



PUTUSAN
Nomor 2214 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

BUDI SATRIJA KARTANEGARA, bertempat tinggal di Jalan Manyar Tirtoyoso Selatan 3/6 Surabaya, sebagai **KETUA PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso, Nomor 128, Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budi Soesetijo, S.H., dan Jatmiko Purwinoto, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Budi Soesetijo, S.H., Law Office, beralamat di Jalan Manyar Kartika V/5, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2021, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n :

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KEDIRI**, berkedudukan di Jalan Mayor Bismo, Nomor 25, Kota Kediri, yang diwakili oleh Susilawati, A.Ptnh., M.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Riyanta, A.Pth., M.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, 2. Leonel Orleans Da Luz, S.ST., Kasubsi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, 3. Karisma Anggreani, S.Tr., Kasubsi Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2021,
2. **AGUS RAHMANTO, S.H., M.Hum**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Dieng, Blok A, Nomor 10, Kota Malang,

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022



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

dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Arif Mudji Antono, S.H., M.H., Advokat pada Oke Law Firm - Eko & Co., beralamat di Rukan Joyo Grand Blok N, Nomor 163, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2020,

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Malang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Memerintahkan agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu terhadap:

- Bangunan yang terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Nomor 3, Kota Kediri;
- Bangunan yang terletak di Jalan Doho, Nomor 166, Kediri sampai dengan bangunan Jalan Doho, Nomor 178, Kota Kediri;
- Bangunan yang terletak di Jalan Bukit Dieng, Blok A, Nomor 10, Malang;

Dan selanjutnya agar Pengadilan Negeri Malang berkenan memutuskan:

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat sepenuhnya;
- II. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik:
 - Bangunan yang berdiri di atas tanah negara bekas HGB Nomor 870/Kelurahan Pakelan setempat dikenal sebagai bangunan Jalan Dr. Wahidin Sudiro Husodo, Nomor 3, Kota Kediri,
 - Bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 872/Kelurahan Pakelan, Kota Kediri setempat dikenal sebagai bangunan Jalan Doho, Nomor 166 sampai dengan Nomor 178, Kota Kediri;
- III. Menyatakan Tergugat I selaku penguasa telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*);
- IV. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V. Menyatakan Surat Keputusan Tergugat I tanggal 27-07-2012 Nomor 29/HM/BPN.35.71/2012 dan Surat Keputusan Tergugat I Nomor 30/HM/BPN.35.71/2012 tanggal 27-07-2012 adalah merupakan Surat Keputusan Pribadi Tergugat II dan oleh karenanya adalah tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;

VI. Menyatakan sertifikat-sertipikat:

- Hak Milik Nomor 454/Kelurahan Pakelan;
- Hak Milik Nomor 455/Kelurahan Pakelan;
- Hak Milik Nomor 456/Kelurahan Pakelan;
- Hak Milik Nomor 457/Kelurahan Pakelan;
- Hak Milik Nomor 458/Kelurahan Pakelan;
- Hak Milik Nomor 459/Kelurahan Pakelan;
- Hak Milik Nomor 460/Kelurahan Pakelan;
- Hak Milik Nomor 461/Kelurahan Pakelan;

tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku;

VII. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat:

- Ganti rugi materiil sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk setiap tahun dihitung sejak tahun 2013 sampai gugatan ini diajukan;
- Ganti rugi imateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

VIII. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilaksanakan terlebih dahulu;

IX. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terdapat perlawanan atau banding atau kasasi;

X. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Setidak-tidaknya:

Memberikan suatu keputusan yang dirasakan adil dan patut dalam suatu peradilan yang baik.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan tidak jelas atau kabur (*obscure libel*);
2. Eksepsi tentang kewenangan mengadili (*kompetensi absolut*) Pengadilan Tata Usaha Negara;
3. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. *Exceptio Rei Judicatae*;
2. Eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut);
3. Eksepsi tentang *legal standing*: Penggugat tidak mempunyai kualitas dalam perkara *a quo* (*legitima persona in standi judicio*);
4. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
5. Eksepsi tentang *ne bis in idem*;
6. Eksepsi tentang *error in persona* (salah subjek hukum);
7. Eksepsi tentang gugatan dikualifikasikan sebagai gugatan *obscure libel* atau kabur dan saling bertentangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Malang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dalam perkara perdata *a quo* benar dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan tindakan yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi semasa menjabat Kepala Badan Pertanahan Kota Kediri sebagai tindakan pemerintahan dalam bidang tata usaha negara yang melekat dan mengikat karena jabatan dan kedudukannya sebagai badan atau pejabat tata usaha negara berdasarkan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bukanlah sebagai tindakan pribadi semata;
4. Menyatakan Surat Keputusan masing-masing Nomor 29/HM/BPN.35.71/

