



**P U T U S A N**

**No. 1339 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. SEHUM,
2. JAMIAH,
3. LATIFAH,
4. H. HADIDJAH ABUD SAMAH (Isteri alm. Abdurad bin Ayoeb bin Said bin Seger),
5. FERUZH,
6. YUSUF SALIM BALGOHOM,
7. VERA SALIM BALGOHOM,
8. FAISAL SALIM BALGOHOM,
9. FERLY,
10. SAUZAN,

Yang kesemuanya bertempat tinggal di Jl Utama IX No. 50 RT.005/005 Pondok Bambu Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada UNANG MANSYUR, SH, dkk, Pengacara dari kartor Hukum UNANG MANSYUR, SH & PARTNERS, beralamat di Jl. Jend. Sudirman No. 1 Jakarta ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding ;

m e l a w a n :

1. NY. NURDEWAN SIREGAR, dahulu bertempat tinggal di Jl. Jambu No. 53 kemudian berpindah ke Jl. Sam Ratulangi No. 20 Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui tempat tinggal dan alamatnya baik di Indonesia maupun di luar Negara Republik Indonesia ;
2. NY. TJAN AI SIOE, dahulu bertempat tinggal di Jl. Setiabudi No. 20 kemudian berpindah ke Jl. Jambu No. 53 Jakarta

Hal. 1 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, sekarang tidak diketahui tempat tinggal dan alamatnya baik di Indonesia maupun di luar Negara Republik Indonesia;

3. NY. YOGA SOEGAMA, ahli waris dari alm. YOGA SOEGAMA, dahulu bertempat tinggal di Jl. Jambu No. 53 Jakarta Pusat, sekarang di Jl. Mataram No. 16, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;
  4. BAMBANG YOGA SOEGAMA, Ahli waris dari alm. YOGA SOEGAMA, dahulu bertempat tinggal di Jl. Jambu No. 53 Jakarta Pusat, sekarang di Jl. Sriwijaya III No. 28 Kebayoran Baru Jakarta Selatan ;
  5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN NASIONAL BPN DKI JAKARTA RAYA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA PUSAT, beralamat di Jl. Tanah Abang I No. 1 Jakarta Pusat ;
- Para Termohon kasasi dahulu Tergugat 1, 2, 3, 4, dan 5 / Terbanding I, II, III, IV dan V ;

## D A N

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI DALAM NEGERI cq. GUBERNUR DKI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR WILAYAH DINAS PERUMAHAN DKI JAKARTA, beralamat di Jl. Taman Jati Baru No.1 Jakarta Pusat ;
2. NOTARIS/PPAT GHS LUMBAN TOBING, dahulu beralamat dan berkantor di Jl. Kebon Binatang I No. 10 Cikini Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui tempat tinggal dan alamatnya baik di Indonesia maupun diluar Negara Republik Indonesia ;
3. NOTARIS/PPAT HUBRO POERWANTO, SH. dahulu beralamat dan berkantor di Jl. Pembangunan No. 14E Jakarta Barat, Jakarta sekarang tidak diketahui tempat tinggal dan alamatnya baik Indonesia maupun di luar Negara Republik Indonesia ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II dan  
III / Terbanding VI, VII dan VIII ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa eksistensi Penggugat untuk bertindak dan/atau melakukan  
gugatan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V,  
dan Tergugat VI berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai salinan Pengadilan Agama Istimewa Djakarta Djalan Oto Iskandardinata No. 64, Djakarta No. C/121/108/69. Hal : Ahli Waris berupa :  
Surat Ketetapan Keputusan Hukum Fatwa Ahli Waris Almarhum Ajub (Aid)  
Bin Said Seger tanggal 31 Djuli 1969 (Vide Bukti: P-1) ;
2. Bahwa sesuai salinan Surat Ketetapan Fatwa Ahli Waris Almarhum Ajub  
(Aid) Bin Said Seger No. 75/1983, tanggal 5 Februari 1983 dan yang pada  
tanggal 2 Maret 2005 oleh Panitera Risman, SH. Dinyatakan sesuai aslinya  
(Vide Bukti P-2) ;
3. Bahwa sesuai dan menurut Soerat Nikah yang tercatat di Karesidenan  
Betawi Kabupaten Betawi dari Ichtisar dari daftar kawin tahoen 1940 No. 20  
dari Pegawai Nikah ARAB KE I di Batavia, pada tanggal 29 Februari 1940  
telah kawin/nikah nama S. Aid bin Said bin Seger dengan nama Atillah binti  
Oemar bin Aboed Garwan yang dikeluarkan/tercatat di Batavia tanggal 12  
Juli 1946 (Vide Bukti: P-3) ;
4. Bahwa menurut Surat Keterangan Kematian Penduduk WNI yang  
dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit,  
Jakarta Timur, tanggal 11 Januari 2002, bahwa telah meninggal dunia  
seorang perempuan pada jam 3.00 tanggal 11 Januari 2002 bernama  
ATELAH (Vide Bukti : P-4) ;
5. Bahwa telah meninggal dunia pada tanggal 26 Agustus 1986 Alm. A. BAL-  
GOHOM, suami dari Ny. Aliyah yang meninggal dunia pada tanggal 10  
Agustus 2000 di Jakarta, dengan meninggalkan ahli waris :

Hal. 3 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. FERUZH.
2. YUSUF SALIM BALGOHOM.
3. VERA SALIM BALGOHOM.
4. FAISAL SALIM BALGOHOM.
5. FERLY.
6. SAUZAN ; hal ini sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 3 Oktober 2001 (Vide Bukti: P-5) ;

Bahwa tanah dan bangunan yang terletak dan setempat dikenal dengan Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat adalah milik Alm. Ayoeb bin Said bin Seger berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 96 dihadapan Notaris SIE KHWAN DJOE, Notaris di Djakarta tanggal 25 Agustus 1952, tanah dan bangunan seluas 932 m2 seharga Rp. 140.000,- (seratus empat puluh ribu rupiah) (Vide Bukti P-6) ;

Bahwa menurut Akte Eigendom No. 1611/1955 yang dibuat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah di Djakarta telah terjadi pemindahan hak karena dijual beli dari tanah Eigendom Perpounding No. 14621 daerah perpounding Djakarta dalam surat pemberitahuan tertanggal 15 September 1953 No. 752, .... dan seterusnya yang dihalaman 3 bawah berbunyi sebagai berikut : "Setelah memeriksa surat-surat tersebut yang dimana perlu telah dibubuhi materi setjukupnya dan berpendapat semuanya itu memenuhi : syarat-syarat, maka kami menjuruh buatkan akta ini untuk dijadikan bukti, bahwa AJOEB bin SAID bin SEGER tersebut, mempunyai hak eigendom atas tanah yang diuraikan di atas" ; (Vide Bukti : P-7) ;

Bahwa sewaktu Alm. AJOEB BIN SAID BIN SEGER masih hidup telah membuat Surat Pernyataan tentang keberadaan Tergugat I yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

## SURAT PERNYATAAN

Jang bertanda tangan dibawah ini :

=====AJOEB BIN SAID BIN SEGER =====

pemilik rumah Djalan Djambu No. 53 Djakarta berdasarkan surat hak milik No. 1611 tanggal 7-9-1955, dengan ini menerangkan dengan sebenarnja, bahwa kami tidak keberatan apabila rumah kami tersebut di atas akan ditempati oleh :

===== Ny. Nurdewan Siregar & Keluarga =====

Demikianlah agar jang berkepentingan mendjadikan periksa adanya.-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djakarta, November 1964

AJOEB BIN SAID BIN SEGER

(Vide Bukti: P-8) ;

Bahwa sebagai pemilik atas tanah dan bangunan seluas 932 m2 (sembilan ratus tiga puluh dua meter persegi) terdapat bukti-bukti pembayaran pajak tanah & bangunan atas Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat antara lain : (Vide Bukti: P-9, P-10, P-11, P-12) ;

Bahwa rupa-rupanya Tergugat I telah menyalahgunakan kepercayaan dari Alm. Ajoeb bin Said bin Seger selaku Pewaris dari Penggugat yaitu bersama-sama dengan Tergugat II telah mengadakan transaksi jual beli dan mau merubah fisik bangunan ; untung pada waktu itu Abdullah bin Ajoeb bin Said bin Seger selaku kuasa dari semua ahli waris dan selaku ahli waris telah melakukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II di Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta dengan Nomor 153/1967.G. dan oleh Hakim A.D. Ismail telah dikeluarkan Penetapan No. 153/676 yang antara lain berbunyi :

"Menimbang, bahwa yang mendjadi pokok perkara No. 153/1967.G. adalah penentuan siapakah yang mendjadi pemilih sjah dari rumah yang djadi sengketa : Djalan Djambu No. 53 Djakarta, jang djustru harus menghentikan perombakkan dan/atau perobahan rumah Djalan Djambu No. 53 tersebut" (Vide Bukti: P-13) ;

Bahwa dalam Keputusan perkara No. 153/1967.G. Pengadilan Negeri Istimewa di Djakarta yang mengadili perkara perdata dalam tingkat pertama antara Ahli Waris Ajoeb bin Said bin Seger, Penggugat melawan Njonja Noerdewan Siregar, Tergugat Kesatu dan Njonja Tjan Ai Sioe, Tergugat Kedua, amarnya berbunyi sebagai berikut :

"MENGADILI

Menjatakan dengan sjah menurut hukum kedudukan para penggugat sebagai semua atau satu-satunya pewaris dari Almarhum Ajoeb bin Said bin Seger adalah pemilik dari rumah Djalan Djambu No. 53 sebelum dan selama waktu dikuasai oleh Negara cq. Departemen Agraria dan Panitia .... (tidak terbaca) Menghukum Tergugat Kesatu dan Tergugat Kedua untuk membayar biaya perkara menurut hukum" (Vide Bukti: P-14) ;

Hal. 5 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011

#### Disclaimer

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



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

Bahwa BALAI HARTA PENINGGALAN DJAKARTA dalam suratnya No. MB/349/2, Perihal : Alm. Ajoeb (Aid) bin Said bin Seger tertanggal 8 Agustus 1968 kepada saudara Abdullah bin Ajub (Aid) bin Said bin Seger Djalan Karet Gang Mas No. 20 Tanah Abang Djakarta dan yang tembusannya disampaikan kepada : Njonja djanda Tan Boen Tek (Tjung Bouw Nio) Penghuni rumah di Djalan Djambu No. 53/Pav di Djakarta antara lain berbunyi sebagai berikut :

"BALAI HARTA PENINGGALAN  
DJAKARTA

1968

(POSTROMOL140)

KOMISARIAT : ARAB

DJAKARTA 8 Agustus

DJL. HAYAM WURUK 7.

