



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

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

1. **Nyonya SOEKARTINAH MAHROEZAR**, bertempat tinggal di Blitar Nomor 3, RT 004/RW 005, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
2. **Hj. SUKARTINI RUSMAN**, bertempat tinggal di Villa Bintaro Indah B-3/20 A, RT 03 RW 12, Kelurahan Jombang, Kecamatan Ciputat, Tangerang;
3. **Nyonya YUNIARTI ILYAS (selaku ahli waris dari alm. R. SUKARDJONO REKSOSOEPRODJO)**, bertempat tinggal di Jalan Cideng Barat Nomor 47 G RT 009 RW 004, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada : Tuan CHANDRA KUWALTY berdasarkan Akta Kuasa Nomor 165 tanggal 13 September 2008, selanjutnya memberikan kuas Substitusi kepada: T. TRIYANTO, S.H., CN. dan kawan-kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Cikini Raya Nomor 39, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2010;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Lawan

**PT PERUSAHAAN PERDAGANGAN INDONESIA (PERSERO)** dahulu **PT DHARMA NIAGA** yang diwakili oleh **MOCHAMAD ASWIN** selaku Direktur, berkedudukan di Wisma ITC, Jalan Abdul Muis Nomor 8, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **MOCHAMAD SLAMET S.H.**, dan kawan-kawan, Para kepala Divisi, Supervisor dan Staff Hukum & Korporatif pada PT Perusahaan Perdagangan Indonesia (persero) yang beralamat di Jalan Abdul Muis Nomor 8, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Januari

2013;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Hal. 1 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KEPALA  
KANTOR PERTANAHAN JAKARTA PUSAT,  
berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, Kelurahan  
Petojo Selatan, Gambir, Jakarta Pusat;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut  
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari alm. R. Soekardjono  
Reksosoeprodjo yang merupakan pemilik dan yang telah menguasai  
secara fisik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3  
RT.004/005, Menteng, Jakarta Pusat sejak tahun 1950 sampai dengan  
saat diajukannya gugatan ini;
2. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3  
RT.004/005, Menteng, Jakarta Pusat tersebut diperoleh Alm. R.  
Soekardjono Reksosoeprodjo dari N.V. Lettergieterij Amsterdam dengan  
membelinya secara mencicil melalui mekanisme potong gaji pada saat  
Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo bekerja di N.V. Lettergieterij  
Amsterdam dalam kurun waktu tahun 1952 sampai dengan tahun 1957  
dan sesuai kesepakatan serah terima notarial akan dilaksanakan pada  
tahun 1957;
3. Bahwa perihal pembelian tanah dan bangunan di Jalan Blitar Nomor 3  
RT.004/005, Menteng, Jakarta Pusat oleh Alm. R. Soekardjono  
Reksosoeprodjo (orang tua Para Penggugat) tersebut juga telah diakui  
dan dibenarkan oleh pihak N.V Lettergieterij Amsterdam melalui surat  
tertanggal 19 November 1964 yang pada pokoknya membenarkan  
tentang adanya jual-beli tanah dan bangunan di Jalan Blitar Nomor 3

RT.004/005, Menteng, Jakarta Pusat dari N.V Lettergieterij Amsterdam  
selaku penjual kepada Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo selaku  
pembeli dan pihak N.V Lettergieterij Amsterdam juga mengakui bahwa  
dalam jual beli ini yang belum dilengkapi hanya serah terima secara

Hal. 2 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

## 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** notarialnya saja karena keadaan pada waktu itu yang tidak ia  
**putusan.mah** memungkinkan untuk dilakukan serah terima secara notarial, akan

tetapi secara fisik tanah dan bangunan tersebut telah diserahkan kepada Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo selaku pembeli dan dikuasai sampai dengan saat ini;

4. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 disebutkan "untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akte tanah, akte pejabat itu hanyalah suatu alat bukti." berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 tersebut, maka jelas bahwa jual beli antara N.V Lettergieterij Amsterdam selaku penjual dan Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo selaku pembeli adalah sah sehingga Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo adalah satu-satunya pihak yang berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004/005, Menteng, Jakarta Pusat;
5. Bahwa tanah dan bangunan di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004/005 Menteng, Jakarta Pusat tersebut dibeli oleh Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo dari N.V Lettergieterij Amsterdam pada tahun 1957 sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 3/Prp/1960 sehingga transaksi jual beli antara Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo dari N.V Lettergieterij Amsterdam adalah sah secara hukum sebagaimana dipertegas Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 161 K/Pdt/1987 tanggal 30 Oktober 1990 yang menjelaskan "Sebuah bangunan rumah berdiri di atas sebidang tanah yang tunduk pada hukum Eropa (*Recht van Eigendom -R. v. E*) dimiliki oleh seseorang warga negara asing (Belanda), rumah ini oleh pemiliknya WNA Belanda sebelum pulang ke negerinya (Nederland) pada 1 Januari 1959 telah dijualnya kepada seorang warga negara R.I. Rumah ex milik warga negara Belanda ini bukan merupakan objek yang dikuasai oleh P.3M.B dan tidak tunduk kepada Undang-Undang Nomor 3 Prp/1960 juncto Peraturan Pemerintah RI Nomor 2243/1961";
6. Bahwa dengan demikian jual beli antara Alm. R. Soekardjono

Reksosoeprodjo dan N.V Lettergieterij Amsterdam adalah sah secara hukum dan telah dikuasai oleh Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo yang kemudian diteruskan oleh ahli warisnya (Para Penggugat) sejak tahun 1950 sampai dengan saat ini, yakni kurang lebih sudah selama 60 tahun tanpa gangguan dari pihak manapun. Hal ini membuktikan bahwa Para Penggugat juga adalah *Bezitter* yang jujur sebagaimana diatur dan

Hal. 3 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

**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** dimaksud ketentuan Pasal 531 dan 533 KUHPerdara yang harus ia putusan.mahlmendapatkan perlindungan hukum;

7. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Reg: 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 menyebutkan "Bila seseorang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah tersebut";

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1955 KUHPerdara juga disebutkan "Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu dimuka umum dan secara tegas sebagai pemilik". Selanjutnya Pasal 1963 KUHPerdara juga menyebutkan "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";

BERDASARKAN DASAR DAN URAIAN DI ATAS MAKA TERBUKTI BAHWA PARA PENGGUGAT ADALAH BEZITTER YANG BERITIKAD BAIK DAN SATU- SATUNYA PIHAK YANG BERHAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN BLITAR NOMOR 3 RT.004/005, MENTENG, JAKARTA PUSAT;

9. Bahwa meski demikian, ternyata tiba-tiba saja Tergugat mengklaim tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004/005 Menteng, Jakarta Pusat yang telah ditempati Para Penggugat selama ± 60 tahun tersebut dengan dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng tanggal 10 Agustus 1987 atas nama PT Dharma Niaga;

10. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng tanggal 10 Agustus 1987 tersebut dimohonkan oleh Tergugat dan diterbitkan oleh Turut Tergugat pada saat tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004/005 Menteng, Jakarta Pusat tersebut sudah dimiliki dan dikuasai oleh Para Penggugat selama 37 tahun;

11. Bahwa Para Penggugat tidak prnah mengetahui perihal penerbitan Sertifikat HGB Nomor 3312/Menteng atas nama Tergugat ataupun atas nama PT Dharma Niaga sebab pada saat proses penerbitan Sertifikat

