



P U T U S A N

No. 1573 K/Pdt/2001.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DRS. ZAINAL SOEDJAIS, bertempat tinggal di Taman Radio Dalam No. 7 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada UMAR TASIKAL, SH, R.A MADE DAMAYANTI, SH, ANISTRA YULITA, SH, RUSLI TAHER, SH, SYAIFUL ABBAS, SH, dan IMADUDDIN, SH. Advokat, berkantor di Jalan Tali Raya No. 13 Lt. 2 Slipi, Jakarta Barat.

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

m e l a w a n :

Ir. DOLOK M. NAPITUPULU, bertempat tinggal di Jalan Pattimura No. 6 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n :

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Cq. MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN, berkedudukan di Jalan Trunojoyo No. 1 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
2. Ir. SUBROTO Master of Science, bertempat tinggal di Jalan Cikajang No. 42 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.
3. PURBANDARI, SH. Kandidat Notaris, pengganti dari HAJI ABDUL KADIR USMAN. Notaris di Jakarta, berkantor di Jalan Jenderal Suprpto No. 121 A Blok B 1/7 (Ruko Cempaka Indah) Jakarta Pusat.

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II – Turut Tergugat I, II/Para Pembanding – Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM PROVISI :

Bahwa sangat dikhawatirkan Tergugat I akan menjual belikan ataupun menggadaikan/menghipotikkan secara hukum sertifikat tanah HGB No. 681/Selong dengan Surat Ukur No. 1094/1997 yang akan merugikan Penggugat, karena sebagian atau \pm 100 M2 yang dimasukkan Tergugat I dalam sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 atas nama Tergugat I adalah hak dari Penggugat berdasarkan sertifikat HGB No. 365/Desa Selong, Gambar Situasi No. 71 tahun 1985, seluas 1005 M2 ;

Bahwa selain kekhawatiran Penggugat sebagaimana yang diutarakan pada butir 1 diatas, Tergugat I atau instansi lain atas suruhan Tergugat I, dikhawatirkan akan membongkar pagar batas-batas tanah Penggugat dan Tergugat I, yang jelas sangat merugikan Penggugat, karena pagar tembok tersebut adalah diatas tanah Penggugat, selain dari pada itu pagar tersebut sangat perlu, demi keselamatan keluarga Penggugat, terlebih-lebih adanya kerusakan sekarang ini di kota metropolitan Jakarta ini ;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sebelum pokok perkara diperiksa mohon agar dengan hormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara a quo, berkenan memberikan putusan terlebih dahulu tuntutan dalam Provisionil (Provisi) dengan putusan sebagai berikut :

1. Memerintahkan Tergugat I (Drs. Zainal Soedjais) atau instansi lain untuk tidak melakukan perbuatan/tindakan apapun juga diatas tanah sengketa serta pagar pembatas seluruhnya yang terletak di Jalan Pattimura No. 6 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
2. Menghukum Tergugat I untuk membayar denda kepada Penggugat yang dibayar sekaligus dan tunai sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari, apabila Tergugat I lalai untuk melaksanakan isi keputusan ini ;
3. Menyatakan putusan dalam Provisionil ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun Tergugat I melakukan upaya banding ataupun kasasi ;

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Pattimura NO. 6 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat HGB No. 365/Selong, Surat Ukur No. 71/1985, seluas 1005 M2, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan, dan berakhir haknya sampai dengan tanggal 22 Mei 2005 tanah mana terletak di Jalan Pattimura No. 6 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan batas-batasnya seperti tersebut dalam surat gugatan ;

Bahwa Penggugat memperoleh tanah yang bersertifikat HGB No. 365/Selong sebagaimana tersebut diatas, adalah berasal dari Hak Pakai No. 147/Selong yang diterbitkan tanggal 31 Juli 1967 Surat Ukur No. 404/1952 atas nama Kedutaan Besar Kanada, dengan Akta Jual Beli No. 7/122/1979 tertanggal 1 Agustus 1979 yang dibuat didepan Kartini Mulyadi, SH. Notaris dan PPAT di Jakarta ;

