar hukum dan bukti-bukti yang diajukan Para Turut Termohon Kasasi yang tidak diperiksa dan tidak dipertimbangkan;

**50.** Bahwa sungguh ironis, pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri yang jelas-jelas keliru, dibenarkan begitu saja oleh *Judex Facti* Tingkat Banding tanpa memeriksa dengan patut dan mempertimbangkan fakta-fakta, dasar hukum dan bukti-bukti yang disampaikan Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dalam memori bandingnya, sehingga dapat dikatakan bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah berasumsi secara sepihak tanpa meneliti dan memeriksa ulang atas fakta, dasar hukum dan bukti-bukti secara keseluruhan, sehingga dengan demikian jelas bahwa pertimbangan *Judex*





*Facti* Tingkat Banding sama sekali tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan hukum dan juga doktrin hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata Dalam Tingkat Banding”, cetakan ke-3, penerbit Sinar Grafika, tahun 2008, halaman 161 yang dikutip sebagai berikut:

“Apabila Pengadilan Tinggi tidak memeriksa ulang perkara secara keseluruhan, tetapi hanya memeriksa dan memutus sebagian, pemeriksaan itu tidak sah dan harus dibatalkan dalam tingkat kasasi. Hal itu ditegaskan dalam Putusan MA Nomor 339K/Sip/1969. Putusan Pengadilan Tinggi harus memutus keseluruhan gugatan, oleh karena itu, Putusan Pengadilan Tinggi yang hanya memutus sebagian gugatan, mesti dibatalkan. Pemeriksaan Tingkat Banding tidak terbatas pada permasalahan kesalahan penerapan hukum saja, tetapi meliputi penilaian atas fakta dan pembuktian;”

**51.** Bahwa kesalahan *Judex Facti* Tingkat Banding dalam menerapkan hukum yang berlaku semakin tampak jelas manakala dalam pertimbangannya *Judex Facti* Tingkat Banding malah memberikan pertimbangan ekstrim yaitu tidak lagi diperlukan pemeriksaan terperinci atas Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang telah diajukan para pihak karena *Judex Facti* Tingkat Banding beranggapan seluruhnya telah dipertimbangkan *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri (*quad non*), yang mana faktanya *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri tidak pernah melakukan pemeriksaan perkara *a quo* secara seksama dan cermat, sehingga dengan demikian jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah keliru dan salah menerapkan hukum serta tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam memeriksa dan memutus putusan *a quo* karena tidak memeriksa, mengadili dan memutus perkara secara keseluruhan, sebagaimana dikutip pada Paragraf 6 halaman 32 Putusan *a quo* sebagai berikut:

Paragraf 6 halaman 32 Putusan *a quo* :

“Majelis Hakim Tingkat Banding tidak akan membahas secara terperinci terhadap Memori Banding Pembanding dan Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat karena kesemuanya sudah pernah disampaikan dalam jawab-jawab dalam persidangan Pengadilan Tingkat Pertama dan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah dipertimbangkan dalam putusannya;



**52.** Bahwa uraian tersebut sejalan pula dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan-putusan sebagai berikut :

**a.** Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 155K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973 yang berbunyi sebagai berikut:

“Meskipun hanya seorang yang mengajukan banding (i.c. Penggugat bII) namun Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus seluruh perkara;”

**b.** Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 194K/Sip/1975 tanggal 30 Nopember 1976 yang berbunyi sebagai berikut:

“Dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian konvensi dan rekonsensi yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri;”

*Judex Facti* tingkat banding terbukti telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan bahwa Para Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beriktikad baik dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi;

**53.** Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding karena *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan sehingga *Judex Facti* mengabaikan fakta bahwa Para Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beriktikad baik dan oleh karenanya tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan Para Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi;

**54.** Bahwa sebagaimana telah terungkap fakta-fakta dalam persidangan, obyek tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis telah beberapa kali diperbaharui antara lain sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461/Cokrodiningratan, dan terakhir diperbaharui sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 752/Cokrodiningratan (“SHGB 752”) yang saat ini tercatat atas nama Para Pemohon Kasasi;

**55.** Bahwa obyek tanah seluas 2.996 m<sup>2</sup> tersebut telah diperoleh Para Pemohon Kasasi dari Turut Termohon Kasasi I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 120/2010 tanggal 30 September 2010, dibuat dihadapan Thomas Santoso Widjaya Gunawan, SH., PPAT Kota Yogyakarta (“AJB 120/2010”), dimana atas pengalihan obyek tanah tersebut Para Pemohon Kasasi juga



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melunasi harga pembelian obyek kepada Turut Termohon Kasasi I dengan harga yang wajar;

**56.** Bahwa kepemilikan Para Pemohon Kasasi atas obyek tanah tersebut juga telah tercatat dalam SHGB 752 dan juga tercatat dalam buku tanah SHGB Nomor 752/Cokrodingratan yang Aslinya telah dibuktikan oleh Turut Termohon Kasasi IV dalam persidangan pada tingkat pertama, sehingga dengan demikian terbukti keabsahan kepemilikan Para Pemohon Kasasi atas obyek tanah tersebut;