Hal. 4 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



**Direktori Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng tanggal 10 Agustus 1987**  
**putusan.mahkamah**

- Para Penggugat tidak pernah diberitahukan perihal adanya permohonan pendaftaran tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 Menteng, Jakarta Pusat tersebut meskipun secara fisik Para Penggugat adalah pemilik yang telah menguasai tanah tersebut;
12. Bahwa selain itu, sebelum diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng tanggal 10 Agustus 1987 dilokasi tanah *a quo* juga tidak pernah ada pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Turut Tergugat sebagaimana prosedur yang seharusnya dilakukan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto Pasal 14 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga ini menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng tersebut diterbitkan tanpa melalui prosedur yang benar dan penerbitannya mengandung cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan harus dibatalkan karena patut diragukan keabsahannya;
13. Bahwa hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI RI Nomor 1294 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1997 yang menegaskan bahwa: "Sertifikat hak milik tanah adalah bersifat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, bilamana penerbitannya terbukti menyimpang atau melanggar peraturan perundang-undangan, dalam arti bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat tanah tersebut hanya "memasang pengumuman" tentang adanya suatu permohonan hak tanah (konvensi), tanpa melakukan penelitian dengan cermat asal usul serta siapa yang berhak atas tanah tersebut sebelumnya. Sertifikat tanah yang diterbitkan BPN hanya berdasar pada "Pengumuman " yang tidak ada bantahan dari umum adalah merupakan Sertifikat tanah yang cacat hukum";
14. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng atas nama PT Dharma Niaga pada sekitar tahun 2006 yakni melalui Penetapan Sita Eksekusi Nomor 028/2006.Eks tanggal 10 Mei 2006 Juncto Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 028/2006.Eks. tanggal 17 Mei 2006 berkaitan dengan sengketa antara SULAIMAN AHMADI, S.H., dan kawan-kawan dengan PT Perusahaan Perdagangan Indonesia (Tergugat) dimana dalam perkara tersebut ternyata tanah dan bangunan milik Para Penggugat yang terletak di Jalan. Blitar Nomor 3 RT.004/005 Menteng, Jakarta Pusat tersebut telah diletakkan sita eksekusi atas dasar permohonan

Hal. 5 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017





**Direktori** dari Turut Tergugat II terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor **ia** putusan.mahk3312/Menteng tersebut;

15. Bahwa selain itu, Tergugat juga pernah menggugat Para Penggugat melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkaitan dengan kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004/005 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana teregister dalam Perkara Nomor 217/Pdt.G/2006/PN Jkt Pst Juncto Nomor 44/Pdt/2008/PT DKI Juncto Nomor 2598 K/Pdt/2008 dan pada saat itu Para Penggugat juga mengajukan gugatan balik (rekonvensi) akan tetapi gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima sehingga sampai dengan saat ini belum ada kepastian hukum tentang siapa yang benar-benar berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004/005 Menteng, Jakarta Pusat tersebut;
16. Bahwa selain itu, meskipun Tergugat mengklaim sebagai pemilik tanah dan bangunan *a quo* atas dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng namun faktanya Tergugat tidak pernah menguasai secara fisik tanah dan bangunan *a quo* sehingga sesuai ketentuan Pasal 40 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hak yang diberikan kepada Tergugat tersebut harus dinyatakan hapus sebab Tergugat bukan pihak yang dengan itikad baik memelihara dan menguasai tanah dan bangunan *a quo*;
17. Bahwa semestinya secara hukum yang diutamakan diterbitkan sertifikat hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004/005 Menteng, Jakarta Pasat tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Para Penggugat sebab Para Penggugat dengan itikad baik dan secara terbuka telah menguasai tanah *a quo* sejak tahun 1950 sampai dengan saat ini yakni sudah selama 60 tahun akan tetapi dalam hai ini Turut Tergugat justru menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat tanpa terlebih dahulu memeriksa dan meneliti asal usul tanah dan siapa sesungguhnya yang benar-benar berhak atas tanah dan bangunan *a quo*;
18. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas menunjukkan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng atas nama PT Dharma Niaga tersebut telah dilakukan secara melawan hukum sehingga sertifikat tersebut harus dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat sehingga harus dibatalkan;

Hal. 6 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



**Direktori** Bahwa Para Penggugat dalam hal ini sangat dirugikan atas perbuatan **ia**  
**putusan.mahkamah** Tergugat dan Turut Tergugat sebab tanah dan bangunan yang terletak

di Jalan Blitar Nomor 3, RT.004/005 Menteng, Jakarta Pusat yang telah lama dimiliki Para Penggugat tersebut secara melawan hukum telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat dimana selanjutnya tanah dan bangunan *a quo* telah dimohonkan untuk dieksekusi oleh Sulaiman Ahmadi.dkk tanpa memperdulikan hak Para Penggugat yang secara sah telah memiliki dan menguasai tanah dan bangunan tersebut selama ±60 tahun;

20. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka terbukti bahwa Tergugat bersama-sama dengan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan sertifikat hak guna bangunan diatas tanah dan bangunan yang telah dimiliki dan dikuasi oleh Para Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Para Penggugat selaku pihak yang berhak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3, RT.004/005 Menteng. Jakarta Pusat tersebut, dimana perbuatan melawan hukum ini masuk dalam kualifikasi ketentuan Pasal 1365 Juncto 1367 KUHPerdara, yang menyebutkan:

Pasal 1365 KUHPerdara;

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti Kerugian tersebut";

Pasal 1367 KUHPerdara;

"Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya. ;

21. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut M.A.Moergini Djodjodirdjo, S.H., didalam bukunya yang berjudul "Perbuatan Melawan Hukum", Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hal.35 disebutkan "suatu perbuatan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum kalau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda."

Hal. 7 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

**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** Bahwa M.A. Moergini Djodjodirdjo, S.H., juga menjelaskan yang ia  
**putusan.mahk** dimaksud dengan hak orang lain adalah bertentangan dengan

kewenangan yang berasal dari suatu kaidah hukum, dimana vana diakui dalam yurisprudensi, diakui adalah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan hak atas kekayaan. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku adalah berbuat atau melalaikan dengan bertentangan dengan keharusan atau larangan yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Sedangkan yang dimaksud dengan melanggar kesusilaan baik adalah perbuatan atau melalaikan sesuatu yang bertentangan dengan norma-norma kesusilaan, sepanjang norma tersebut oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis. Bertentangan dengan peraturan yang diindahkan adalah bertentangan dengan sesuatu, yang menurut hukum tidak tertulis harus diindahkan dalam lalu lintas masyarakat:

23. Bahwa Darwan Prinst dalam bukunya "Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata". PT Citra Aditva Bakti, Bandung, 1996, hal. 106 sampai dengan 128 merinci perbuat melawan hukum oleh penguasa kedalam 4 (empat) karakteristik, yakni:
24. Melanggar hak subyektif orang lain, dalam hal ini mencakup perbuatan tidak/kurang mengindahkan hak milik orang lain; melanggar norma kepantasan dalam pemerintahan; menyebabkan orang lain mati/cedera ketika menjalankan tugas secara kurang hati-hati; dan memberi ganti rugi yang lebih rendah dari harga sepantasnya;
  - a. Lalai melaksanakan kewajibannya, meliputi lalai mengerjakan, memelihara, menyelenggarakan apa yang menjadi kewajibannya; tidak melakukan pengamanan/tidak memberi tanda-tanda bahaya pada tempat-tempat umum yang dapat menimbulkan bahaya bagi orang atau barang; dan berbuat bertentangan dengan kewajiban hukumnya;
  - b. Bertindak sewenang-wenang, meliputi bertindak melampaui batas kekuasaan, melanggar hak penguasaan orang lain; menyerahkan milik seseorang warga scepada orang 1 lin tanpa persetujuan pemiliknya; membuat peraturan yang bukan menjadi wewenangnya; melakukan tindakan-tindakan yang tidak cukup anasir-anasir kepentingan negara, melakukan pembongkaran bangunan-bangunan tanpa prosedur hukum, dan;
  - c. Melanggar undang-undang, meliputi melanggar hukum privat, baik hukum formal maupun materilnya; dan melanggar hukum publik,

Hal. 8 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017





## Direktori Publik

baik hukum formal maupun hukum materilnya, dimana dalam hal ini ia  
putusan.mahkamah: perbuatan melawan hukum oleh penguasa harus diukur denaan  
undana-undana/peraturan-peraturan formal vana berlaku dan vana  
dilakukan tanpa prosedur yang sesuai menurut undang-undang ;

25. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dan Turut  
Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian secara materiel dan  
immateriel bagi Para Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian materiel yaitu:

Diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama  
PT Dharma Niaga padahal yang selama ini memiliki dan menguasai  
tanah dan bangunan *a quo* adalah Para Penggugat dimana setelah  
sertifikat terbit ternyata ada pihak ketiga (Sulaiman Ahmadi dkk) yang  
mengajukan eksekusi guna pelunasan hutang-hutang Tergugat  
kepada pihak ketiga tersebut sehingga dalam hal ini Para Penggugat  
secara paksa telah dihilangkan haknya atas tanah dan bangunan  
*a quo*, kerugian mana sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas  
miliar rupiah);

- Kerugian Immateriil berupa:

Perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat telah mengakibatkan  
tekanan psikis bagi Para Penggugat dan menjadi beban pikiran yang  
teramat berat karena tanah dan bangunan segera dieksekusi oleh  
Pengadilan, kerugian mana sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh  
miliar rupiah);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Para  
Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat  
yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memutuskan:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli tanah dan bangunan di Jalan Blitar Nomor 3  
RT.004/005 Menteng, Jakarta Pusat antara Alm.R.Soekardjono  
Reksosoeprodjo dengan N.V. Lettergieterij Amsterdan atau dikenal juga  
dengan sebutan N.V Teterode;
3. Menyatakan Para Penggugat selaku Menyatakan Para Penggugat  
selaku ahli waris dari Alm. R. Soekardjono Reksosoeprodjo sebagai  
pemilik yang sah dan satu-satunya yang berhak atas tanah dan  
bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004/005 Menteng,  
Jakarta Pusat;
4. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan  
melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor  
3312/Menteng tanggal 10 Agustus 1987 atas nama PT Dharma Niaga;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng atas

Hal. 9 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



**Direktor**ina PT Dharma Niaga mengandung cacat hukum dan dinyatakan batalia  
putusan.maldengan segala akibat hukumnya;

6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng atas nama PT Dharma Niaga;
7. Menyatakan tidak sah terhadap siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara materiil dan immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus, dengan perincian:
  - Kerugian Materiil sebesar = Rp15.000.000.000,00
  - Kerugian Immateriil sebesar = Rp10.000.000.000,00
  - Total = Rp25.000.000.000,00
9. Menyatakan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi, perlawanan maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi *Ne Bis In Idem*.

Gugatan yang diajukan Para Tergugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dengan putusan Perkara Nomor I57/Pdt.Bth/2006/PN Jkt Pst, tanggal 27 Februari 2007 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 252/PDT/2007/PT DKI, tanggal 2 Januari serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1406 K/PDT/2008 tanggal 14 Januari dan telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata suatu gugatan dikatakan "*ne bis in idem*" apabila memenuhi unsur:

- a. Adanya putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- b. Gugatan diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa adanya penambahan Pihak Penggugat dalam gugatan menjadi 3 (tiga) Penggugat pada prinsipnya merupakan satu kesatuan karena sama-sama seandainya benar (*Quod non*) sebagai ahli waris;

Hal. 10 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



## Direktori

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum maka Gugatan Para Penggugat ia  
putusan.mah secara Kumulatif telah memenuhi unsur-unsur *Ne Bis In Idem*

sebagaimana disyaratkan Pasal 1917 KUHPerdara;

### 2. Eksepsi *Error In Persona*/Eksepsi Kurang Para Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

Bahwa seandainya benar (*Quod non*) Alm. R. Soekardjono Reksoepdjo (Bapak) Para Penggugat membeli dari N.V. Lettergieterij Amsterdam maka Para Penggugat telah lalai dengan tidak menarik N.V. Lettergieterij Amsterdam dan atau menarik Pemerintah Republik Indonesia selaku pengambil keputusan yang melakukan Nasionalisasi perusahaan-perusahaan/badan usaha milik Hindia Belanda dan kemudian menyerahkan kepada Tergugat (dahulu PT Dharma Niaga dahulu PT Sinar Bhakti) sebagai Tergugat ataupun sebagai pihak yang ikut dalam perkara gugatan ini;