Bahwa tanah yang bersertifikat Hak Pakai No. 147/Selong tersebut telah dibalik nama atas nama Penggugat yang masa berlakunya berakhir pada tahun 1997, tetapi oleh Penggugat, Hak Pakai No. 147/Selong sebelum berakhir masa berlakunya telah ditingkatkan haknya menjadi HGB No. 365/Selong dengan Surat Ukur No. 71/1985, dimana Surat Ukur No. 71/1985 tersebut adalah identik dengan Surat Ukur No. 404/1952 ;

Bahwa pada tanggal 10 Oktober 1997 tetangga Penggugat/Turut Tergugat I (Ir. Subroto, Master of Science), telah menjual bangunan rumah tempat tinggal berikut turutannya yang didirikan diatas tanah bekas HGB No. 31/Selong yang telah berakhir haknya pada tanggal 23 April 1997, kepada Tergugat I (Drs. Zainal Soedjais) jual beli mana dibuat didepan Purbandari, SH. Kandidat Notaris, sebagai pengganti dari Haji Abdul Kadir Usman, Notaris di Jakarta dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak No. 60 tertanggal 10 Oktober 1997 ;

Bahwa dengan mempergunakan Akta Jual Beli No. 60 tertanggal 10 Oktober 1997 tersebut, Tergugat I telah mengajukan permohonan kepada Tergugat II untuk memperoleh sertifikat HGB diatas tanah bekas Sertifikat HGB No. 31/Selong, dan setelah diproses, Tergugat II telah menerbitkan sertifikat HGB No. 681/Selong tertanggal 20 November 1997 atas nama Tergugat I dengan Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 ;

Bahwa setelah Penggugat mengetahui penerbitan Sertifikat HGB No. 681/ Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 tersebut, Penggugat meneliti dengan seksama cara pemrosesan Sertifikat HGB No. 681/Selong dengan Surat Ukur No. 1094/ 1997 tersebut ternyata pemrosesan penerbitan Sertifikat HGB NMo. 681/Selong tersebut adalah dibuat dengan cara yang berlawanan dengan hukum, karena tanah Penggugat yang bersertifikat HGB No. 365/Selong, Surat

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No. 71/1985 seluas 1005 M2 telah dimasukkan Tergugat I bekerja sama dengan Tergugat II ± seluas 100 M2 masuk ke dalam Sertifikat HGB No. 681/Selong dengan Surat Ukur No. 1094/1977 atas nama Tergugat I. Jelaslah bahwa Sertifikat HGB Tergugat I No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 tersebut adalah cacat hukum yang jelas telah merugikan Penggugat ;

Bahwa kesalahan dari Tergugat I sudah jelas, karena mensertifikatkan tanah Penggugat ± 100 M2 yang bukan haknya, begitu juga Tergugat II sudah jelas mengetahui sebagai yang menerbitkan Sertifikat HGB No. 365/Selong, Surat Ukur No. 71/1985 tertanggal 23 Mei 1985 seluas 1005 M2, tetapi masih berani menerbitkan Sertifikat baru yaitu Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 atas nama Tergugat I ;

Bahwa andaikata benar quod non, pada waktu penunjukkan dan penetapan batas tanah sengketa (± seluas 100 M2) tersebut, yang ditunjuk Tergugat I melalui kuasanya yang bernama Martin dan diukur oleh Tergugat II yang dilaksanakan oleh Budi Laksono, Bsc. seharusnya Tergugat I (kuasanya) dan Tergugat II harus minta persetujuan Penggugat selaku tetangga langsung, tetapi hal ini tidak dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, yang jelas merupakan pelanggaran peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa jelaslah tindakan dari Tergugat I maupun tindakan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karenanya mohon dengan hormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menyatakan bahwa Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 atas nama Tergugat I (Drs. Zainal Soedjais) adalah cacat hukum atau tidak berkekuatan hukum, serta menyatakan bahwa yang berhak atas tanah bersertifikat HGB No. 365/Selong, Surat Ukur No. 71/1985 seluas 1005 M2 yang terletak di Jalan Pattimura No. 6 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah Penggugat (Ir. Dolok M. Napitupulu) ;