NO. : MB/349/2

LAMPIRAN :

PERIHAL : Alm. Ajub (A'id) bin  
Said b. Seger

Membalas surat Saudara pada tanggal 8 Agustus 1968 kepada Balai Kami, dengan kami beritahukan kepada Saudara berdasarkan dengan tjabatatan harta peninggalan dari alm. AJUB (A'ID) bin Said b. Seger jang ada pada Balai Harta Peninggalan di Djakarta, bahwa persil Hak Eigendom Perponding no. 14621, terletak di Djalan Djambu No. 53 dan 53a Djakarta adalah kepunjaan dari semua ahliwaris dari alm. AJUB (A'ID) bin Said b. Seger ;

Balai Harta Peninggalan  
Anggauta Komisaris,

(A. SOMAD)

TEMBUSAN KEPADA :

Njonja djanda Tan Boen Tek

(Tjung Boue Nio)

Penghuni rumah Djl. Djambu no. 53/Pav.

Di Djakarta.-





KEPADA

Saudara Abdullah bin Ajub (A;id) b. Said b. Seger

Djl. Karet gang Mas No. 20 Tanah Abang

DI

Djakarta.-"

(Vide Bukti: P-14);

Bahwa dengan demikian dasar hukum kepemilikan atas rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan alasan-alasan dari bukti-bukti tersebut di atas secara sah dan meyakinkan milik Penggugat sebagai Ahli Waris dari Alm. Ajoeb bin Said bin Seger ;

Bahwa perbuatan Tergugat I yang mempunyai status sebagai yang bertempat tinggal di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat karena kebaikan dari Alm. Ajoeb bin Said bin Seger, telah dengan secara melawan hukum dan dengan tanpa hak telah mengajukan permohonan SIP ke Dinas Perumahan DKI Jakarta Raya sehingga memperoleh SIP dari Kantor Dinas Perumahan DKI Jakarta Raya Turut Tergugat I pada tanggal 9 Desember 1964 No. T.0636/76312, sehingga berdasarkan hal tersebut Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat V untuk memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan ;

Bahwa tindakan melawan hukum tersebut dilanjutkan oleh Tergugat I dengan cara menghilangkan jejaknya, yaitu dengan melakukan jual beli dengan Tergugat II melalui Notaris/PPAT GHS LUMBAN TOBING pada tanggal 14 April 1969 Nomor 341/1966, seperti diketahui dan berdasarkan (bukti P-13 dan P-14) jelas sekali rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat adalah milik Penggugat selaku Ahli Waris (ic. Alm. Ajoeb bin Said bin Seger). Namun dengan seenaknya dan tanpa beban moral, Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi jual beli, meskipun tahu perbuatan menempatkan keterangan tidak benar di dalam Akte Authentik dapat dikenai Pasal 266 ayat 1 dan 2 KUHPidana. Oleh karena itu Akte Jual Beli Nomor: 341/1966 tanggal 14 , April 1969 dihadapan Notaris/PPAT GHS Lumban Tobing harus dinyatakan / batal demi hukum atau harus dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;

Bahwa tindakan Tergugat VI mengesahkan keberadaan Tergugat I menguasai rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat

Hal. 7 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat dengan menerbitkan SIP untuk kepentingan Tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (onrechtmatige overheids daad) jo. Pasal 1365 KUH Perdata ;

Bahwa tindakan Tergugat V yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk atas nama Tergugat I didasarkan keterangan tidak benar dan tanpa izin serta sepengetahuan Penggugat, padahal Tergugat V tahu persis kalau pemilik rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat adalah Penggugat, maka perbuatan Tergugat V tersebut sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (onrechtmatige overheids daad) jo. Pasal 1365 KUH Perdata;

Bahwa karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dengan memberikan keterangan tidak benar dalam akta outhentik baik dengan dikeluarkannya SIP oleh Turut Tergugat I, maupun perbuatan Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat II atau Notaris/PPAT GHS Lumban Tobing, pada tanggal 14 April 1969 No. 314/1966 dengan Tergugat II mendasarkan keterangan tidak benar atau "palsu" dan yang merugikan kepentingan Penggugat, maka terhadap SIP dan Akte Jual Beli, serta Hak Guna Bangunan No. 1429/Menteng, Surat Ukur tanggal 13 Oktober 1971 No. 265 seluas 932 m2 atas nama Tergugat I dan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria DKI Jakarta Raya tanggal 14 Februari 1966 No. 2/PH/TN/IV/1966 aquo harus dibatalkan. Dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;

Bahwa Tergugat II menyadari kalau seperti disebutkan oleh Balai Harta Peninggalan Jakarta, kalau rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat adalah milik semua ahli waris dari Alm. Ajoeb bin Said bin Seger dan bukan milik Tergugat I apalagi Tergugat II. Akan tetapi dengan beraninya telah menjual kepada Alm. Yoga Soegama yang adalah Pewaris dari Tergugat III dan Tergugat IV hal ini seperti tersebut dan disebut dalam Akte Jual Beli pada tanggal 21 April 1970 No. 34/1970 antara Tergugat II dengan Alm Yoga Soegama dihadapan Turut Tergugat III selaku Pejabat Notaris/PPAT Hendro Poerwanto. Oleh karena itu terhadap Akte Jual Beli yang didasarkan pada keterangan tidak benar haruslah dibatalkan dan perbuatan Tergugat II menempatkan keterangan tidak benar dalam Akta Authentik sebagai perbuatan pidana jo. Pasal 266 ayat 1 dan 2 KUH Pidana ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat V memberikan Surat Keputusan pada tanggal 5 September 1990 No. 1.711.2/977/09-01/71/M/1009 serta memberikan Sertifikat Hak Milik No. 169/Gondangdia dengan Surat Ukur tanggal 2-6-1990 No. 225 luas 921 m<sup>2</sup> kepada Alm. Yoga Soegama selaku Pewaris Tergugat III dan Tergugat IV sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa (onrechmatige overheids daad) jo. Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karena itu terhadap Surat Keputusan dan Sertifikat Hak Milik aquo harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena didasarkan keterangan-keterangan dan bukti-bukti yang tidak benar ;

Bahwa perbuatan Alm. Yoga Soegama Pewaris Tergugat III dan Tergugat IV yang telah mengajukan permohonan hak milik kepada Tergugat V, tanpa meneliti kebenarannya kalau obyek tanah dan rumah aquo adalah milik Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum ; Dan baik ahli warisnya yaitu Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menikmati rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat secara melawan hukum, mengakibatkan kerugian material dan moril kepada Penggugat ;

Bahwa kalau dijual rumah dan tanah aquo yang saat ini mempunyai NJOP sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) per meter persegi, sehingga kerugian material dari Penggugat adalah sebesar Rp. 12.000.000,- x 932 m<sup>2</sup> = Rp. 11.184.000.000,- (sebelas milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah). Dan kerugian moril selama lebih dari 43 tahun (empat puluh tiga tahun) Penggugat tidak dapat menikmati hak-haknya atas rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53 Menteng, Jakarta Pusat adalah sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga milyar rupiah) atau sebesar Rp. 1.000.000.000,- per tahun untuk selama 43 tahun ; Dan kepada Tergugat I, II, III, IV dan V dihukum untuk membayar secara tanggung renteng sebesar Rp 11.184.000.000,- (sebelas milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah), ditambah Rp. 43.000.000.000,-(empat puluh tiga milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus 8 (delapan) hari setelah putusan ini berkekuatan pasti / tetap ;

Bahwa untuk mencegah agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI mau melaksanakan putusan ini, maka terhadap rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat, Sertifikat Hak Milik No. 169/Gondangdia dengan Surat Ukur tanggal 2 Juni 1990 No. 225 luas 921 m<sup>2</sup> diletakkan sita jaminan. Dan kepada siapapun juga yang

Hal. 9 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan sendiri lokasi tersebut, dan apabila tidak mau Pengadilan Negeri Jakarta Selatan beserta aparat terkait dapat mengosongkan tempat/lokasi tersebut sesuai ketentuan Undang-Undang dan hukum yang berlaku, apabila keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti ;

Bahwa oleh karena itu berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti tersebut di atas, Penggugat harus dinyatakan sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat ;