**57.** Bahwa perlu Para Pemohon Kasasi tegaskan pula, bahwa sebelum Para Pemohon Kasasi melakukan jual beli atas obyek tanah SHGB 752 tersebut, Para Pemohon Kasasi telah terlebih dahulu memenuhi seluruh prosedur yang disyaratkan Undang-Undang, antara lain melakukan pengecekan status obyek tanah melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Kepala Desa, dimana atas pengecekan tersebut, Para Pemohon Kasasi memperoleh keterangan bahwa obyek tanah tersebut tanpa beban dan sitaan apapun;

**58.** Bahwa disamping itu, pembelian obyek tanah dari Turut Termohon Kasasi IV kepada Para Pemohon Kasasi tersebut telah dilakukan dihadapan PPAT yaitu PPAT Kota Yogyakarta sebagai pejabat yang berwenang sebagaimana dalam AJB 120/2010, dimana atas pembelian tersebut selanjutnya obyek tanah dibaliknamakan menjadi atas nama Para Pemohon Kasasi sebagaimana dalam buku tanah dan SHGB 752;

**59.** Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa Para Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beriktikad baik, dimana sebelum melakukan pembelian, Para Pemohon Kasasi terlebih dahulu melakukan pengecekan sampai pada akhirnya melaksanakan jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta melunasi harga pembayaran, dan oleh karenanya maka jelas bahwa perikatan jual beli obyek tanah sebagaimana dalam AJB 120/2010 adalah sah menurut hukum sehingga kepemilikan Para Pemohon Kasasi atas obyek tanah sebagaimana dalam SHGB 752 adalah juga sah menurut hukum;

**60.** Bahwa karena telah terbukti Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beriktikad baik dan memiliki alas hak yang sah atas obyek tanah sebagaimana dalam SHGB 752, maka Para Pemohon Kasasi patut untuk dilindungi, hal mana sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang terkatip sebagai berikut :

Halaman 56 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



Pasal 1457 KUHPerdara yang terkutip sebagai berikut :

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang terkutip sebagai berikut :

- (1) .....
- (2) .....
- (3) Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik

**61.** Bahwa demikian pula ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. sebagaimana terkutip sebagai berikut :

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 sebagai berikut:

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.”

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1237 K/Sip/1973, tanggal 15 April 1976 sebagai berikut:

“Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih di bawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan Tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum;”

**62.** Bahwa dalam gugatannya Termohon Kasasi juga tidak pernah mengatakan Para Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Kemudian dalam petitum gugatannya Termohon Kasasi juga tidak pernah menuntut Para Pemohon Kasasi untuk menyerahkan obyek sengketa. Sungguh janggal apabila *Judex Facti* tidak melindungi Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik bahkan mengabulkan gugatan lebih dari petitum Termohon Kasasi;

**63.** Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan dalam memeriksa dan memutus perkara karena hanya membenarkan begitu saja Putusan Tingkat Pengadilan Negeri yang mengabaikan fakta bahwa Para Pemohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi, bahkan sebaliknya justru Termohon Kasasi lah yang telah melakukan perbuatan



melawan hukum mengganggu dan mencemarkan nama baik Para Pemohon Kasasi sampai akhirnya Para Pemohon Kasasi mengalami kerugian waktu, biaya, tenaga, dan kredibilitas bisnis, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat membatalkan Putusan *a quo* dan menolak gugatan Termohon Kasasi;

*Judex Facti* tingkat banding terbukti telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan dengan mengabulkan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Termohon Kasasi

**64.** Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding karena *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan dengan mengambil alih begitu saja pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri yang mengabulkan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Termohon Kasasi sebagaimana terutip pada paragraf 2 halaman 77 Putusan Tingkat Pengadilan Negeri;

Paragraf 2 halaman 77 Putusan Tingkat Pengadilan Negeri: "Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini ada penghukuman berupa penyerahan suatu barang berupa obyek sengketa kepada Penggugat (baca : Termohon Kasasi) maka sangat patut dan wajar apabila Tergugat (baca : Turut Termohon Kasasi I, Turut Termohon Kasasi II, Turut Termohon Kasasi III, Turut Termohon Kasasi IV) dihukum, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*);

**65.** Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada bagian sebelumnya, terbukti bahwa dalam bagian pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Tinggi, *Judex Facti* Tingkat Banding telah memberikan putusan yang tidak sesuai atau melebihi dari apa yang dimohonkan/diminta oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya, dalam hal ini menghukum Para Pemohon Kasasi (yang nota bene dalam gugatan Termohon Kasasi tersebut diposisikan sebagai Turut Tergugat yang seharusnya tidak dapat dihukum untuk melaksanakan prestasi terhadap Termohon Kasasi selaku Penggugat) untuk menyerahkan lahan sebagaimana dalam SHGB 752 kepada Termohon Kasasi;

**66.** Bahwa jelas tuntutan Termohon Kasasi tersebut tidaklah berdasar, mengingat obyek tanah sebagaimana dalam SHGB 752 tersebut adalah sah milik Para Pemohon Kasasi, dimana sebelum melakukan pembelian, Para Pemohon Kasasi terlebih dahulu melakukan pengecekan sampai pada akhirnya melaksanakan jual beli sesuai dengan ketentuan hukum

Halaman 58 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016





yang berlaku dan oleh karenanya jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi dalam memperoleh obyek tanah sebagaimana dalam SHGB 752 tersebut;

**67.** Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi, maka jelas tidak ada kerugian apapun yang diderita Termohon Kasasi sebagai akibat tindakan Para Pemohon Kasasi membeli obyek tanah sebagaimana dalam SHGB 752 tersebut, sehingga dengan demikian jelas bahwa tuntutan ganti rugi yang dimintakan Termohon Kasasi dalam gugatannya adalah tidak berdasar, sehingga dengan demikian tidak ada alasan apapun yang dapat dibenarkan dalam mengabulkan tuntutan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*), hal mana sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1954, tanggal 28 September 1965:

“Tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa/*dwangsom* tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya.”