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022

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

2012 yang ditetapkan di Kediri tanggal 27-07-2012 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara atas nama Susanti, Aris Christian, Hartono Tanuwidjaja, Harijanto Juwono, Indra Gunawan, Liem Djoe Ngang Nio, Ong Ka Gan dan Nomor 30/HM/BPN.35.71/2012 yang ditetapkan di Kediri tanggal 27-07-2012 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah Negara atas nama Ong Ka Gan yang pada waktu itu ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sah secara dan mengikat secara hukum;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas tanah masing-masing terletak di Jalan Dr. Wahidin Sudiro, Nomor 3, Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri dan di Jalan Doho, Nomor 166 sampai dengan Nomor 178, Kelurahan Pakelan, Kecamatan Kota, Kota Kediri dengan pemegang hak atas nama Susanti, Aris Christian, Hartono Tanuwidjaja, Harijanto Juwono, Indra Gunawan, Liem Djoe Ngang Nio, Ong Ka Gan sebagaimana yang tersebut dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Kediri merupakan surat tanda bukti hak yang sah dan benar serta mempunyai kekuatan pembuktian secara hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi baik secara sendiri maupun bersama-sama secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan kerugian imateril karena atas perbuatan yang dilakukannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang dapat diperinci sebagai berikut:

- Kerugian materiil terdiri dari:

Adanya pengeluaran dalam menghadapi gugatan perkara perdata *a quo* dengan pihak Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi di Pengadilan Negeri Malang yang sebenarnya pengeluaran ini tidak akan terjadi bilamana Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi menyadari dan memahami akan kedudukannya yang telah dinyatakan tidak berhak karena Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi telah berakhir

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022

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)



jangka waktu haknya dimana tidak melakukan perpanjangan dan atau pembaharuan hak kepada Kantor Pertanahan Kota Kediri yang terbukti dinyatakan melalui putusan hukum Pengadilan Negeri Kediri hingga putusan peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung dan juga adanya putusan PTUN Surabaya hingga putusan kasasi Mahkamah Agung namun demi mempertahankan hak-hak hukum dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi harus mengeluarkan biaya sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) termasuk dan tidak terbatas dengan biaya jasa advokat;

Dengan demikian nilai kerugian materiil yang dialami dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian moril atau imateriil:

Kerugian ini akibat dari timbulnya tindakan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi yakni menimbulkan adanya dampak ikutan berupa psikis yang berkelanjutan pada kondisi kesehatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ini, berkurangnya kepercayaan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terhadap mitra kerja maupun sesama rekan pensiunan yang mengetahui sehingga ada kesan produk hukum berupa keputusan yang diterbitkan semasa menjabat sebagai badan atau pejabat tata usaha negara *in case* Kepala Kantor Pertanahan Kota Kediri produknya terdapat permasalahan sekalipun telah terdapat bukti adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap maka dalam menghadapi dugaan-dugaan atau prasangka dimaksud, untuk itu memerlukan adanya upaya rehabilitasi (pemulihan) nama baik dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi maka oleh karenanya kerugian ini sebenarnya tidak dapat dinilai dan ditukar dalam bentuk apapun akan tetapi bilamana dinaturakan atas sejumlah uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Konvensi dalam perkara perdata *a quo* baik kerugian materiil maupun imateriil seluruhnya berjumlah sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan benda tetap maupun benda bergerak milik Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi yang ada saat ini maupun di kemudian hari nantinya dalam perkara perdata *a quo*;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang dikeluarkan/timbul dalam perkara perdata *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Mlg tanggal 10 November 2020, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp897.000,00 (delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 105/Pdt/2021/PT SBY tanggal 4 Maret 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 April 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2021, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 April 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 152/Pdt.G/2020/PN Mlg, *juncto* Nomor 105/Pdt/2021/PT SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022



Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 April 2021;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 29 April 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi semula Penggugat;
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 4 Maret 2021 Nomor 105/Pdt/2021/PT SBY;
- Dan dengan mengadili sendiri:

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut dari Termohon Kasasi I/Tergugat I dan Termohon kasasi II/Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Malang berwenang memeriksa dan mengadili gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat;
3. Memerintahkan Pengadilan Negeri Malang memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 11 Mei 2021 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;
- Bahwa pokok gugatan Penggugat adalah tuntutan agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan Surat Keputusan tanggal 27 Juli 2021 Nomor 29/HM/BPN.35.71/2012 dan Surat Keputusan Nomor 30/HM/BPN.35.71/2012 dan tuntutan agar Para Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022



- Bahwa sengketa antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sengketa perbuatan melawan hukum oleh Badan/Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) yaitu perbuatan Tergugat melakukan tindakan konkrit dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi BUDI SATRIJA KARTANEGARA, sebagai KETUA PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BUDI SATRIJA KARTANEGARA** sebagai **KETUA PERKUMPULAN RUMAH ABU GEE POK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 Juli 2022 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.,
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2214 K/Pdt/2022