Bahwa oleh karena gugatan dalam perkara ini berdasarkan bukti-bukti autentik, maka putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (uit voerbaar bij voorraad) atau serta merta ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan bukti-bukti tersebut di atas kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara ini memberikan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan sah dan berharga ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) jo. Pasal 1365 KUHPerdara ;
4. Menyatakan Akte Jual Beli No. 341/1966 tanggal 14 April 1969 batal demi hukum atau harus dibatalkan serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
5. Menyatakan Akte Jual Beli No. 34/1970 tanggal 21 April 1970 batal demi hukum atau harus dibatalkan serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1429/Menteng serta Surat Ukur tanggal 13 Oktober 1971 No. 265 seluas 932 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
7. Menyatakan Surat Keputusan No. 1.711.2/977/09-01/71/M/1009 tanggal 5 September 1990 yang memberikan Sertifikat Hak Milik No. 169/Gondangdia dengan Surat Ukur No. 225 seluas 921 m<sup>2</sup> tanggal 2 Juni 1990 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian ;
8. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah satu-satunya atas rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat seluas 932 m<sup>2</sup> ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum secara tanggung renteng Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV, Tergugat V untuk membayar kerugian material kepada Penggugat sebesar Rp. 11.184.000.000,- (sebelas milyar seratus delapan puluh empat juta rupiah), ditambah Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga milyar rupiah) sebagai kerugian moril secara tunai dan sekaligus 8 (delapan) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti tetap ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat, dan menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela setelah putusan dalam perkara mempunyai kekuatan hukum yang tetap / pasti ;  
Apabila tidak diindahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan beserta aparatnya dapat mengosongkan secara paksa sesuai dengan ketentuan undang-undang dan hukum ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul dengan adanya perkara ini ;
12. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tunduk dan patuh dengan adanya putusan ini ;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad) atau serta merta ;

Atau : Seandainya Pengadilan berpendapat lain agar putusan ini dapat dilaksanakan sesuai dengan hukum dan keadilan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan IV mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak atau membantah seluruh dalil Para Penggugat dalam perkara a quo, kecuali apa yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;

Hal. 11 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



Mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam mengadili gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo (eksepsi kompetensi absolut) :

1. Bahwa dalam posita nomor 14 halaman 7 jo nomor 10 halaman 6, Para Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk membatalkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian terhadap Surat Izin Perumahan (S.I.P) No. T.0636/76312 tertanggal 9 Desember 1964. Para Penggugat juga meminta kepada Pengadilan untuk membatalkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian terhadap Surat Hak Guna Bangunan No. 1429/Menteng, Surat Ukur tanggal 13 Oktober 1971 No. 265 seluas 932 m2 atas nama Tergugat I dan Surat Keputusan Inspeksi Agraria DKI Jakarta Raya No. 2/PH/TN/V/1966 tanggal 14 Februari 1966, sebagaimana terurai dalam posita nomor 14 halaman 7 jo petitum nomor 6 halaman 9 ;
2. Bahwa dalam posita nomor 16 halaman 7 dan petitum nomor 7 halaman 9 Para Penggugat meminta kepada Pengadilan untuk membatalkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian terhadap Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 5 September 1990 No. 1.711.2/977/09-01/71/M/1009 dan Sertifikat Hak Milik No. 169/Gondangdia dengan Surat Ukur tertanggal 2-6-1990 No. 225 luas 921 m2 ;
3. Bahwa surat dan akte sebagaimana diuraikan dalam angka 1 dan 2 di atas merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Dinas Perumahan DKI Jakarta (Turut Tergugat I) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Tergugat V), yang keduanya merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa berdasarkan uraian di atas diketahui bahwa pada dasarnya Para Penggugat menginginkan untuk membatalkan keputusan-keputusan yang



dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara tersebut, namun karena gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara terganjal masalah waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, maka Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan dalih Para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1635 KUH Perdata. Jadi, jelas sekali bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo hanya merupakan akal-akalan Para Penggugat untuk mengambil alih hak milik atas tanah dan rumah aquo dari Tergugat III dan Tergugat IV ;

5. Bahwa dengan demikian, secara yuridis formal terbukti bahwa yang berwenang atas obyek sengketa dalam gugatan aquo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ;
6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Tergugat III dan IV mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo ;

Mengenai Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat DALUWARSA karena gugatan diajukan lebih dari 30 (tiga puluh) tahun terhitung sejak terjadinya jual beli dari Ny. Tian-Ai Sioe (Tergugat II) kepada Alm. Yoga Soegomo (Pewaris Tergugat III dan IV). yaitu 1970, sampai tanggal diajukannya gugatan, yaitu 2008.

7. Bahwa Pewaris Tergugat III dan IV, yaitu Alm. Yoga Soegomo membeli tanah dan rumah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat dari Tergugat II pada tanggal 21 April 1970. Hal mana sesuai dengan Akta Jual Beli No. 34/tahun 1970 tertanggal 21 April 1970 antara Tergugat II dengan Alm. Yoga Soegomo, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Hobropoerwanto beralamat di Djl. Lembang 10A Djakarta (Bukti T.III & IV-I) ;

Adapun obyek perjanjian jual beli tersebut adalah tanah beserta rumah a quo / yang berstatus sebagai Hak Guna Bangunan (HGB) ;

8. Bahwa sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1429/Menteng, peralihan HGB dari Tergugat II kepada Alm. Yoga Soegomo telah dicatat oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Djakarta pada tanggal 25 April 1970. Artinya bahwa dengan telah dicatatkannya

Hal. 13 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011





peralihan HGB dari Tergugat II kepada Alm. Yoga Soegomo, maka jual beli yang mereka lakukan sah dan sempurna serta mengikat kedua belah pihak ;

9. Bahwa pada tanggal 17 Mei 1990 melalui Sdr. Soejono, Alm. Yoga Soegomo mengajukan Surat Permohonan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah dan rumah aquo atas nama Alm. Yoga Soegomo. Itu terlihat dari Surat BPN No. 320/I/HGB/P/2/90 tertanggal 11 Juni 1990 Perihal : Permohonan Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah terletak di Jln. Jambu No. 53 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, a.n. Yoga Soegomo, dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1.711.2/977/09-01/71/M/1990 tertanggal 12 Oktober 1990 (Bukti T.III & IV-II dan III) ;
10. Bahwa berdasarkan surat permohonan dari Alm. Yoga Soegomo tersebut, BPN Kantor Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (Tergugat V), mengeluarkan Surat Keputusan pada tanggal 5 September 1990 No. 1.711.2/977/09-01/71/M/1009 tentang Pemberian Hak Milik atas nama : DR Yoga Soegomo. Kemudian pada tanggal 7 Nopember 1990 Tergugat V mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 169/Gondangdia dengan Surat Ukur No. 225 luas 921 m2 kepada Alm. Yoga Soegomo selaku Pewaris Tergugat III dan IV (Bukti T.III & IV-IV). Dengan demikian berarti hak milik atas rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat resmi dan sah secara hukum menjadi hak milik dari Pewaris Tergugat III dan IV, yaitu Alm Yoga Soegomo ;
11. Bahwa apabila tanah dan rumah aquo benar merupakan hak milik dari Para Penggugat - quod non - sedangkan jual beli dilakukan tanggal 21 April 1970 dan gugatan diajukan pada tanggal 16 Januari 2008, yang berarti rentang waktu antara jual beli dengan pengajuan gugatan kurang lebih 38 (tiga puluh delapan) tahun, maka tuntutan hak atau gugatan atas tanah dan rumah aquo daluwarsa atau hapus karena lampaunya waktu. Artinya, bahwa secara yuridis tanah dan rumah aquo adalah hak dari Tergugat III dan Tergugat IV yang diperoleh dengan jalan daluwarsa dan itikad baik serta berdasarkan alas hak yang sah. Hal itu sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Yurisprudensi yang secara rinci dapat diuraikan sebagai berikut :





Pasal 1963 KUH Perdata.

"Siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya" ;

Pasal 1967 KUH Perdata.

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu (30) tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk" ;

Pasal 835 KUH Perdata dan Yurisprudensi Jawa Barat 1969 - 1972, I, hal. 461, M.A. 19 April 1972 No. 26 K/Sip/1972, yang intinya menyatakan bahwa "setiap tuntutan gugur karena daluwarsa dalam waktu 30 (tiga puluh) tahun" ;

12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo secara yuridis harus dinyatakan daluwarsa dan tidak diterima ;

Mengenai Para Penggugat mengajukan gugatan dengan itikad tidak baik karena gugatan diajukan lebih dari 18 (delapan belas) tahun terhitung sejak terjadinya jual beli dari Tergugat II kepada Alm. Yoga Soegomo " sampai tanggal diajukannya gugatan.

13. Bahwa rentang waktu antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan atau batal, yaitu jual beli antara Tergugat II dengan Alm. Yoga Soegomo pada tanggal 21 April 1970, dengan pengajuan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, yaitu tanggal 16 Januari 2008, kurang lebih 38 (tiga puluh delapan) tahun ;

14. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Jawa Barat 1969 -1972 I, hal. 103, M.A 4 Februari No. 499 K/Sip/1970 disebutkan bahwa :

Hal. 15 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan / batal dan saat gugatan telah lewat waktu 18 (delapan belas) tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik ;

Artinya, bahwa gugatan yang diajukan lebih dari 18 tahun terhitung sejak perbuatan yang digugat haruslah dianggap sebagai gugatan yang diajukan dengan itikad tidak baik ;

15. Bahwa dengan demikian, secara yuridis pantaslah kiranya jika gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara aquo dianggap sebagai gugatan yang diajukan dengan itikad tidak baik ;

Mengenai gugatan Para Penggugat bersifat kabur (*exceptie obscurum libellum*) karena gugatan tidak ada dasar / dalil hukumnya dan posita tidak jelas.

Gugatan kabur karena tidak ada dasar / dalil hukumnya.