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1972:

“Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang menyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan;”

**68.** Berdasarkan uraian tersebut di atas jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum dan tidak cukup memberikan pertimbangan dalam memeriksa dan memutus perkara karena hanya membenarkan begitu saja Putusan Tingkat Pengadilan Negeri yang mengabulkan tuntutan uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Termohon Kasasi, sehingga berdasarkan hal tersebut sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim Yang Terhormat membatalkan Putusan *a quo* dan menolak gugatan Termohon Kasasi;

## II. Dalam Rekonpensi

Bahwa Segala Sesuatu Yang Telah Diuraikan Para Pemohon Kasasi Dalam Bagian Konpensi Dianggap Sebagai Satu Kesatuan Yang Tidak Terpisahkan Dengan Bagian Rekonpensi Ini

Bahwa Para Pemohon Kasasi dalam Konpensi selanjutnya mohon disebut sebagai Para Pemohon Kasasi Rekonpensi, Termohon Kasasi dalam Konpensi selanjutnya mohon disebut sebagai Termohon Kasasi Rekonpensi, Para Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dalam Konpensasi selanjutnya mohon disebut sebagai Para Turut Termohon Kasasi Rekonpensasi;

Bahwa Para Pemohon Kasasi Rekonpensasi dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil yang diajukan Termohon Kasasi Rekonpensasi sebagaimana diuraikan dalam Jawaban dalam Rekonpensasi, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Pemohon Kasasi Rekonpensasi dan untuk itu Para Pemohon Kasasi Rekonpensasi menyatakan tetap mempertahankan dalil-dalil Gugatan Rekonpensasi Para Pemohon Kasasi Rekonpensasi atas dasar perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi Rekonpensasi berdasarkan hal-hal yang akan diuraikan di bawah ini;

*Judex Facti* Tingkat Banding Terbukti Telah Salah Menerapkan Hukum Dengan Memberikan Pertimbangan Hanya Dengan Membenarkan Begitu Saja Putusan Tingkat Pn Tanpa Memberikan Pertimbangan Yang Cukup Tentang Gugatan Rekonpensasi Yang Diajukan Para Pemohon Kasasi Rekonpensasi

**69.** Bahwa Para Pemohon Kasasi Rekonpensasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding yang telah membenarkan begitu saja pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pengadilan Negeri yang sama sekali tidak memuat alasan-alasan dan dasar hukum serta tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan cermat atas penolakan dalil-dalil yang diajukan Para Pemohon Kasasi Rekonpensasi dalam Gugatan Rekonpensasi sebagaimana ter kutip sebagai berikut:

Paragraf 6 halaman 33 s/d 34 Putusan Tingkat Banding :

“Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum yang telah diuraikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, menurut hemat Majelis Hakim tingkat banding sudah benar dan adil sesuai dengan kenyataan yang diperoleh dalam persidangan, karena pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya sehingga putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 9 September 2015, Nomor 142/Pdt.G/2014/PN.YYK dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Pengadilan Tingkat Banding, kecuali mengenai batas-batas sebagai berikut;”

Paragraf 6 halaman 78 s/d 79 Putusan Tingkat Pengadilan Negeri:

“Menimbang, bahwa dalil Penggugat Rekonpensasi (baca : Para Pemohon Kasasi Rekonpensasi) yang merasa dirugikan karena adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonpensasi (baca : Termohon Kasasi Rekonpensasi) kepada Penggugat Rekonpensasi sehingga Penggugat Rekonpensasi menjadi

Halaman 60 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



tercemar, hubungan relasi usahanya terganggu serta mengalami kerugian waktu, biaya, tenaga, pikiran dan secara hukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah menyebabkan kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah), menurut Majelis adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya maka petitum nomor 2 haruslah dinyatakan ditolak;

Paragraf 2 halaman 79 Putusan Tingkat Pengadilan Negeri:

“Menimbang, bahwa oleh karena petitum Nomor 2 telah dinyatakan ditolak maka selanjutnya untuk petitum Nomor 3, Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar atas kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) secara sekaligus dan seketika setelah Putusan pengadilan dalam perkara *a quo* ini berkekuatan hukum tetap, petitum Nomor 4, Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas barang bergerak maupun tidak bergerak yang akan kami susulkan kemudian, petitum Nomor 5, Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) secara tunai untuk setiap hari keterlambatan/tidak bersedia/lalai dalam menjalankan putusan dalam perkara *a quo* ini dihitung sejak Putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap, dan petitum Nomor 6, menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun dilakukan upaya hukum banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah pula dinyatakan ditolak;

**70.** Bahwa jelas Termohon Kasasi Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Pemohon Kasasi Rekonpensi yaitu dengan menarik Para Pemohon Kasasi Rekonpensi sebagai pihak dalam gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi Rekonpensi atas obyek tanah sebagaimana dalam SHGB 752 tersebut, yang nyata-nyata sah dimiliki Para Pemohon Kasasi Rekonpensi;