Bahwa sangat dikhawatirkan Tergugat I akan menjual belikan atau menggadaikan atau mengalihkan hak atas tanah yang bersertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 yang terletak di Jalan Pattimura No. 6 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, oleh karenanya untuk menjaga keamanan tanah Penggugat seluas ± 100 M2 tersebut, mohon agar dilaksanakan sita jaminan atas tanah tersebut dan setelah dilaksanakan mohon agar sita jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga ;

Bahwa Tergugat II telah melakukan kekeliruan prosedur, untuk menerbitkan Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 atas nama Tergugat I (Drs. Zainal Soedjais), oleh karenanya adalah wajar dan

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adil apabila Tergugat II diperintahkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara a quo, untuk mencabut/membatalkan/setidak-tidaknya memperbaiki Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997, sesuai dengan fakta yang ada ;

Bahwa gugatan ini adalah berdasarkan fakta yang otentik yang tidak dapat disangkal oleh Tergugat I dan Tergugat II, oleh karenanya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya bantahan, banding maupun kasasi ;

Bahwa turutnya digugat Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, agar supaya kedua Turut Tergugat tersebut dihukum untuk mentaati dan menerima keputusan ini (te gehenge en te gedogen) ;

Bahwa tuntutan ganti rugi terhadap Tergugat I dan II baik dibidang moral maupun dibidang materiil, Penggugat mereserver untuk menuntut tersendiri dihari kemudian ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas mohon dengan hormat Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

P R I M A I R :

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
3. Menyatakan Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 atas nama Tergugat I, yang terletak di Jalan Pattimura No. 6 A Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah cacat hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menyatakan Penggugat, adalah pemilik yang sah atas tanah yang bersertifikat HGB No. 365/Selong, Surat Ukur No. 71/1985, seluas 1005 M2 yang terletak di Jalan Pattimura No. 6 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
5. Memerintahkan Tergugat II, untuk mencabut/membatalkan Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 atas nama Tergugat I ;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan menerima keputusan dalam perkara ini ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilaksanakan terhadap tanah yang bersertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2, atas nama Tergugat I, yang terletak di Jalan Pattimura No. 6A Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya bantahan, banding maupun kasasi ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

S U B S I D A I R :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat I Kompensi/Penggugat dalam Rekonvensi, adalah pemilik sah yang berhak terhadap/atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 681/ Selong, Surat Ukur/Gambar Situasi No. 1094/1997 seluas lebih kurang 440 M2 tertanggal 20 November 1997 yang terletak dan dikenal umum di Jalan Pattimura Nomor 6 A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;

Bahwa bidang tanah tersebut berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 31/Selong atas nama Turut Tergugat I yang dengan Akta No. 60 tertanggal 10 Oktober 1997 tentang Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II telah beralih haknya kepada Tergugat I Kompensi/ Penggugat dalam Rekonvensi ;

Bahwa terhadap/atas bidang tanah milik Tergugat I Kompensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut yang sejak semula telah berdiri bangunan dan pagar disekelilingnya, secara melawan hukum telah diserobot dan dikuasai oleh Penggugat Kompensi/Tergugat dalam Rekonvensi, bahkan bangunan dan pagar milik Tergugat I Kompensi/Penggugat dalam Rekonvensi telah dibongkar secara paksa, selanjutnya Penggugat Kompensi/Tergugat dalam Rekonvensi secara melawan hukum telah menguasai lebih kurang seluas 100 M2 bidang tanah Tergugat I Kompensi/Penggugat dalam Rekonvensi bahkan mendirikan pagar diatasnya ;