16. Bahwa dasar gugatan Para Penggugat khususnya kepada Tergugat III dan Tergugat IV adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sesuai dengan Pasal 1365 KUH Perdata. Hal mana terlihat dalam posita nomor 17 halaman 8 yang menyatakan bahwa perbuatan Alm. Yoga Soegomo Pewaris Tergugat III dan Tergugat IV yang mengajukan permohonan hak milik kepada Tergugat V dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak meneliti kebenaran obyek tanah dan rumah aquo adalah milik Para Penggugat. Tergugat III dan IV juga dianggap melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menikmati tanah dan rumah aquo ;

17. Bahwa dalam jawaban ini terlebih dahulu akan dijelaskan apa dan bagaimana PMH itu. Pada dasarnya PMH diatur di Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380 KUH Perdata. Adapun pengertian mengenai PMH diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa :

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" ;

Berdasarkan pengertian tersebut, Munir Fuady dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, cet.1, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hal. II menjelaskan bahwa unsur-unsur PMH adalah :

1. Ada perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum



3. Ada kesalahan
4. Ada kerugian
5. Ada hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian

## Ad.1. Perbuatan.

Yang dimaksudkan sebagai perbuatan dalam hal ini adalah baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif) misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku ;

Perbuatan Alm. Yoga Soegomo yang tidak meneliti kebenaran obyek rumah dan tanah aquo tidak dapat dikategorikan sebagai "perbuatan" dalam PMH. Sebab, sesuai dengan Pasal 1457 KUH Perdata, seorang pembeli tidak berkewajiban untuk meneliti asal usul obyek jual beli. Kewajiban seorang pembeli hanya membayar harga barang, dan untuk pembelian atas tanah, selain membayar harga barang diharuskan pula mendaftarkan kepada BPN. Mengenai kebenaran obyek rumah dan tanah aquo merupakan kewajiban dari BPN (Tergugat V) bukan pembeli, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 ;

Pasal 1457 KUH Perdata.

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

Pasal 22 ayat (1) PP No. 10/1961.

"mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 19 jika:

- a. Permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan ;
- b. Tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan ;
- c. Tidak disertai surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran ;

Jadi, Alm. Yoga Soegomo sebagai seorang pembeli atas tanah dan rumah aquo tidak dibebankan kewajiban untuk meneliti kebenaran tanah dan rumah aquo, melainkan tugas dari BPN ;

Hal. 17 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



Bahwa Perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV menempati serta menikmati rumah dan tanah aquo adalah wajar dan seharusnya. Mengingat Tergugat III dan IV adalah ahli waris dari pemilik sah rumah dan tanah aquo yang diperoleh dengan cara yang sah dan dilindungi oleh undang-undang, yaitu melalui jual beli, sehingga menikmati dan menempati tanah dan rumah aquo adalah wajar dan semestinya ;

Dengan demikian, unsur "perbuatan" ini tidak terpenuhi ;

Ad.2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Yang dimaksudkan dengan melawan hukum diartikan seluas-luasnya meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. Perbuatan yang melanggar Undang-undang yang berlaku ;
- b. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum ;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan ;
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain ;

Bahwa karena unsur perbuatan sebagaimana terurai dalam ad.1. tidak terpenuhi, maka unsur "perbuatan tersebut melawan hukum" dengan sendirinya tidak terpenuhi pula ;

Ad.3. Adanya kesalahan.

Kesalahan merupakan unsur yang penting dalam perbuatan melawan hukum karena dengan terbuktinya kesalahan membuktikan terjadinya perbuatan melawan hukum. Dapat dikatakan kesalahan apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Ada unsur kesengajaan, atau ;
2. Ada unsur kelalaian ; dan
3. Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf ;

Sebagaimana diuraikan di atas bahwa meneliti obyek jual beli berupa tanah dan rumah aquo bukan merupakan kewajiban dari Alm. Yoga Soegomo melainkan kewajiban BPN, sedangkan menikmati tanah dan rumah aquo oleh Tergugat III dan Tergugat IV adalah hal sewajarnya sebagai pihak yang berhak atas tanah dan rumah aquo karena diperoleh melalui jual beli yang sah menurut hukum. Jadi, perbuatan Alm. Yoga Soegomo yang tidak meneliti obyek jual beli tersebut serta perbuatan



Tergugat III dan IV yang menikmati tanah dan rumah aquo bukan merupakan suatu kesalahan melainkan suatu perbuatan yang diperbolehkan dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Dengan demikian, unsur "kesalahan" juga tidak terpenuhi ;

Ad.4. Adanya kerugian.

Kerugian dapat bersifat materiil (harta kekayaan) dan dapat pula bersifat moril. Dengan demikian kerugian harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia ;

Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Alm. Yoga Soegomo telah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga obyek dan harga atas obyek tersebut secara yuridis sah menjadi milik dari masing -masing pembeli dan penjual. Atas jual beli sah tersebut, tentu saja tidak ada pihak manapun yang dirugikan, baik pihak penjual maupun pihak pembeli, juga pihak ketiga. Semuanya tidak ada yang dirugikan. Kalaupun Para Penggugat mengaku telah mengalami kerugian material dan moril akibat dari jual beli tersebut, adalah pengakuan sepihak dari Para Penggugat tanpa adanya dasar hukum ;

Jika Para Penggugat betul telah dirugikan atas terjadinya jual beli tersebut quod non seharusnya tuntutan ganti rugi bukan diajukan kepada Tergugat III dan IV sebagai Pewaris dari Alm. Yoga Soegomo, melainkan kepada BPN ;

Dengan demikian, unsur keempat ini tidak pula terpenuhi ;

Ad.5. Adanya hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian.

Dalam terjadinya perbuatan melawan hukum harus terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian ;

Bahwa unsur ini merupakan rangkaian dari unsur "kesalahan" dan unsur "kerugian", sehingga apabila unsur "kesalahan" dan "kerugian" tidak terpenuhi maka unsur kelima ini dengan sendirinya tidak terpenuhi pula ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas ternyata bahwa Alm. Yoga Soegomo dan Tergugat III serta Tergugat IV tidak dapat dikategorikan sebagai telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 365 KUH Perdata ;



18. Bahwa dasar gugatan Para Penggugat kepada Tergugat III dan IV adalah perbuatan melawan hukum jo Pasal 1365 KUH Perdata. Di sisi lain, PMH sebagaimana didalihkan oleh Para Penggugat tidak terbukti karena ternyata perbuatan Alm. Yoga Soegomo, Tergugat III dan Tergugat IV aquo tidak memenuhi PMH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;

19. Bahwa apabila jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Alm. Yoga Soegomo merupakan perbuatan melawan hukum quod non, maka Tergugat V tidak mungkin mengabulkan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/Menteng yang semula atas nama Tergugat II menjadi atas nama Alm. Yoga Soegomo dan tidak akan pula mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1.711.2/977/09-01/71/1990 12 Oktober 1990 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama DR. Yoga Soegomo yang merupakan bentuk pengabulan permohonan Alm. Yoga Soegomo untuk memperoleh hak milik atas tanah dan rumah aquo, untuk kemudian mengeluarkan sertifikat Hak Milik atas tanah dan rumah aquo. Akan tetapi, faktanya Tergugat V telah melakukan balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/Menteng menjadi atas nama Alm. Yoga Soegomo dan mengeluarkan keputusan tentang Pemberian Hak Milik atas nama Alm. Yoga Soegomo sekaligus mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo pada tanggal 7 November 1990 kepada Alm. Yoga Soegomo ;

20. Bahwa dengan demikian, PMH yang didalihkan oleh Para Penggugat tidak ada dasar hukumnya atau tidak berlandaskan hukum sehingga secara yuridis formal gugatan Para Penggugat kabur dan harus dinyatakan tidak diterima ;

Gugatan kabur karena posita tidak jelas.

21. Bahwa Para Penggugat dalam posita nomor 1 halaman 2 dan nomor 19 halaman 8 menyebutkan "Tergugat VI". Padahal para Tergugat hanya ada 5 (lima) orang, sedangkan 2 (dua) orang sebagai turut Tergugat ;

22. Bahwa gugatan juga kabur karena posita dalam gugatan tidak jelas sebab Para Penggugat menguraikan bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 3 Oktober 2001 (Bukti: P-5) meninggal dunia pada tanggal 26 Agustus 1986 Alm. A. Balgohom, suami dari Ny.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aliyah yang meninggal tanggal 10 Agustus 2000 di Jakarta, dengan meninggalkan waris :

- a. Feruzah
- b. Yusuf Salim Balgohom
- c. Vera Salim Balgohom
- d. Faisal Salim Balgohom
- e. Ferly
- f. Sauzan

Namun Para Penggugat dalam positanya tidak menyebutkan hubungan hukum antara nama-nama tersebut dengan Alm. Ayoeb bin Said bin Seger, yang oleh Para Penggugat dianggap sebagai pemilik tanah dan rumah aquo. Oleh karenanya, dapatlah kiranya nama-nama tersebut dianggap tidak berkepentingan dalam perkara aquo dan menyebabkan gugatan Para Penggugat kabur ;

23. Bahwa gugatan Para Penggugat juga dianggap kabur karena adanya ketidakjelasan pada posita nomor 6 halaman 4. Pada posita tersebut diuraikan bahwa telah terjadi jual beli antara Tergugat I, yaitu Ny. Nurdewan Siregar dengan Tergugat II, yang kemudian digugat oleh Abdullah bin Ajoeb bin Said Siregar pada tahun 1967. Lantas Tergugat II pada tahun 1970 menjual tanah dan rumah di Jalan Djambu tersebut kepada Alm. Yoga Soegomo. Di sisi lain, Para Penggugat dalam posita nomor 8 halaman 5 menyatakan bahwa pada tahun 1968 Balai Harta Peninggalan Djakarta mengirim surat kepada Njonja djanda Tan Boen Tek (Tjung Bouw Nio) sebagai penghuni rumah di Jalan Djambu No. 53 dan 53a Djakarta ;

24. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, secara logika harusnya Tergugat I menjual rumah di Jalan Jambu tersebut kepada Tjung Bouw Nio, bukan kepada Tergugat II atau paling tidak ada uraian mengenai perpindahan hak atas tanah dan rumah aquo dari Tergugat I kepada Tjung Bouw Nio. Namun nyatanya Para Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan alas hak penempatan tanah dan rumah aquo oleh Tjung Bouw Nio. Hal tersebut menyebabkan kerancuan dan pertentangan antara posita yang satu dengan posita lainnya, sehingga menurut teori Hukum Acara

Hal. 21 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011

#### Disclaimer

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



Perdata gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo harus dinyatakan kabur ;

25. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo juga dikategorikan kabur karena tidak jelas dalam penyebutan nama Tergugat III dan Tergugat IV. Para Penggugat menyebut nama Tergugat III dengan Ny. Yoga Soegomo (sebagai istri dari Alm. Yoga Soegomo). Kenyataannya nama istri dari Alm. Yoga Soegomo adalah Ny. Soedarwati Soegomo.