**71.** Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi Rekonpensi kepada Para Pemohon Kasasi Rekonpensi tersebut tentunya sangat mengganggu dan merugikan Para Pemohon Kasasi Rekonpensi, karena Para Pemohon Kasasi Rekonpensi kehilangan waktu, biaya, tenaga, pikiran dan juga terganggunya kredibilitas bisnis Para Pemohon Kasasi Rekonpensi;

**72.** Bahwa tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi Rekonpensi tersebut semata-mata bertujuan untuk mengganggu Para Pemohon Kasasi Rekonpensi sehingga pada akhirnya



pihak lain meragukan kepemilikan Para Pemohon Kasasi Rekonpensi atas obyek tanah SHGB 752 tersebut;

**73.** Bahwa tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon Kasasi Rekonpensi tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Pemohon Kasasi Rekonpensi, baik materiil maupun immateriil, dengan perincian sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

- Bahwa Para Pemohon Kasasi Rekonpensi merupakan pengusaha yang cukup dikenal dan dikarenakan tersitanya waktu atas perkara gugatan ini, maka keuntungan usaha yang seharusnya diperoleh menjadi hilang sejumlah Rp5.000.000,00 (lima miliar rupiah)

b. Kerugian Immateriil

- Bahwa sejak obyek tanah sengketa pernah diumumkan dalam suatu surat kabar, sehingga nama baik Para Pemohon Kasasi Rekonpensi tercemar serta kredibilitas Para Pemohon Kasasi Rekonpensi tercemar dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

**74.** Bahwa untuk menjamin Termohon Kasasi Rekonpensi supaya tidak mengulur-ulur waktu pelaksanaan putusan serta segera dilaksanakan putusan ini, maka sudah sepantasnya kepada Termohon Kasasi Rekonpensi supaya tidak mengulur-ulur waktu pelaksanaan putusan serta segera dilaksanakannya putusan ini, maka sudah sepantasnya kepada Termohon Kasasi Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa/*Dwangsom* kepada Para Turut Tergugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, dihitung sejak saat perkara ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang pasti/tetap, sampai dengan dilaksanakan putusan tersebut;

**75.** Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, serta melindungi Para Pemohon Kasasi Rekonpensi dan itikad tidak baik dari Para Pemohon Kasasi Rekonpensi, maka cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* meletakkan sita jaminan atas barang bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki oleh Termohon Kasasi Rekonpensi yang mana akan kami susulkan kemudian;



**76.** Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan sah menurut hukum, maka Para Pemohon Kasasi Rekonpensi memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij Voorrad*) walaupun Termohon Kasasi Rekonpensi melakukan upaya hukum baik berupa *verzet*, banding, kasasi ataupun peninjauan kembali (PK);

**Pemohon Kasasi II:**

**A.** Tentang penerapan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang tidak cermat.

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan, sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta *a quo* yang menyatakan: Menimbang, “bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak akan membahas secara terperinci terhadap memori banding Pembanding dan Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat karena kesemuanya sudah pernah disampaikan dalam jawab-jawab dalam Persidangan pengadilan tingkat pertama dan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sudah dipertimbangkan dalam putusannya”,

Bahwa salah satu keberatan yang telah dituangkan dalam memori banding atas putusan pengadilan tingkat pertama adalah justru karena Hakim Tingkat pertama tidak mempertimbangkan keberatan keberatan Tergugat;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan.

Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan: “Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan.” I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat asli”.

Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang





dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.” (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

**B. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Yogyakarta Sebagai *Judex Facti* Merupakan Pertimbangan Hukum Yang Tidak Cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*).**

1. Bahwa Peradilan Tingkat Pertama jelas dan nyata telah tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi, namun Majelis Tingkat Banding telah berpendapat bahwa majelis tingkat pertama telah mempertimbangkan dalam putusannya?;

Pada halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta *a quo* yang menyatakan: Menimbang, “bahwa Majelis Hakim tingkat banding tidak akan membahas secara terperinci terhadap memori banding Pembanding dan Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat karena kesemuanya sudah pernah disampaikan dalam jawab-jawab dalam Persidangan pengadilan tingkat pertama dan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sudah dipertimbangkan dalam putusannya”, Jika Majelis tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas lantas di halaman berapakah dalam risalah putusan tingkat pertama yang menyatakan tentang telah dipertimbangkannya keberatan keberatan Pembanding/Tergugat oleh majelis tingkat pertama?

2. Bahwa Majelis hakim tingkat banding kembali mengulangi kesalahan yang dilakukan Majelis Tingkat Pertama, karena kesalahan tentang dalil-dalil eksepsi tidak pernah dipertimbangkan, dengan hanya mengambil alih pertimbangan hukum tanpa memperdulikan meneliti memeriksa secara seksama atas kesalahan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;



3. Bahwa pemeriksaan pada tingkat banding dapat juga disebut sebagai peradilan ulangan, berdasarkan undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 yang menyatakan dalam Pasal 6: “bahwa terhadap putusan perdata yang dijatuhkan pengadilan tingkat pertama dapat diminta oleh para pihak supaya pemeriksaan perkara diulangi oleh Pengadilan Tinggi sesuai dengan yuridiksi relatif masing-masing”;

Dari ketentuan undang-undang tersebut, fungsi Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding yaitu memeriksa ulang perkara secara keseluruhan. Yurisprudensi MARI Nomor 194 K/Sip/1975, “Pengadilan Tinggi harus memeriksa ulang seluruh perkara dalam tingkat banding, termasuk meliputi seluruh bagian kompensi dan rekompensi yang telah diputus oleh Pengadilan Tingkat Pertama”;

4. Bahwa pada proses pemeriksaan tingkat banding disamping mengajukan jawaban/kontra memori banding telah ternyata Terbanding mengajukan ...

