



**PUTUSAN**  
Nomor 2672 K/Pdt/2018

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

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

**H. AMSAR MOHAMMAD TOHA**, selaku Ketua Yayasan Al-Djarnien, berkedudukan di Jalan Raya Condet 9B, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Doni Fitra, S.H., M.H. dan kawan, para Advokat pada *Law Office Hardi & Associates*, beralamat di Komplek Grand Ancol Blok A Nomor 12-12 A, Jalan R.E. Martadinata Nomor 1, Jakarta – 14430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2015;  
Pemohon Kasasi;

*L a w a n :*

1. **TJONG AGUS SURYADI**, bertempat tinggal di Kebon Kacang 30/6, RT 05 RW 04, Kebon Kacang, Jakarta Pusat;
2. **BADAN PERTANAHAN PUSAT c.q. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH DKI Jakarta c.q. KANTOR PERTANAHAN KOTA MADYA JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat – Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Yulistriani, S.H. (Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara) dan kawan-kawan, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2015;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2672 K/Pdt/2018*



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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan cacat hukum dan mengangkat pertimbangan hukum Majelis Hakim Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 353/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel. tanggal 18 Februari 2013 yang berbunyi:

“Menimbang, bahwa oleh karena tidak sedang dalam sengketa dan waktu pelepasan tanah tidak ada yang keberatan, sementara tanah dimaksud oleh Kanwil BPN DKI Jakarta akan diperuntukkan sebagai perkantoran pemerintah sesuai rencana kota yang berlaku waktu itu, sedangkan waktu itu bukti atas tanah tersebut berupa Girik C Nomor 809 dan ada perikatan akan jual dalam bentuk akta notaris/PPAT yang menunjukkan bahwa pelepasan adalah yang berhak, maka Tergugat II yang menerima pelepasan hak dari Tergugat I dengan membayar ganti rugi kepada Tergugat I, haruslah dinilai sebagai menerima pelepasan hak dengan iktikad baik, meskipun kemudian ternyata Tergugat I bukanlah yang paling berhak atas tanah dimaksud”;

Beserta menyatakan sebagai cacat hukum dan mengangkat pertimbangan hukum yang berbunyi:

“Bahwa oleh karena pelepasan hak keatas tanah dengan menerima ganti rugi termasuk dalam pengertian jual beli dalam arti luas maka Kanwil BPN DKI Jakarta haruslah dinilai sebagai pembeli yang beriktikad baik dan karenanya harus dilindungi, sehingga proses sertifikasi atas tanah dimaksud dibenarkan dan tanah dimaksud tetap hak dari Kanwil BPN DKI Jakarta, sehingga oleh karenanya Kanwil BPN DKI Jakarta tidak dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum”;

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 248/Duren Tiga atas nama Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta c.q. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 26 Agustus 1996 sebagai Sertifikat Hak Pakai

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2672 K/Pdt/2018



tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak sah Surat Girik C. Nomor 809 yang terbukti secara sah dan meyakinkan mengandung ketidak benaran dan/atau palsu;
6. Menghukum Tergugat II dan/atau Tergugat I wajib segera menyerahkan kembali penguasaan fisik atas bidang tanah *eigendom verponding* Nomor 8361 seluas 4.545 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Pasar Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata, RT 06 RW 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan kepada Penggugat selaku pemilik yang sah dalam keadaan kosong;
7. Karena secara defaktor hingga kini tanah seluas 4.545 m<sup>2</sup> *ex eigendomm verponding* tetap dikuasai Tergugat I adalah dalil menghukum Tergugat mengganti kerugian kepada Penggugat:
  - a. Kerugian materiil secara tanpa hak dan melawan hukum Tergugat I telah menduduki/menguasai tanah seluas 4.545 m<sup>2</sup> terletak di Jalan Raya Pasar;
  - b. Minggu/Jalan Makam Pahlawan Kalibata, RT 06 RW 07, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, seberang Makam Pahlawan selama ± 35 tahun apabila nilai sewa tanah 4.545 m<sup>2</sup> perbulan dihitung Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) pertahun menjadi besar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dikalikan lamanya penguasaan secara melawan hukum selama 35 tahun totalnya menjadi sejumlah Rp11.750.000.000,00 (sebelas miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
  - c. Atas penderitaan bersifat lahir dan batin para ahli waris Alm. Djamien selama ± 35 tahun terhadap kerugian immaterial yang sulit dihitung dengan nilai uang, secara adil dan patut dinilai sejumlah Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) yang wajib dipertanggung jawabkan dan dibayar oleh Tergugat I i.c. Tjong Agus Suryadi;
8. Menghukum Tergugat I dan/atau Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) perhari jika

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2672 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengosongkan tanah sejak diputusnya perkara ini tanpa memperhatikan upaya hukum yang diajukan Para Tergugat;

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
10. Menyatakan dan memerintahkan agar putusan segera dilaksanakan dahulu walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum yang berlaku, atas dasar hak kepemilikan Penggugat telah memiliki putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan menurut kearifan dan kepastian hukum yang adil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi masing-masing pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

- Penggugat tidak memiliki *legal standing* mengajukan gugatan;
- Subjek penggugat tidak jelas;
- Gugatan kurang pihak;
- Gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Eksepsi Tergugat II:

- Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Putusan Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 4 Agustus 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp631.000,00 (enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 335/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 15 Agustus

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2672 K/Pdt/2018

#### 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

2017, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 4 Agustus 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 29 November 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Desember 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Plt. Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Desember 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 21 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 335/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 15 Agustus 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 463/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2672 K/Pdt/2018

#### 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)



Atau:

apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 19 Januari 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 21 Desember 2017 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 19 Januari 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi sebagaimana terdapat dalam memori kasasi tidak dapat dibenarkan karena *judex facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa apabila terdapat keberatan terhadap pertimbangan hukum suatu putusan maka upaya hukumnya adalah banding hingga kasasi bukan mengajukan gugatan baru yang menggugat pertimbangan hukum putusan perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), pertimbangannya sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **H. AMSAR MOHAMMAD TOHA** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2672 K/Pdt/2018





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

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. AMSAR MOHAMMAD TOHA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 22 November 2018, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Bony Daniel, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota	Ketua Majelis
Ttd.	Ttd.
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.	H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.
Ttd.	
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.	

Panitera Pengganti  
Ttd.  
Bony Daniel, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

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

Untuk Salinan:  
Mahkamah Agung RI.  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2672 K/Pdt/2018



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

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2672 K/Pdt/2018

**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)