Sedangkan untuk Tergugat IV Para Penggugat menyebutnya dengan nama Bambang Yoga Soegomo (salah satu anak Alm. Yoga Soegomo). Padahal Alm. Yoga Soegomo tidak mempunyai anak bernama Bambang Yoga Soegomo. Alm. Yoga Soegomo memang mempunyai anak yang nama depannya "Bambang", namun bukan Bambang Yoga Soegomo melainkan Bambang Riyadi Soegomo. Pun, Para Penggugat salah dalam penyebutan nama Alm. Yoga Soegomo. Para Penggugat menyebutnya dengan Alm. Yoga Soegama (Pewaris Tergugat III dan IV). Faktanya bahwa Pewaris Tergugat III dan IV adalah Alm. Yoga Soegomo bukan Alm. Yoga Soegama ;

26. Bahwa di samping salah dalam menyebutkan nama Tergugat III dan IV, Para Penggugat juga salah menyebutkan alamat tempat tinggal Tergugat III sekarang. Para Penggugat menyebutkan bahwa Tergugat III, dahulu bertempat tinggal di Jl. Jambu No. 53, Jakarta Pusat, sekarang di Jl. Mataram No. 16, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. Padahal, sampai sekarang Tergugat III masih tetap bertempat tinggal di Jl. Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat ;

27. Bahwa akibat penyebutan nama dan alamat yang salah tersebut menimbulkan pertanyaan : benarkah yang digugat oleh Para Penggugat dalam perkara aquo adalah Ny. Soedarwati Soegomo dan Bambang Riyadi Soegomo (Istri dan anak dari Alm. Yoga Soegomo) ataukah orang lain, yang namanya mirip dengan keduanya ? Pertanyaan selanjutnya adalah apakah yang dimaksud dengan Tergugat III dalam gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo adalah Ny. Soedarwati Soegomo yang sekarang bertempat tinggal di Jl. Jambu No. 53, Jakarta Pusat, atau Ny. Yoga Soegama yang dulunya bertempat tinggal di Jl. Jambu No. 53,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, yang kemudian pindah tempat tinggal di Jl. Mataram No. 16, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;

28. Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas terbukti secara yuridis bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo kabur karena gugatan Para Penggugat tersebut tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan adanya pertentangan antara posita yang satu dengan lainnya. Hal itu sesuai dengan teori Hukum Acara Perdata dalam bukunya M. Yahya Harahap hal. 448-453, mengatakan bahwa gugatan kabur karena :

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, yaitu posita tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan ;
- b. Tidak jelasnya obyek sengketa ;
- c. Tidak jelasnya petitum, antara lain petitum tidak rinci dan adanya kontradiksi antara posita dengan petitum ;

29. Bahwa dengan demikian, secara yuridis, gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo, harus tidak diterima oleh Pengadilan ;

Mengenai gugatan Para Penggugat Bersifat Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium).

30. Bahwa Alm. Yoga Soegomo selama pernikahannya dengan Tergugat III mempunyai 8 (delapan) orang anak, sehingga ahli waris dari Alm. Yoga Soegomo tidak hanya Tergugat III dan Tergugat IV saja. Melainkan ketujuh anak dari Alm. Yoga Soegomo turut pula menjadi ahli waris ;

31. Bahwa apabila Tergugat III dan IV dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum quod non seharusnya anak-anak Alm. Yoga Soegomo yang lain turut digugat pula. Secara yuridis, jelas bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo kabur (obscur libel) ;

32. Bahwa selain itu, dalam Perdjanjian Pengosongan Rumah antara Tergugat II dengan Alm. Yoga Soegomo yang dilegalisasi oleh Notaris Hobropoerwanto Nomor 39 tertanggal 21 April 1970 (Bukti T.III&IV-V) dimana terdapat nama Jantoni Harsono, Pegawai Biro ASRI, bertempat tinggal di Djalan Tjideng Timur I Nomor 2 Djakarta yang bertindak untuk dirinya sendiri sebagai penjamin dari Ny. Lily Iskandar (Tjen Ai Su) Tergugat II, Penjual atas tanah dan rumah aquo, yang intinya bahwa Jantono Harsono harus menjamin atas pengosongan rumah di Djalan Djambu Nomor 53 Djakarta. Namun Para Penggugat dalam gugatannya

Hal. 23 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



tidak menyebutkan Jantoni Harsono sebagai Tergugat atau paling tidak sebagai Turut Tergugat ;

33. Bahwa juga, dalam Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Alm. Yoga Soegomo Nomor 34 tahun 1970 disebut nama Jantoni Harsono berdasarkan surat kuasa di bawah tangan tertanggal 20 April 1970, yang bertindak untuk dan atas Ny. Lily Iskandar (Tjen Ai Su) Tergugat II sebagai Penjual. Namun lagi-lagi Para Penggugat dalam gugatannya tidak menyebut nama Jantoni Harsono sebagai Tergugat atau paling tidak sebagai Turut Tergugat ;

34. Bahwa di samping tidak menyebutkan nama-nama ahli waris Alm. Yoga Soegomo selain Tergugat III dan IV serta tidak menyebutkan nama Jantoni Harsono, Para Penggugat dalam gugatannya juga tidak menyebutkan nama Firma Astuty Kusno, sebagai pihak yang mengajukan S.I.P untuk Mendiarni Perumahan Jang Masih dikuasi Kepala Daerah, atas persetujuan dari Tergugat II sebagai pemilik tanah dan rumah aquo berdasarkan Surat Persetujuan dari Pemilik tgl. 25-1-1968. Hal mana sesuai dengan S.I.P yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan No. T. 189/2885 dan No. U.0023/1995 tertanggal 28 Djuni 1969 (Bukti T.HI&IV-VI dan VII) ;

35. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta yang dipaparkan, secara yuridis bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo bersifat kurang pihak dan gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 151.K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 dan Yurisprudensi MARI No. 1424.K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan :

"Bahwa seharusnya gugatan Penggugat ditujukan pula kepada orang lain, karena gugatan ini tidak lengkap (yang baru digugat baru seorang) maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formil mengenai pihak yang harus digugat, tetapi belum digugat sehingga gugatannya tidak sempurna / tidak lengkap .....";

Jadi sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 378/K/Pdt/1 985 tertanggal 11 Maret 1986 dan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 167/1970/



Perd/PTB tertanggal 27 Oktober 1970, yang pada intinya menyatakan sebagai berikut :

"gugatan yang tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

36. Bahwa karena gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara aquo kurang pihak, pantaslah kiranya jika gugatan yang diajukan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima / N.O (niet ontvankelijk verklaard) ;

Mengenai Gugatan yang diajukan Para Penggugat Prematur.

37. Bahwa dalam posita Nomor 15 halaman 7 Para Penggugat menyatakan bahwa terhadap Akte Jual Beli No. 34/1970 tertanggal 21 April 1970 antara Tergugat II dengan Alm. Yoga Soegomo dihadapan Turut Tergugat III selaku Pejabat Notaris / PPAT Hendro Poerwanto, haruslah dibatalkan dan perbuatan Tergugat II tersebut dianggap sebagai perbuatan pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 266 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) karena Tergugat II telah memberikan keterangan tidak benar dalam Akta Authentik ;

38. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sudah memasuki ranah hukum publik/ hukum pidana, yang kebenarannya harus dibuktikan dulu dalam sidang pidana sampai mempunyai kekuatan hukum tetap ;

39. Bahwa dengan demikian secara yuridis gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut premature karena putusan mengenai perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) dan (2) KUHP belum ada. Oleh karenanya, gugatan Para Penggugat dalam perkara aquo wajib untuk tidak diterima ;

Mengenai jumlah kerugian moril yang tidak dirinci secara jelas.

40. Bahwa Para Penggugat dalam posita nomor 18 halaman 8 mengaku mengalami kerugian moril sebesar Rp. 43.000.000.000,- (empat puluh tiga milyar rupiah) tanpa memerinci kerugian tersebut sehingga penyebutan jumlah nominal kerugian itu dihitung sesuai kehendak hati Para Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas ;

41. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tgl. 8-9-1975 No. 459K/Sip/1975, kerugian yang tidak diperinci tidak pantas untuk dikabulkan ;

Adapun bunyi dari Yurisprudensi tersebut adalah sebagai berikut :

Hal. 25 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011





"Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila si penuntut dapat " membuktikan secara terperinci adanya kerugian .....";

42. Bahwa karena Para Penggugat tidak memerinci adanya kerugian yang diderita dan menentukan besarnya kerugian tanpa dasar hukum, maka secara hukum layaklah kiranya jika penuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak dapat dikabulkan ;

**REKONVENSI :**

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan Dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali Dalam Rekonvensi ;

Bahwa Tergugat III Konvensi dan Tergugat IV Konvensi dalam kedudukannya sekarang masing-masing sebagai Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II, akan mengajukan gugatan balik/gugatan rekonvensi terhadap Para Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Para Tergugat Rekonvensi ;

Mengenai pengajuan gugatan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat III dan IV Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi dalam perkara aquo adalah Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

1. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam gugatan konvensi di atas, terbukti secara yuridis bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi adalah tidak berlandaskan hukum, bahkan bertentangan dengan hukum, sehingga gugatan Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dalam perkara aquo haruslah ditolak atau tidak diterima / N.O (Niet Ontvankeijke Verlaard) ;

2. Bahwa pengajuan gugatan oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang tidak didasarkan pada hukum tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Sebab unsur-unsur PMH dalam pasal tersebut telah terpenuhi. Adapun unsur-unsur itu dapat dijabarkan sebagai berikut :

Perbuatan :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kedudukan, harkat dan martabat setiap warga Negara dilindungi oleh hukum, sehingga tanpa alas yang hak menurut hukum tidak seorangpun diperkenankan untuk mengganggu eksistensi setiap individu warga Negara. Perbuatan mengganggu keberadaan individu warga Negara tanpa berdasarkan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau kategori perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, perbuatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang menggugat tanpa dasar hukum merupakan perbuatan melawan hukum ;

Jadi secara yuridis, unsur "Perbuatan" terpenuhi ;

Perbuatan tersebut Melawan Hukum.