.....TAMBAHAN .....

Kontra Memori Banding dan apa yg disampaikan oleh Terbanding dalam tambahan tersebut adalah revisi atas kesalahan yang dilakukan oleh Majelis Tingkat Pertama; dan revisi ini seolah gayung bersambut dengan apa yang akan dituangkan dalam putusan Majelis Tingkat Banding;

Di tingkat pertama Majelis Hakim Merevisi dan memperbaiki Posita dan Petitum Penggugat yang kemudian dituangkan dalam dictum putusan Kemudian pada pemeriksaan tingkat banding Penggugat/Terbanding/ Termohon Kasassi gantian merevisi isi putusan Majelis Tingkat Pertama;

5. Dalam Posita gugatan Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 3 Yogyakarta berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 401/Jetis tertanggal 17 Nopember 1973 dengan batas-batas adalah sebagai berikut:

- Sebelah barat adalah Rumah Mode Chaliyet Bambang;
- Sebelah selatan adalah Jalan Raya Jend. Sudirman Yogyakarta;
- Sebelah timur adalah Kantor badan Kesbanglinmas Prop. D.I. Yogyakarta;
- Sebelah utara adalah SPBU Nomor 4455215;

Selanjutnya dalam Persidangan Setempat terungkap fakta hukum bahwa obyek sengketa adalah sebidang tanah dan bangunan, yang



terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Yogyakarta, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan            Jalan Jenderal Sudirman;
- Sebelah Barat            Toko Murah, Batik Kanal, Benda-benda Batik, Salon Ratna, Toko Besi Harapan Jaya, Ruko;
- Sebelah Utara            Tanah kosong;
- Sebelah Timur            Kantor Kesbanglinmas Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Hotel Phoenix;

.....QUO VADIS.....

Hakim Tingkat pertama bukannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur/Obscuur akan tetapi dengan dalih *Ex Aequo et bono* bahkan telah merevisi gugatan Penggugat baik posita maupun petitumnya;

Bahwa sejak awal persidangan sampai dengan putusan dibacakan, Penggugat tidak pernah merevisi tentang batas obyek sengketa, sehingga secara hukum obyek sengketa yang dimaksudkan Penggugat adalah sebagaimana yang didalilkan dalam posita gugatannya;

- Apakah Hakim berwenang merevisi gugatan bahkan sejak posita sampai dengan petitum gugatan;
- Asas Hakim Perdata Pasif??
- Apakah *Ex Aequo Et Bono* termasuk didalamnya untuk memperbaiki posita dan petitum gugatan?

6. Sebagaimana bukti bukti surat yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Para Tergugat (yang notabene salah satunya adalah Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) diperoleh fakta yang tidak terbantahkan bahwa luas obyek sengketa bukanlah 3005 meter persegi; Kenapa fakta ini tidak sekalian dijadikan bahan revisi oleh Majelis hakim Tingkat Pertama?

#### C. Penerapan Hukum tentang syarat formal gugatan

##### 1. *Error In Persona* (Salah Sasaran Pihak yang Digugat)

a) Pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*Gemis Aanhoedanig Heid*)

PT Expra Baru adalah badan hukum yang telah disahkan berdasarkan UU No 40 Tahun 2007. Dalam Akta Jual Beli Nomor 120/2010 pada tanggal 30 September 2010 yang dibuat dihadapan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT Thomas Santoso W, SH. yang mana Tn. Siswanto bertindak untuk dan atas nama PT Expra Baru sehingga dengan ditariknya Tn. Siswanto dan Haluanri Usmanto sebagai pihak secara pribadi mengakibatkan gugatan *error in persona*;

Dan bahkan dalam pertimbangannya *Judex Facti* telah menegaskan bahwa Drs.Siswanto.M.M dalam akta jual beli nomer 120 tahun 2010 tersebut bertindak dalam jabatannya selaku direktur PTExptra baru *vide* putusan hal 70;

“PT Expra Baru telah mendapatkan pengesahan badan hukum oleh Kementerian Hukum dan Ham”

Apabila telah mendapat pengesahan, perseroan memiliki Legitimasi sebagai Badan Hukum sesuai dengan ketentuan UU Nomor 40 Tahun 2007 Pasal 98 ayat (1) “Direksi mewakili Perseroan baik didalam maupun diluar pengadilan;”. Oleh karena itu apabila terjadi sengketa, yang dapat bertindak sebagai Tergugat adalah perseroan sendiri, sedangkan direksi hanya bertindak mewakili (*Representative*) didepan pengadilan;

Kedudukan dan kapasitas direksi mewakili didepan pengadilan bersifat demi hukum (*Legally*). Itu sebabnya kedudukan itu disebut perwakilan atau kuasa menurut hukum (*wette Lijke Vertegenwoordig*) atau Legal Mandatory (*Legal Represntative*);