Bahwa jelas perbuatan Penggugat Kompensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas, sejak tanggal 12 Maret 1998 sampai saat ini menguasai secara tanpa hak dan melawan hukum, adalah suatu perbuatan yang sangat merugikan Tergugat I Kompensi/Penggugat dalam Rekonvensi berupa kehilangan hak menikmati atas 100 M2 bidang tanah dan bangunan serta tembok pagarnya, kerugian mana sebenarnya jika diperhitungkan dengan nilai-nilai good will dan nama baik Tergugat I Kompensi/Penggugat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi sangatlah tidak terhitung, namun secara riil kerugian yang pasti diderita oleh Tergugat I Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi adalah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) yang perinciannya seperti tersebut dalam gugatanm Rekonpensi dan jumlah mana akan terus bertambah tidak kurang dari Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan Desember 1998 sampai dikembalikannya bidang tanah Tergugat I Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi seluas 100 M2 (terperkara) ;

Bahwa selain kerugian sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi juga telah menderita kerugian berupa pengeluaran biaya pengurusan dan memperjuangkan haknya antara lain biaya transportasi dan biaya Pengacara secara retensi yang jika diperhitungkan tidak kurang dari Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ditambah pula dengan kerugian immaterial yang berupa penghinaan dan menjatuhkan nama baik Tergugat I Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi yang tidak ternilai, namun patut dan adil jika diperhitungkan tidak kurang dari Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Tergugat I Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan dari Tergugat I Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi ;
2. Menyatakan Penggugat Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat I Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi ;
 - Kerugian atas kehilangan hak menikmati bidang tanah terperkara Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ditambah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak bulan Desember 1998 sampai dikembalikannya bidang tanah terperkara kepada Tergugat I Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi ;
 - Kerugian atas dibongkarnya bangunan berupa garage, dapur, gudang dan kamar pembantu Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;
 - Kerugian untuk mengurus penyelesaian perkara sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
 - Kerugian Immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;

Demikian, atas segala perhatian dan perkenan Majelis Hakim serta dengan azas ex aequo et bono, terlebih dahulu Tergugat I Konpensi/Penggugat

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Rekonpensi serta Turut Tergugat I Kompensi, menghaturkan terima kasih ;

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

Rei Judicate Deducate (Aanhanging Geding) :

Bahwa gugatan Penggugat masih tergantung dengan perkara yang sama di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta terdaftar dalam rol perkara No. 030/G. TUN/1998/PTUN Jkt yang pihaknya adalah :

- Ir. Dolok M. Napitupulu.....Penggugat.

L a w a n

- Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta.....Tergugat I.

- Kepala Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Selatan.....Tergugat II.

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah memutus perkara tersebut tanggal 4 November 1998 Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara.

Maka dengan demikian jelas sudah sepantasnyalah gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 681/Selong didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta, harus diikuti sebagai pihak dalam perkara ini, ternyata Penggugat tidak mengikut sertakan sebagai pihak, dengan demikian Pengadilan Negeri sudah sepantasnyalah menolak memeriksa perkara ini ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 523/Pdt.G/1998/PN.Jak.Sel tanggal 4 Agustus 1999 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

1. Mempertahankan putusan Provisi yang telah dijatuhkan dalam putusan yang dibacakan tanggal 21 Desember 1998 ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;

2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;

3. Menyatakan Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 atas nama Tergugat I, yang terletak di Jalan Pattimura No. 6