Setiap gugatan yang tidak didasarkan pada hukum, tentu saja melanggar ketentuan undang-undang yang berlaku dan melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum serta bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku. Perbuatan tersebut juga bertentangan dengan kesusilaan dan sikap yang baik dalam bermasyarakat. Jadi, jelas sekali bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi termasuk dalam perbuatan melawan hukum, karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi tidak mempunyai dasar / dalil hukum ;

Secara yuridis, unsur "Perbuatan tersebut Melawan Hukum" terpenuhi ;

Adanya kesalahan.

Bahwa perbuatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan tanpa dasar hukum merupakan perbuatan disengaja dan ada unsur kelalaian, tanpa ada alasan pembenar atau alasan pemaaf. Oleh karenanya, unsur-unsur kesalahan sebagaimana diuraikan diatas telah terpenuhi dalam perbuatan tersebut ;

Secara hukum, unsur "Adanya Kesalahan" terpenuhi ;

Adanya kerugian.

Bahwa akibat dari gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat III dan IV Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi mengalami kerugian material, yaitu biaya konsultasi dan bantuan hukum penanganan perkara aquo kepada Advokat/Konsultan Hukum sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Hal. 27 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di samping kerugian material, Tergugat III dan IV Konvensi/ Penggugat I dan II Rekonvensi menderita kerugian immaterial, yaitu :

- a. Pencemaran nama baik, seperti perasaan malu baik kepada keluarga maupun kepada tetangga serta kepada masyarakat, yang diderita oleh Tergugat III dan IV Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, akibat adanya gugatan dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut ;
- b. Kerugian atas waktu yang dikorbankan oleh Tergugat III dan IV Konvensi/ Penggugat I dan II Rekonvensi untuk menanggapi gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konvensi ;

Bahwa pada dasarnya kerugian immaterial tidak bisa dihargai dengan materi/uang. Namun karena pengganti atas kerugian immaterial tersebut tidak ada selain uang, maka Tergugat III dan IV Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi, menaksir kerugian immaterial itu dengan uang. Adapun besarnya pengganti atas kerugian immaterial tersebut jika ditaksir dengan uang adalah sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Dengan demikian, unsur "Adanya kerugian" terpenuhi ;

Adanya hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian bahwa sudah terbukti bahwa akibat dari kesalahan yang telah dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, Tergugat III dan IV Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi mengalami kerugian baik material maupun immaterial sebagaimana diuraikan di atas. Jadi, kerugian aquo timbul karena kesalahan tersebut ;

Dengan demikian, secara yuridis ada hubungan kausal antara kesalahan yang dilakukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan kerugian yang dialami oleh Tergugat III dan IV Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi ;

Dengan demikian, unsur "Adanya Hubungan Kausal antara Kesalahan dengan Kerugian" terpenuhi ;

3. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, sudah selayaknya menurut hukum apabila Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar menyatakan Para Penggugat Konvensi/ Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa mengingat gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, maka sangat beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan untuk dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi maupun peninjauan kembali ;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat III dan IV Konvensi / Penggugat Rekonvensi I dan II memohon agar kiranya Majelis Hakim berkenan untuk memutuskan perkara aquo, dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I dan II / Tergugat Konvensi III dan IV untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi material dan immaterial sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada verzet, banding dan kasasi serta peninjauan kembali ;
5. Menghukum Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini ;

Atau :

- Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

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

DALAM EKSEPSI :

KOMPETENSI ABSOLUT :

Bahwa jika ditelaah dari materi gugatan yang menjadikan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai pihak dalam perkara ini (obyek dalam perkara aquo) yaitu sebagai Tergugat V adalah menerbitkan Sertipikat

Hal. 29 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011

#### 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

Hak Guna Bangunan No. 1429/Menteng, atas nama Tergugat I, karena sertifikat merupakan suatu keputusan pemberian hak atas tanah dari Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang sifatnya Konkret, Individual dan Final, serta menimbulkan akibat hukum ; Maka sudah seharusnya dalam perkara ini sepanjang melibatkan Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai pihak adalah merupakan suatu Sengketa Tata Usaha Negara, yaitu suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini ;

Bahwa tanah aquo adalah Tanah Negara bekas hak Eigendom Perponding Nomor : 14621 tercatat atas nama : AJOEB Bin SAID Bin SEGER, yang berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 1958, jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, karena bekas pemilik tidak berusaha memenuhi/mentaati ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang dimaksud maka terhadap tanah aquo dapat diberikan sesuatu hak dan prioritas pertama diberikan kepada orang yang bertempat tinggal secara sah sebagai penghuni rumah yang didirikan diatas tanah aquo tersebut ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 33/Pdt.G/2008/PN.JKT.SEL. tanggal 7 Agustus 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi pihak Tergugat III dan IV tersebut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini ;
3. Menyatakan bahwa gugatan pihak Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
4. Menghukum pihak Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.819.000,- (delapan ratus sembilan belas ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSI :

30

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat III dan IV Rekonvensi/Tergugat III dan IV Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 123 K/PDT/2009/PT.DKI. tanggal 7 Agustus 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 33/ Pdt.G/2008/ PN.JKT.Sel. tanggal 7 Agustus 2008 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI ;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara baik di tingkat pertama maupun di tingkat banding yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 18 Pebruari 2010 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Pebruari 2010 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 1 Maret 2010 sebagaimana ternyata dari akte per-mohonan kasasi No. 33/Pdt.G/2008/PN.JKT.SEL. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut

Hal. 31 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Maret 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 20 April 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 Mei 2010 ;

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

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

## TENTANG KEALPAAN OJOEB BIN SAID BIN SEGER.

Bahwa dihalaman 7 dan 10 halaman putusannya Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan hukum yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa Ajoeb bin Said bin Seger telah meninggal dunia pada tahun 1966, sampai dengan meninggalnya Ajoeb bin Said bin Seger, ternyata ia sebagai pemilik tanah sengketa tersebut tidak pernah berusaha memenuhi/ menaati ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria, telah alpa dalam mengkonversi tanah tersebut pada waktunya, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara” ;

Bahwa selanjutnya dihalaman 7 dari 10 halaman putusannya Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan hukum yang berbunyi sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa atas permohonan dari Tergugat I (Ny. Nurdewan Siregar) yang senyatanya menguasai dan menempati tanah sengketa, maka Tergugat V telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1429/Menteng seluas 932 m2 atas nama Tergugat I (surat bukti T.IV.b) ;

1. Bahwa dari ke 2 (dua) pertimbangan hukum a quo menunjukkan ketidaktelitian dan/atau kecermatan dari pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding yang berakibat kesalahan dalam memberikan pertimbangan hukum a quo ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa ketidakcermatan dan/atau ketelitian yang berakibat kesalahan pertimbangan hukum, manakala Pengadilan Tingkat Banding hanya memper-  
timbangkan tentang menguasai dan menempati tanah sengketa ; Padahal  
senyatanya dan sesungguhnya Termohon Kasasi 1 menguasai dan menemp-  
pati bangunan dan tanah sengketa ;
3. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding terlalu simplistis  
dan bahkan menghilangkan eksistensi Turut Termohon Kasasi I yaitu Kepala  
Kantor Wilayah Dinas Perumahan DKI Jakarta, yang memberikan SIP (Surat  
Ijin Penempatan) padahal rumah/bangunan a quo bukanlah rumah negeri  
ataupun ex rumah orang asing Belanda, namun rumah/bangunan Ajoeb bin  
Said bin Seger hal ini seperti dinyatakan oleh pertimbangan hukum  
Pengadilan Tingkat Banding di halaman 7 dari 10 halaman dalam  
putusannya yang antara lain berbunyi" ;  
"Menimbang, bahwa obyek sengketa tanah dan rumah yang terletak di Jalan  
Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat yang sekarang dikuasai oleh Ter-  
gugat III dan Tergugat IV sebagai ahli waris dari almarhum Yoga Soegama ;  
Menimbang, bahwa berdasarkan fakta (surat bukti P6 dan T.III) tanah  
sengketa berasal dari Hak Eigendom Verponding No. 14621 atas nama  
Ajoeb bin Said bin Seger yang dibelinya dari Sayid Achmad bin Abdullah bin  
Selmin bin Mahrin tahun 1952" ;
4. Bahwa bukti P.6 seperti disebutkan dalam pertimbangan hukum Pengadilan  
Tingkat Banding adalah "Akta Djual Beli Nomor: 96 dihadapan Notaris SIE  
KHWAN DJOE, Notaris di Djakarta tanggal 25 Agustus 1952 atas tanah dan  
bangunan seluas 932 m2 seharga Rp. 140.000,-(seratus empat puluh ribu  
rupiah) di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat milik Alm. Ajoeb bin  
Said bin Seger" (periksa halaman 45 bawah dari putusan Pengadilan Negeri  
Jakarta Selatan No. 33/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Agustus 2008) ;
5. Bahwa Pengadilan Tingkat Banding tidak pernah memberikan pertimbangan  
hukum bagaimana asal muasal Termohon Kasasi I memperoleh rumah dan  
tanah di Jl. Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat; sehingga dapat mengua-  
sai dan menempati; di sinilah letak kesalahan yang paling mendasar dari  
pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding ;  
Apakah Pengadilan Tingkat Banding telah memberikan pertimbangan hukum  
kalau Termohon Kasasi I dalam memperoleh rumah dan tanah di Jalan