Maka dalam hal ini Pembanding perlu menegaskan kembali bahwa gugatan Penggugat/Terbanding terjadi kesalahan pihak, karena Tn.Siswanto dijadikan pihak sebagai pribadi ,bukan hanya dalam kapasitasnya sebagai direktur dari PT Expra Baru;

-----Gemis Aanhoedanig Heid ---

yaitu orang yang ditarik/yang didudukan sebagai Tergugat tidak tepat, karena dalam hal ini Tn Siswanto ditarik sebagai pihak secara pribadi sedangkan tindakan yang dilakukan terkait dengan penjualan asset PT EPRA Baru adalah selaku direktur PT EXPRA BARU

Putusan MA Nomor 480 K/SIP/1973 menegaskan, oleh karena persil tanah yang diperkarakan tercatat atas nama PT Gunung Mas bukan atas nama pribadi direktur, yang ditarik sebagai Tergugat adalah PT yang bersangkutan;”

Putusan MA Nomor 436 K/SIP/1973 menegaskan apabila PT melakukan wanprestasi, yang harus dituntut adalah PT”

Halaman 67 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016

### 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)



Menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, apabila ada kesalahan identitas dalam gugatan karena gugatan tersebut dialamatkan kepada orang yang salah (keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat) hal ini menyebabkan gugatan Penggugat/Terbanding *error in persona*/gugatan diajukan pada orang yang salah;

”Vide putusan Mahkamah Agung Nomor 601 K/Sip/1975, mengenai gugatan yang diajukan pada pengurus yayasan mengenai sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam gugatan ini, Penggugat keliru menarik si pengurus yayasan sebagai Tergugat, karena hubungan hukumnya adalah antara Penggugat dan yayasan tersebut, bukan antara Penggugat dan si pengurus yayasan.”

b) Notaris RM Soerjanto Partaningrat, SH. tidak diikutsertakan sebagai pihak;

Bahwa didalam *petitum* gugatan Penggugat, Penggugat meminta pembatalan Akta Pendirian PT Expra Baru Nomor 32 yang diterbitkan oleh R.M. Soerjanto Partaningrat, SH. Sebagaimana terdapat dalam petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) yang menyatakan “Menyatakan Notaris Nomor 32 tanggal 22 desember 1972 yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat beserta segala turunannya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”;

Dalam perkara *a quo* seharusnya *Judex Facti* menyatakan gugatan Penggugat cacat formil sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena RM Soerjanto Partaningrat, SH. selaku PPAT dan atau protokolernya tidak ditarik sebagai pihak;

Menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek” (hlm. 2), dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim”. Namun dalam perkara *a quo*, Notaris RM Soerjanto Partaningrat, SH. Selaku PPAT dan atau protokolernya tidak ditarik sebagai pihak Turut Tergugat, hal ini menyebabkan gugatan menjadi tidak lengkap;





Perlunya diikutsertakan Turut Tergugat dalam gugatan menurut pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 adalah karena “dimasukkan sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat. Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap”;

Bahwa Petitum Angka 4 (empat) gugatan Penggugat meminta Akta yang dibuat oleh Notaris RM. Suryanto Partaningrat dan segala turunannya adalah batal demi hukum, tetapi Penggugat tidak menarik Notaris RM. Suryanto Partaningrat dan atau Protokolernya sebagai pihak dalam gugatannya; Yurisprudensi putusan MARI Nomor 1642 K/Pdt/2005: “Ketidaklengkapan dalam merumuskan subjek yang seharusnya menjadi Tergugatnya, maka gugatan yang diajukan dapat dianggap telah terjadi *error in persona*/kesalahan subjek hukum maka gugatan tidak bisa diterima/*Niet Ontvenkel Ijkverklaard*”

**D. Penerapan Hukum dalam mempertimbangkan Tentang Dalil Gugatan**

- Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas

Dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak Penggugat atas objek yang disengketakan yang bisa dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan cacat formal;

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 565 K/SIP/1973“

Dalam hal ini, tidak jelas hubungan hukum Penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa atau pemakai“;

dalam putusan ini dinyatakan antara lain, suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak Penggugat atas tanah perkara tidak jelas;

Bahwa berdasarkan bukti sertifikat TT-2, sejak pertama kali diterbitkan oleh yang berwenang (Tergugat IV) Sertifikat Hak Guna Bangunan tidak pernah sekalipun terbit atas nama Penggugat (Terbanding);

Sebagaimana SK Mendagri bukti P-11, Penggugat diwajibkan untuk memenuhi syarat-syarat dan ketentuan dalam SK tersebut, akan tetapi sampai dengan gugatan diajukan, Penggugat tidak pernah memenuhi syarat dan ketentuan tersebut sehingga dengan sendirinya SK tersebut tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan;

Halaman 69 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



Fakta hukum yang terungkap dalam persidangan adalah bahwa tidak pernah terbit sertifikat atas nama PT Expra Motor (Penggugat/Terbanding) atas objek sengketa *a quo*, Penggugat/Terbanding tidak pernah dapat membuktikan sejak kapan Penggugat memenuhi prestasi yang disyaratkan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Peta 7/DA/97/72 yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 5 September 1972 sehingga dalil kepemilikan yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding tidak jelas, yang mana akibat hukumnya Penggugat/Terbanding tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan *a quo* dan gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvan kelijke verklaard*);