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A Kebayoran Baru, Jakarta Selatan adalah cacat hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum ;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah yang bersertifikat HGB No. 365/Selong, Surat Ukur No. 71/1985, seluas 1005 M2 yang terletak di Jalan Pattimura No. 6 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
5. Memerintahkan Tergugat II untuk mencabut/membatalkan Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 atas nama Tergugat I ;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan menerima keputusan dalam perkara ini ;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada upaya bantahan, banding maupun kasasi ;
8. Menghuklum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggarkan sebesar Rp.260.000,- (dua ratus enam puluh ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi ;
2. Biaya acara dalam Rekonpensi ini dinyatakan Nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan Turut Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 27/Pdt/2000/PT.DKI tanggal 20 Juni 2000 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 5 September 2000 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Juli 2000 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 18 September 2000 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 523/Pdt.G/1998/PN.Jak-Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 September 2000 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang pada tanggal 12 Oktober 2000 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 24 Oktober 2000 ;

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001

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

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

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

1. Bahwa permohonan kasasi dan memori kasasi ini diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, sesuai risalah pernyataan permohonan kasasi tanggal 18 September 2000, sehingga menurut hukum permohonan kasasi ini telah memenuhi persyaratan hukum untuk dapat diterima ;
 2. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I menolak dengan keras putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, oleh karena putusan tersebut sangat bertentangan dengan hukum, dan telah dengan salah menerapkan ketentuan undang-undang, serta tidak melaksanakan hukum ;
 3. Bahwa Penggugat dalam perkara tingkat banding tidak mengajukan kontra memori banding terhadap memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I ;
 4. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, pada halaman 7 menyebutkan bahwa Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, dan pendapat pertimbangan hukum tersebut diambil oper dan dijadikan sebagai pendapat dan pertimbangannya sendiri serta menjadi bagian termasuk dalam putusan ini, didalam hukum tidak dikenal mengambil oper, serta putusan tersebut, diputus tanpa ada pertimbangan dan alasan-alasan hukum ;
 5. Bahwa didalam gugatan Penggugat hanya menunjuk bukti P-1 s/d P-5, sedangkan dalam tambahan bukti, Penggugat mengajukan tambahan bukti sebanyak 28 bukti, sedangkan dalam halaman 50 putusan Pengadilan Tingkat Pertama disebutkan bahwa Penggugat mengajukan bukti pokok sesuai gugatannya hanya P.1 dan P.2 dan dari bukti yang lainnya semuanya hanya berupa foto copy, tidak ada aslinya, sedangkan menurut hukum, foto copy bukan merupakan alat bukti yang sah, sehingga menurut hukum bukti-bukti tersebut harus ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan ;
- Dengan demikian gugatan Termohon Kasasi/Penggugat tidak ada dasar hukumnya tidak ada hubungan dan relevansinya dengan Sertifikat tanah HGB No. 681/Selong milik Pemohon Kasasi/Tergugat I ;