Hal. 33 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat berasal dari jual-beli dan dibuktikan adanya Akta Jual-Beli rumah dan tanah di Jl. Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat ;

6. Bahwa seharusnya Pengadilan Tingkat Banding dalam memberikan pertimbangan hukum tentang adanya landasan hukum, bagaimana Termohon Kasasi I sehingga dapat menguasai dan menempati rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat yang jelas-jelas adalah milik Ajoeb bin Said bin Seger seperti diakui sendiri oleh Pengadilan Tingkat Banding seperti disebut dalam pertimbangan hukumnya ;
7. Bahwa bagaimana terlepasnya secara hukum milik Ajoeb bin Said bin Seger yaitu rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat seluas 932 m<sup>2</sup> ke tangan Termohon Kasasi I, ternyata justru Pengadilan Tingkat Banding alpa memberikan pertimbangan hukum atau "sengaja disembunyikan" yaitu dengan memberikan pertimbangan hukum secara terpisah yaitu hanya untuk tanah sengketa saja. Dan bukan memberikan pertimbangan hukum yang utuh yaitu rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat ;
8. Bahwa esensi gugatan dari Pemohon Kasasi adalah rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat, seluas 932 m<sup>2</sup> dan bukan semata-mata tanah sengketa seluas 932 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat, sehingga pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Banding, ada kealpaan dan bukan dari Ajoeb bin Said bin Seger; Hal tersebut adalah suatu kesalahan yang sangat mendasar dari Pengadilan Tingkat Banding sehingga kami mohon agar Pengadilan Tingkat Kasasi atau Mahkamah Agung RI membatalkan pertimbangan hukum dan putusan a quo;
9. Bahwa seandainya Pengadilan Tingkat Banding lebih cermat atau teliti dalam memeriksa serta memberikan pertimbangan hukum tentu akan menemukan kebenaran yang esensi, manakala keberadaan Termohon Kasasi I menempati rumah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat adalah kebaikan hati Ajoeb bin Said bin Seger, sehingga sesungguhnya Pengadilan Tingkat Banding tidak mempunyai dasar hukum dalam memberikan pertimbangan hukum tentang eksistensi Termohon Kasasi I dapat menguasai dan menempati rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat milik Pemohon Kasasi (ic. Ajoeb bin Said bin Seger); Karena pada tahun 1968 pun Balai Harta Peninggalan Djakarta mengakui tentang eksistensi Pemohon Kasasi adalah ahli waris dari Alm. Ajoeb bin Said bin Seger atas warisan berupa rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat. Dan hal ini oleh Pengadilan Tingkat Banding tidak menjadi dasar pertimbangan hukum dalam memberikan putusan a quo ;

## TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

- Bahwa tidak ada kecermatan dan/atau ketelitian dari pemeriksaan terhadap seluruh berkas perkara yang dilakukan oleh Pengadilan Tingkat Banding, baik terhadap Berita Acara Pemeriksaan dalam Tingkat Pertama maupun dalam menelaah putusan No. 33/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. maupun dalam Gugatan, Replik, Kesimpulan dan Memori Banding, dan dalam memberikan pertimbangan hukumnya, maka terdapat kesalahan yang diperbuat oleh Pengadilan Tingkat Banding ;
- Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan atas pertimbangan hukum di halaman 8 dari 10 halaman putusan No. 123/PDT/2009/PT.DKI tanggal 7 Agustus 2009, yang antara lain berbunyi, sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa karena tanah sengketa yang asalnya dari Hak Eigendom tidak dikonversi pada waktunya oleh Ajoeb bin Said bin Seger dan kenyataannya sekarang telah dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat IV (sebagai ahli waris Yoga Soegomo) dan telah teibit Sertifikat Hak milik No. 169 tersebut, maka menurut Pengadilan Tinggi dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1429/Menteng yang kemudian ditingkatkan haknya menjadi Hak milik No. 169 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, para pemohon dalam hal ini Tergugat I dan Yoga Soegomo telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan termasuk membayar uang pemasukan untuk Negara, karena itu kepemilikan atas Tanah Sengketa oleh semula Tergugat I kemudian Tergugat II dan terakhir almarhum Yoga Soegomo (Tergugat III dan Tergugat IV) adalah sah, dengan demikian almarhum Ajoeb bin Said bin Seger sudah tidak berhak lagi terhadap Tanah Sengketa dan karena itu ahli waris Ajoeb bin Said bin Seger dalam hal ini para penggugat sekarang Pembanding sudah tidak berhak lagi terhadap tanah Sengketa” ;

Hal. 35 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011

### 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)



1. Bahwa seperti diuraikan oleh Pemohon Kasasi dalam/tentang kealpaan bukan dibuat oleh Ajoeb bin Said bin Seger melainkan oleh pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Banding yang tidak memberikan pertimbangan hukum asal muasal Termohon Kasasi I yang "menguasai dan menempati" rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat akan tetapi dari kebaikan Pemohon Kasasi (ic. Ajoeb bin Said bin Seger) agar Termohon Kasasi I beserta keluarganya menempati rumah dan tanah milik Pemohon Kasasi (ic. Ajoeb bin Said bin Seger) di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat; Di dalam bukunya "HUKUM AGRARIA INDONESIA" Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah oleh Boedi Harsono; Penerbit Djambatan Setakan ketiga (1982), halaman 144 berbunyi: "Makna dikuasai di sini bukan dimaksudkan secara de facto atau riil dikuasai sendiri, termasuk tanah-tanah yang atas dasar perjanjian yang sah dalam keadaan disewakan atau dipinjamkan kepada pihak ketiga." Jadi Termohon Kasasi I tidak dibenarkan merubah status hukumnya atas rumah dan tanah di Jl. Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat menjadi miliknya, karena rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat, milik Pemohon Kasasi (ic. Ajoeb bin Said bin Seger) ;
2. Bahwa cara bagaimana Termohon Kasasi I menguasai dan menempati rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat tidak pernah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Banding, padahal dengan sangat licik rumah dan tanah milik Pemohon Kasasi (ic. Ajoeb bin Said bin Seger) di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat tersebut diajukan Surat Ijin Penempatan (SIP) kepada Turut Termohon Kasasi I Padahal sangat jelas rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat adalah milik Pemohon Kasasi (ic. Ajoeb bin Said bin Seger) hal ini seperti tersebut dalam pertimbangan hukum halaman 7 dari Pengadilan Tingkat Banding ;
3. Bahwa cara pengajuan Termohon Kasasi I kepada Turut Termohon Kasasi I jelas merupakan perbuatan melanggar hukum, karena rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat seperti



disebutkan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding adalah milik Ajoeb bin Said bin Seger dan bukanlah milik Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau bukan milik negeri atau kepunyaan bekas warga negara asing/Belanda akan tetapi milik warga negara Republik Indonesia/ex-Timur Asing/ Arab ;

Jadi tidak ada wewenang dan/atau hak bagi Turut Termohon Kasasi I mengeluarkan SIP kepada Termohon Kasasi I, apabila kalau tidak berasal dari "kelicikan" dan/atau perbuatan melanggar hukum dari Termohon Kasasi I, sehingga Turut Termohon Kasasi I terperdaya oleh akal bulus Termohon Kasasi I ; Di sini ketidakcermatan dan/atau ketidaktelitian pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding mengungkap ketidakbenaran Termohon Kasasi I menguasai dan menempati rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat milik Pemohon Kasasi (ic. Ajoeb bin Said bin Seger) ;

4. Bahwa dengan demikian pengajuan permohonan Sertifikat oleh Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi V jelas-jelas cacat hukum, karena secara substansial semua keterangan-keterangan dan bukti-bukti pengajuannya atas dasar ketidakbenaran atau cacat hukum. Hal ini dapat diambil kesimpulan karena dasar Pertimbangan Hukum dari Pengadilan Tingkat Banding tidak mengungkapkan dasar hukum kepemilikan Termohon Kasasi I atas tanah dan rumah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat. Apakah berdasarkan Akta Jual Beli antara Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi, ternyata Pengadilan Tingkat Banding tidak memberikan pertimbangan hukum tetapi disamakan tentang adanya kealpaan Ajoeb bin Said bin Seger mengajukan konversi;
5. Bahwa kalau pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding dengan hanya menyatakan kenyataan atau istilah Pengadilan Tingkat Banding "senyatanya menguasai dan menempati tanah sengketa" dalam istilah hukum perdata adalah "bezit", itupun haruslah dibuktikan dasar hukumnya, namun oleh Pengadilan Tingkat Banding tidak diberikan pertimbangan hukum secara tersendiri sehingga keabsahan a quo menjadi jelas dan benar; Keadaan atau kedudukan sebagai "beziter" tersebut oleh Pengadilan Tingkat Banding haruslah diberikan pertimbangan hukum, bukan

Hal. 37 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011





malahan diberikan legitimasi mengajukan permohonan kepada Tergugat V/ Termohon Kasasi V sebagai suatu kebenaran ;

6. Bahwa tentu saja penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1429/ Menteng seluas 932 m2 atas nama Termohon Kasasi I yang penuh dengan cacat hukum, dan alas haknya didasarkan pada keterangan yang tidak benar, hal tersebut seperti Pemohon Kasasi telah kemukakan diatas. Sehingga Sertifikat a quo menjadi tidak mempunyai kekuatan sebagai bukti ;

Bahwa begitu simplistisnya pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding, karena "telah alpa dalam mengkonversi tanah tersebut pada waktunya; maka tanah tersebut menjadi tanah Negara"; Maka serta merta Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan hukum: ..."yang senyatanya menguasai dan menempati tanah sengketa".. dan seterusnya. (periksa halaman 7 putusan Pengadilan Tinggi Jakarta) ;

Padahal kelalaian atau alpa mengkonversi tanah eigendom verponding/ hak-hak barat tidak otomatis orang yang menguasai dan menempati suatu rumah dan tanah diperbolehkan mengajukan permohonan Sertifikat;

Di dalam pertimbangan hukum di atas Pengadilan Tingkat Banding hanya memberikan pertimbangan terhadap tanah saja, sedangkan rumahnya tidak dijadikan dasar pertimbangan hukum ;

7. Bahwa kembali Pengadilan Tingkat Banding telah membuat "kealpaan" atau menyembunyikan fakta hukum yang cukup potensial yang menyebabkan pertimbangan hukumnya menjadi salah, yang berbunyi sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa Tanah Sengketa tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II (Ny. Tjan Ai Sioe) berdasarkan akta jual beli No. 39 tanggal 17 Februari 1966. (surat bukti T.VHI a)" (halaman 7 dari 10 halaman putusan No. 123/PDT/2009/PT.DKI tanggal 7 Agustus 2009).