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena *Judex Facti* mempertimbangkan berdasarkan surat bukti pertanda P-11, yaitu salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Peta 7/DA/97/72, yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 5 September 1972. Yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

- Membaca
  - ☐ 1. Surat Permohonan tanggal 27-7-1961....., dst;
- Menimbang
  - ☐ 1. Bahwa rumah beserta bangunan tanah....., dst;
- Mengingat:
  - 1. Undang-undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 Tahun 1960 – L.N. Nomor 104 tahun 1960)....., dst;
- Memutuskan:
  - Pertama: Menyatakan bahwa Tanah Bekas Eigendom verp. Nomor 594 sisa luas 3005 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 3 Yogyakarta Desa- Kemantren P.P. Jetiss Daerah Tk.II/Kotamadya Yogyakarta Daerah Tk.I daerah Istimewa Yogyakarta, .....dst; sampai dengan...;
  - Ketiga : Menjual kepada Sdr. PT Expra Motor yang diwakili oleh Sumario (Direktur), .....dst; sampai .....dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :
    - 1) Untuk penjualan rumah dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah itu pemohon/ penerima diwajibkan membayar uang ganti rugi/ uang pemasukan kepada negara sebesar Rp3.361.500,00 (tiga juta tiga ratus enam puluh satu ribu lima ratus rupiah) dengan ketentuan / perincian sebagai berikut:



a) Rp2.241.000,00 (dua juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah) disetorkan kepada Kantor Kas Negara atas mata anggaran penerimaan Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri;

b) Rp1.120.500,00 (satu juta seratus dua puluh ribu lima ratus rupiah) disetor kepada BRI setempat untuk diteruskan kepada BRI Pusat di Jakarta atas rekening Yayasan Dana Landreform Nomor Rek. 32-A-7-2274 atau disetor langsung kepada Yayasan Dana Landreform Jalan Singamangaraja Nomor 2 Kbayoran Baru Jakarta.

2) Pembayaran tersebut diatas dapat dilunaskan dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun;

3) a. Jika dalam waktu selama 5 (lima) tahun pembayaran belum dilunaskan, maka surat keputusan ini dapat dibatalkan;

b. Jika dalam waktu tersebut ada tindakan-tindakan moneter dan perubahan tarip, maka harga dimaksud dapat ditinjau kembali;

4) Bidang tanah tersebut harus diberi tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961;

5) Hak Guna Bangunan tersebut harus didaftarkan kepada Kantor Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan selambat-lambatnya dalam waktu 6 (enam) bulan setelah ganti rugi/ uang pemasukan tersebut pada angka 1 dilunasi semua dengan membayar biaya pendaftaran sebesar 1% dari harga tanah dan bangunan;

6) Hak Guna Bangunan tersebut mulai berlaku sejak didaftarkanya pada Kantor Sub Direktorat Agraria yang bersangkutan dan akan berakhir;

7) Segala akibat biaya, untung dan rugi yang timbul karena penjualan rumah dan pemberian hak atas tanahnya, menjadi tanggungan sepenuhnya dari pemohon atau penerima hak;

8) Surat keputusan ini dapat ditinjau kembali dan diubah seperlunya apabila ternyata terdapat kekeliruan dikemudian hari dan atau terdapat keterangan yang tidak benar;

Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* Penggugat tidak pernah memenuhi syarat dan ketentuan yang diwajibkan oleh Menteri Dalam Negeri melalui Surat Keputusan dimaksud sehingga Surat



Keputusan tersebut tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan oleh Penggugat/Terbanding;

Bahwa dalam Pertimbangannya pada Putusan *Judex Facti* halaman 60 alinea 1 (pertama) Putusan Nomor 142/Pdt.G/2014/PN Yyk, "Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti pertanda P-11 tersebut diatas maka telah ternyata PT Expra Motor yang diwakili oleh Sumario (Direktur) telah membeli sebuah rumah dan mendapatkan sesuatu hak atas tanahnya Hak Eigendom Verp. Nomor 594 sisa luas 3005 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 3 Yogyakarta, yang dalam perkara *a quo* disebut sebagai obyek sengketa".

Bahwa dalam Surat Keputusan SK Mendagri Nomor Peta 7/DA/97/7 (*vide* bukti P-11) tersebut disyaratkan dan ditentukan tentang kapan dan bagaimana Hak Guna Bangunan tersebut dapat dinyatakan berlaku yaitu :

- Angka 1:  
huruf a dan b tentang kewajiban Penggugat untuk membayar kepada Negara sebesar Rp 3.361.500,00
- Angka 2 : pembayaran selambat-lambatnya 5 (lima) Tahun.
- Angka 5 : hak tersebut harus didaftarkan paling lambat 6 (enam) bulan setelah point angka 1 (satu) dipenuhi

Pertanyaannya adalah ;

"Apakah Penggugat sudah memenuhi syarat dan ketentuan yang tertuang/tercantum dalam salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Peta 7/DA/97/72, tertanggal 5 September 1972 ?".

**E. *Judex Facti* tidak Mempertimbangkan Kesalahan Substansial terkait Akta Jual Beli Objek Sengketa**

Bahwa dalam gugatan Penggugat/Terbanding telah ternyata salah dalam menyebutkan Nomor Akta Jual Beli (Obyek Perkara), dalil Penggugat/Terbanding tertuang dalam Posita Nomor 21 Gugatan Penggugat/Terbanding yang menyebutkan "Bahwa pada tanggal 1 Nopember 2010 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 8007/2010 oleh PPAT/Notaris Thomas Santoso W, SH./Turut Tergugat VI di Yogyakarta Hak Guna Bangunan Nomor 752/Cokrodingratan beralih kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V."