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



6. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat I mempunyai sebidang tanah dan rumah seluas 440 M2 yang diperoleh dari Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I. dengan Akte Jual Beli No. 60 tanggal 10 Oktober 1997 sesuai Sertifikat HGB No. 681/Selong, yang terletak di Jalan Pattimura No. 6 A Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
7. Bahwa Termohon Kasasi/Penggugat mempunyai sebidang tanah dan rumah seluas 1005 M2 HGB No. 365/Selong, dengan Akta Jual Beli No. 7/221/1979 tertanggal 1 Agustus 1979 dari Kedutaan Besar Kanada, Her majesty the queen in right of Canada (Sri Baginda Ratu untuk Kepentingan Kanada), yang tertulis dalam Akta diwakili oleh Ir. Dolok M. Napitupulu, sedangkan Sertifikatnya atas nama Kedutaan besar Kanada di Jakarta, maka menurut hukum kebiasaannya seharusnya, pihak Kedutaan besar Kanada yang langsung menanda tangani Akta Jual Beli atau memberikan kuasa dihadapan Notaris kepada pihak lain untuk dilakukan jual beli dimaksud, sedangkan bukti P-2 tidak tertulis adanya penyerahan atau pemberian kuasa kepada Termohon Kasasi/Penggugat, dengan demikian Akte Jual Beli tersebut menurut hukum cacat hukum, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan ;
8. Bahwa Judex Factie telah dengan salah tidak mengadili dan meneliti gugatan Penggugat, pada halaman 1 Provisi butir 1 dan halaman 4 dan 5 butir 7, butir 10 mengklaim tanah seluas 100 M2 telah diambil dan dimasukkan ke dalam Sertifikat HGB No. 681/Selong seluas 440 M2, sedangkan dalam petitum gugatan Penggugat tidak satupun kata ataupun kalimat yang meminta agar tanah seluas 100 M2 yang di klaim tersebut dikeluarkan dari Sertifikat HGB No. 681/Selong, sedangkan yang tertulis dalam petitum gugatan pada butir 5 halaman 7 dan putusan, ia meminta Pengadilan untuk memerintahkan Tergugat II untuk mencabut atau membatalkan Sertifikat HGB No. 681/Selong, Surat Ukur No. 1094/1997 seluas 440 M2 tanpa suatu alas hak dan dasar hukum ;
Dengan demikian terbukti secara jelas, putusan Judex Factie tersebut sangat bertentangan dengan hukum dan tidak melaksanakan hukum, dimana antara petitum dan posita saling bertentangan satu dengan yang lainnya ;
9. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut, sangat diduga adalah hasil rekayasa, karena Majelis Hakim sama sekali tidak mengadili dan tidak meneliti gugatan Penggugat yang jelas-jelas kabur, tidak jelas apa yang dituntut, antara posita dengan petitum tidak sama dan saling



bertentangan, sehingga putusan tersebut harus dibatalkan dan dinyatakan tidak sah ;

10. Bahwa putusan Judex Factie tersebut adalah jelas-jelas tidak melaksanakan hukum serta bertentangan dengan hukum, terbukti dari didalam gugatan Penggugat tidak mencantumkan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebelah : Utara, Timur, Selatan dan Barat tidak disebut dalam gugatan Penggugat ;

Dengan demikian gugatan Penggugat secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

11. Bahwa sangat tidak lazim Penggugat mengklaim tanah dan rumah milik Pemohon Kasasi/Tergugat I sebagai miliknya, sedangkan waktu pembelian oleh Penggugat dalam keadaan seperti itu, pada saat dilakukan jual beli dengan Kedutaan Besar Kanada, tanah dan rumah Penggugat maupun Pemohon Kasasi/Tergugat I sudah dalam keadaan seperti itu, tidak ada perubahan, secara hukum jual beli tersebut harus dianggap seperti apa adanya dalam keadaan fisik, pada saat jual beli dan penyerahan hak ;

12. Bahwa Penggugat adalah sangat mengada-ada, perlu diteliti dalam Surat Kuasa Penggugat kepada Pengacaranya apakah Penggugat memberikan kuasa kepada Pengacaranya untuk menggugat dan membatalkan Sertifikat HGB No. 681/ Selong seluas 440 M2, ataukah hanya mengklaim tanah seluas 100 M2, jika hanya dikuasakan untuk mengklaim dan menggugat tanah seluas 100 M2 maka pihak kuasa Penggugat telah bertindak melebihi kewenangannya ;

Yang menjadi fatalnya didalam gugatan Penggugat pada posita gugatan mengklaim tanah seluas 100 M2, sedangkan didalam petitum mengklaim tanah Sertifikat HGB No. 681/Selong seluas 440 M2 supaya dibatalkan, hal tersebut merupakan sesuatu yang mengada-ada, tanpa disertai suatu dasar dan alas hak yang sah ;

13. Bahwa putusan Judex Factie telah dengan salah menerapkan hukum, didalam hukum acara perdata kedudukan Penggugat adalah selaku pembeli, sedangkan pihak penjual adalah Kedutaan Besar Kanada, yang harus ikut disertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, karena pihak Penggugat tidak ikut menggugat pihak penjual maka menurut hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tindakan dapat diterima ;