Padahal di halaman 48 dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 33/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Agustus 2008 hanya tertulis :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"9. Bukti T-VIII : Foto Copy Kwitansi Pclunasan Harga Tanah dan Rumah Jl. Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat maupun ongkos biaya pengosongan rumah tanggal 18 April 1970 ;

10. Bukti T-IX: Foto copy Surat Ketetapan luran Rehabilitasi Daerah (IREDA) No. 031348 tanggal 21 Agustus 1970" ;

Sangat jelas sekali kalau ada penambahan bukti-bukti di Tingkat Pengadilan Banding, karena senyatanya di Tingkat Pengadilan Pertama hanya ada Bukti T-VIII dan bukan BuktiT-VIII a ;

Untuk itu Pemohon Kasasi mohon agar Pengadilan Tingkat Kasasi atau Mahkamah Agung RI membatalkan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Banding yang direayasa dan Mahkamah Agung RI mengadili sendiri ;

8. Bahwa beberapa kali pertimbangan hukum di halaman 7 tengah bawah sampai dengan di halaman 8 atas tengah Pengadilan Tingkat Banding selalu menyatakan "tanah sengketa" padahal sesungguhnya obyek sengketa bukan hanya tanah semata-mata akan tetapi obyek sengketa adalah "tanah dan rumah yang terletak di di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat". Hal itu pula yang diakui sendiri oleh Pengadilan Tingkat Banding. Di sini terletak adanya kontradiksi dalam tubuh putusan; di satu sisi Pengadilan Tingkat Banding memberikan pertimbangan hukum kalau obyek sengketa adalah tanah dan rumah yang terletak di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat, hal ini sesuai dengan hakekat gugatan dari Pemohon Kasasi, di satu sisi Pengadilan Tingkat Banding, hanya mau memberikan perimbangan hukum terhadap aspek tanahnya saja, yaitu tanah eigendom verponding 14621 ;
9. Bahwa penyebutan "tanah sengketa" seperti diintrodusir oleh Pengadilan Tingkat Banding dalam beberapa pertimbangan hukumnya, adalah usaha dari Pengadilan Tingkat Banding agar mempunyai dasar hukum, agar tanah eigendom verponding No. 14621 a/n Ajoeb bin Said bin Seger karena "kealpaan" melakukan konversi, maka menjadi Tanah Negara, padahal jatuhnya tanah hak barat a quo tidak otomatis menjadi milik orang/badan hukum yang "menguasai dan menempati" tanah a quo; Padahal di atas tanah eigendom verponding No. 14621 a quo sudah

Hal. 39 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011

#### 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)



berdiri rumah/bangunan semenjak rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat dibeli oleh Pemohon Kasasi (ic. Ajoeb bin Said bin Seger) dan hal ini juga yang menjadi salah satu pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding (periksa putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta halaman 7 tengah yaitu penunjukkan Bukti P-6) ;

10. Bahwa kalau Pengadilan Tingkat Banding hendak memberikan pertimbangan hukum masalah tanah-tanah eigendom verponding seharusnya pertimbangan hukumnya mengacu pada Undang Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 Kedua Ketentuan Ketentuan Konversi (periksa halaman 22 Buku Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah Boedi Harsono, SH., Penerbit Jambatan, Cetakan ketiga, 1982) jo Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 tahun 1979, dan sebagainya ;

Karena obyek sengketa adalah "rumah dan tanah" dan "disulap" oleh Pengadilan Tingkat Banding menjadi "tanah sengketa" saja, maka hal tersebut mempermudah bagi Pengadilan Tingkat Banding untuk memberikan pertimbangan hukum, sedangkan kalau obyek sengketa adalah tanah dan rumah maka menjadi kesulitan tersendiri bagi Pengadilan Tingkat Banding untuk memberikan pertimbangan hukum. Tetapi dengan sikap ambivalent (mendua), maka pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Banding menjadi penuh dengan nuansa kesalahan-kesalahan yang sangat substansial oleh karena itu peralihan atau jual beli antara Termohon Kasasi II dengan Yoga Soegomo berdasarkan akta jual beli No. 24 tahun 1970 tanggal 21 April 1970 adalah cacat hukum; Karena Pengadilan Tingkat Banding tetap mempertahankan pertimbangan hukumnya kalau yang dijual bebankan hanyalah tanah sengketa, padahal yang dijualbelikan adalah rumah dan tanah di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat; padahal dalam bukti T-VIII adalah berupa : "Foto copy Kwitansi Pelunasan Harga Tanah dan Rumah Jl. Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat maupun ongkos biaya pengosongan rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 April 1970;" (halaman 48 putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 33/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. tanggal 7 Agustus 2008).

Dan bukan seperti disebutkan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding yang berbunyi sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa selanjutnya Tanah Sengketa tersebut dijual oleh Tergugat II kepada Yoga Soegomo berdasarkan akte jnal beli No. 34 tahun 1970 tanggal 21 April 1970 (Surat bukti T.I)" ;

Sehingga pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Banding yang hanya mencantumkan obyek sengketa adalah "tanah saja" sebagai suatu kesalahan; karena obyek sengketa sesungguhnya adalah "rumah/ bangunan dan tanah seluas 932 m<sup>2</sup> di Jalan Jambu No. 53, Menteng, Jakarta Pusat.

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

Mengenai alasan ke 1 :

1. Bahwa judex facti tidak salah menerapkan hukum karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar, yaitu permintaan Penggugat untuk membatalkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian atas Surat Izin Permohonan (SIP) No. T.0636/76312 tertanggal 9 Desember 1964, juga permintaan untuk membatalkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian atas Surat HGB No. 1429 Menteng, Surat Ukur tanggal 13 Oktober 1971 No. 265 seluas 932 M2 dan Surat Keputusan Inspeksi Agraria DKI No. 2/PH/TN/V/1966 tanggal 14 Februari 1966.

Permintaan-permintaan Penggugat tersebut, bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tetapi merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Mengenai alasan ke 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 :

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat diterima oleh karena 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 ;

Hal. 41 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : 1. SEHUM, 2. JAMIAH, 3. LATIFAH, 4. H. HADIDJAH ABUD SAMAH (Isteri alm. Abdurad bin Ayoeb bin Said bin Seger), 5. FERUZAH, 6. YUSUF SALIM BALGOHOM, 7. VERA SALIM BALGOHOM, 8. FAISAL SALIM BALGOHOM, 9. FERLY dan 10. SAUZAN, tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **MENGADILI :**

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. SEHUM, 2. JAMIAH, 3. LATIFAH, 4. H. HADIDJAH ABUD SAMAH (Isteri alm. Abdurad bin Ayoeb bin Said bin Seger), 5. FERUZAH, 6. YUSUF SALIM BALGOHOM, 7. VERA SALIM BALGOHOM, 8. FAISAL SALIM BALGOHOM, 9. FERLY dan 10. SAUZAN, tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 10 Januari 2012 oleh Dr. Artidjo Alkostar, S.H.,LL.M. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.M. Imron Anwari, S.H.,Sp.N.,M.H. dan Dr. H. Mohammad Saleh, S.H.,M.H. para Ketua Muda sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis, beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Emilia Djajasubagia, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;



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

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

H.M. Imron Anwari, S.H.,M.H.

ttd./

Dr.H. Mohammad Saleh, S.H.,M.H.

K e t u a :

ttd./

Dr. Artidjo Alkostar, S.H.,LL.M.

Biaya-Biaya :

1. M e t e r a i..... Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i..... Rp. 5.000,-

3. Administrasi Kasasi..... Rp.489.000,-

J u m l a h Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./

Emilia Djajasubagia, S.H.,M.H.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.

Nip : 19610313 198803 1003

Hal. 43 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011

**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)



**MODEL**

**TEPAT / PENGADILAN NEGERI- PENGADILAN TINGGI TEPAT :**

44

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## **TEPAT P.H.P.**

bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum, lagi pula hal ini 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 ;

## **P.H.P**

bahwa keberatan tersebut tidak dapat diterima oleh karena 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 ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

Hal. 45 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011



Biaya-Biaya: :

Panitera Pengganti :

- |                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| 1. Meterai.....                     | Rp. 6.000,-         |
| 2. Redaksi.....                     | Rp. 1.000,-         |
| 3. Administrasi <u>Kasasi</u> ..... | Rp.193.000,-        |
| <b>J u m l a h</b>                  | <b>Rp.200.000,-</b> |

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I.  
a.n. Panitera  
Plt. Kepala Direktorat Perdata



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

(PARWOTO WIGNJOSUMARTO, SH.)

NIP : 040018142

Hal. 47 dari 39 hal. Put. No. 1339 K/Pdt/2011

**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)