Bahwa tidak pernah ada Akte Jual beli Nomor 8007/2010 oleh PPAT/Notaris Thomas Santoso W, SH./Turut Tergugat VI sehingga

Halaman 72 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



gugatan yang diajukan menjadi tidak jelas ,apa yang digugat tidak kongkrit ,semestinya dalil yang diajukan oleh Para Pembanding dalam jawaban dipertimbangkan oleh Majelis Hakim ,karena hal ini adalah kesalahan yang substansial dalam pembuatan gugatan.

**F. Putusan *ultra petita***

1. Bahwa kemudian *Judex Facti* juga memberikan putusan terkait “.....menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV, V untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah .....” dimana Penggugat tidak pernah mendalilkan dan atau meminta putusan tersebut dalam Petitem Gugatan;

Bahwa kemudian terkait *Judex Facti* memberikan putusan sebagaimana point 7 masuk dalam kategori Putusan *Judex Facti Ultra Petita*, walaupun kemudian *Judex Facti* berpendapat dasar pengambilan keputusan yang melebihi tuntutan adalah bagian dari putusan hakim yang *ex a quo* et bono, dengan pembenaran pengambilan keputusan *ex a quo* et bono dapat dibenarkan asalkan masih sesuai dengan isi gugatan primer;

Bahwa sebagaimana petitum Gugatan Penggugat tidak pernah meminta kepada Maelis Hakim untuk menghukum Tergugat dan atau turut Tergugat menyerahkan objek sengketa. Pada faktanya Penggugat juga tidak bisa menunjukan dasar kepemilikan atas objek sengketa, yang terungkap dipersidangan hanyalah Muncul Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor Peta 7/DA/97/72, yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 5 September 1972, namun tidak pernah muncul pembayaran dan atau pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat atas pembayaran objek sengketa.

Dengan demikian *Judex Facti* telah mengesampingkan fakta yang terungkap dipersidangan dan telah memberikan putusan *Ultra Petita*;

Berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang tidak mempertimbangkan khusus mengenai keberatan Pemohon Kasasi, dan pertimbangan mengambil Pengadilan Tingkat Pertama adalah putusan yang tidak cukup atau disebut *onvoldoende gemotiverd*, sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

**G. *Judex Facti* Mengabaikan Fakta Peristiwa Yang Menjadi Penyebab Munculnya Ketidakadilan Bagi Pemohon Kasasi karena hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya;**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat () huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria





(UUPA) menguraikan bahwa Pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

2. Bahwa mengacu pada Pasal 4 ayat (1) Jo Pasal 3 huruf a yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, “bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan, “(2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

4. Bahwa menurut Urip Santoso dalam bukunya Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah yang diterbitkan oleh Kencana pada Tahun 2010, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak akan bersifat mutlak apabila memenuhi seluruh unsur berikut: “Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum, tanah diperoleh dengan iktikad baik, tanah dikerjakan secara nyata, dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan ke pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat”;

5. Bahwa kami tidak sependapat dan sangat keberatan apabila dalam amar putusan tingkat banding dalam diktum Nomor 1 menyatakan tanah dan bangunan seluas 3005m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Yogyakarta adalah milik Penggugat/PT Expra Motor;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat obyek *a quo* sejak tahun 1973 diterbitkan atas nama PT Expra Baru;

7. Bahwa ketika putusan *Judex Facti* hanya berdasar pada asumsi dan pendapat tanpa berdasar pada fakta yang terungkap dipersidangan, hal ini sangatlah merugikan Pemohon Kasasi dalam mencari keadilan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa objek perkara berupa tanah dan bangunan seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sudirman Yogyakarta adalah milik Penggugat/PT Expra Motor, tidak pernah ada pergantian/ganti nama dari semula PT Expra Motor menjadi Expra Baru dan tidak pernah ada pengalihan aset berupa objek sengketa kepada PT Expra Baru;

Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, yang telah menguasai dan mengalihkan aset Penggugat (PT Expra Motor) berupa sebidang tanah seluas 3.005 m<sup>2</sup> yang terletak di jalan Sudirman Yogyakarta sehingga sangat merugikan Penggugat;

Bahwa Penggugat harus menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: I. **IRWAN HIDAYAT, dan kawan-kawan**, II. **PT EXPRA BARU** tersebut harus ditolak;

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

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

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

Halaman 75 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: 1. **IRWAN HIDAYAT**, 2. **SOFYAN HIDAYAT**, 3. **SANDRA LINATA HIDAYAT**, 4. **JOHAN HIDAYAT**, 5. **DAVID HIDAYAT**; dan Pemohon Kasasi II: 1. **PT EXPRA BARU**, 2. **Drs. SISWANTO**, 3. **HALUANRI USMANTO**, tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. III/Turut Tergugat I s.d. V/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 29 November 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

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

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H. S.IP. M.Hum.

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H. M.H.

Biaya-biaya:

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

Halaman 76 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016



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

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP:19630325 198803 1001

Halaman 77 dari 77 hal. Put. Nomor 2610 K/Pdt/2016