14. Bahwa perkara ini masih dalam proses hukum, Penggugat telah bertindak melakukan pembongkaran atas dinding batas tanah dan rumah Sertifikat HGB No. 681/Selong milik Pemohon Kasasi/Tergugat I dan didirikan pagar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tembok beton dengan tinggi kurang lebih 2 meter, diatas tanah seluas kurang lebih 100 M2 milik Pemohon Kasasi/Tergugat I, secara melawan hukum tanpa hak, meskipun Penggugat mengetahui perkara dalam proses hukum, atas tindakan dan perbuatan Penggugat tersebut, Pemohon Kasasi/Tergugat I harus menuntut haknya yang dikuasai dan dipagar tersebut ;

15. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, terbukti secara nyata-nyata hanya mengutip dan menyalin isi posita dan petitum gugatan Penggugat, hal tersebut menunjukkan bahwa putusan Pengadilan tersebut, telah dengan jelas-jelas bertentangan dengan hukum serta tidak melaksanakan hukum, sehingga menurut hukum putusan tersebut harus dibatalkan ;

16. Bahwa memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I sama sekali tidak diperhatikan dan dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, karena dengan demikian maka putusan Pengadilan Tinggi tersebut harus dibatalkan ;

17. Bahwa terbukti secara jelas-jelas dan nyata-nyata bahwa putusan Judex Factie tersebut sangat bertentangan dengan hukum karena tidak ada satupun bukti yang diajukan oleh Penggugat yang menyatakan Pemohon Kasasi/Tergugat I telah memasukkan tanah seluas 100 M2 milik Penggugat kedalam Sertifikat tanah Pemohon Kasasi/Tergugat I ;

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

Mengenai alasan-alasan ke 1, 2, 3, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17 :

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex factie tidak salah menerapkan hukum ;

Mengenai alasan-alasan ke 5, 6, 7, 11, 12 :

bahwa alasan-alasan ini juga tidak dapat dibenarkan, karena hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Drs. Zainal Soedjais tersebut harus ditolak ;

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : DRS. ZAINAL SOEDJAIS tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 14 Juni 2005** oleh **H. Parman Soeparman, SH.MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Muchsin, SH.** dan **Prof. Rehngena Purba, SH.MS.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **I Nyoman Dika, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./.

Prof. Dr. H. Muchsin, SH.

ttd./.

Prof. Rehngena Purba, SH.MS.

K e t u a :

ttd./.

H. Parman Soeparman, SH.MH.

Biaya-Biaya :

1. M e t e r a i.....	Rp.	6.000,-
2. R e d a k s i.....	Rp.	1.000,-
3. Administrasi <u>Kasasi</u>	Rp.	193.000,-
J u m l a h		Rp.200.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./.

I Nyoman Dika, SH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH.)

NIP : 040030169.

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001





Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

a.n. Panitera/Sekretaris Jenderal

Plt. Kepala Direktorat Perdata

(**PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.**)

NIP : 040018142

PENILAIAN HASIL PEMBUKTIAN (PHP) :

bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena hal ini pada hakekatnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum ;

IRRELEVANT

bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena keberatan itu tidak mengenai apa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini (Irrelevant) ;

PERTIMBANGAN NOVUM :

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena keberatan tersebut tidak pernah dikemukakan baik pada pemeriksaan tingkat pertama maupun pada pemeriksaan tingkat banding dan tidaklah pada tempatnya untuk diajukan pemeriksaan dalam tingkat kasasi, maka keberatan serupa dianggap novum ;

PRO DEO :

bahwa dalam perkara ini Mahkamah Agung dapat mengizinkan kepada Pemohon Kasasi untuk tidak membayar biaya perkara ;

PT/JUDEX FACTIE TELAH TEPAT :

Hal. 16 dari 14 hal. Put. No. 1573 K/Pdt/2001



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

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Pengadilan
Tinggi...../Judex factie tidak salah menerapkan hukum ;