### 3. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Substitusi Tidak Sah.

Bahwa Para Penggugat telah memberikan Kuasa Umum kepada Tuan

Chandra Kuwatly yang kemudian disubsitusikan menjadi surat kuasa khusus substitusi kepada T. Triyanto. S.H.,CN., dan Pujiati, S.H., guna mengajukan gugatan perdata kepada Tergugat dan Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Bahwa pemberian surat kuasa khusus substitusi oleh Tuan Chandra Kuwatly tersebut telah cacat hukum dan telah melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh Para Penggugat dan telah bertentangan dengan Pasal 123 HIR;

Bahwa dalam surat kuasa umum Para Penggugat kepada Tuan Chandra Kuwatly tidak menyebutkan secara spesifik untuk berperkara apa dan di Pengadilan Negeri mana serta tidak menyebutkan identitas Para Pihak sehingga surat kuasa ini tidak memenuhi SEMA Nomor 01 Tahun 1971 (23 Januari 1971) Juncto SEMA Nomor 6 Tahun 1994 (14 Oktober 1994) antara lain surat kuasa khusus (*bijzondere schriftelijke machtiging*) harus secara tegas dan jelas menyebutkan;

- Secara spesifik kehendak untuk berperkara di PN tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
- Identitas para pihak yang berperkara;
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan serta,
- Mencantumkan tanggal serta tanda tangan pemberi kuasa;

Syarat tersebut berlaku secara kumulatif sehingga satu tidak terpenuhi maka surat kuasa khusus tersebut tidak memenuhi syarat formil;

Hal. 11 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



## Direktori Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Para Penggugat tidak terang atau isi gelap (*onduidelijk*) serta tidak dengan tegas dan jelas (*duidelijk*) karena telah mencampur adukan antara gugatan kepemilikan tanah dan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa Gugatan Para Penggugat juga tidak dengan jelas dan terang menerangkan dimana letak Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dan apa yang dilanggar oleh Tergugat perihal kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT. 004 RW 005, Kelurahan Menteng Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

Bahwa gugatan perkara *a quo* juga kabur dan tidak dengan jelas menyebutkan sumber kerugian materil dan Immateril yang dialami Para Penggugat karena dalam positanva menyatakan masih menguasai tanah

tersebut seiak tahun 1950 sampai dibuatnya gugatan *a quo* sehingga dimanakah letak kerugian yang dialami Para Penggugat?;

Bahwa dalam petitumnya Para Penggugat juga meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sah jual beli antara Aim. R.Soekardjono Reksoeprdjo (Bapak) Para Penggugat dengan N. V. Lettergieterij Amsterdam sedangkan dalam posita dan petitumnya Para Penggugat tidak menyebutkan Perjanjian Jual beli yang mana dan nomor berapa yang harus disahkan oleh Majelis Hakim;

**Berdasarkan uraian eksepsi-eksepsi tersebut diatas kami memohon Majelis Hakim yang Terhormat untuk menolak Gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk yerklaard*);**

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 504/Pdt.G/2010/PN Jkt Pst, tanggal 4 Mei 2011 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk sebagian;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp716.000,00 (tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 487/PDT/2011/PT DKI, tanggal 31 Mei 2012;

Hal. 12 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

#### 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  
kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 24 Oktober 2012, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2010, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 November 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 149/Srt.Pdt.Kas/2012/PN Jkt Pst Juncto Nomor 504/PDT.G/2010/PN Jkt Pst, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 November 2012;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding yang

pada tanggal 19 Desember 2012, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding, kemudian diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Januari 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim telah keliru dalam menerapkan hukum dalam memberikan pertimbangan sebagaimana termuat dalam Putusan Nomor 487/PDT/2011/PT DKI Juncto Nomor 504/Pdt.G/2010/PN Jkt Pst, tanggal 4 Mei 2011 yang pada intinya menyatakan surat kuasa substitusi yang digunakan oleh kuasa Para Penggugat diseluruh persidangan dari awal persidangan sampai selesainya perkara tersebut tidak sah karena didasarkan pada surat kuasa khusus yang tidak sah;
2. Bahwa sesungguhnya mengenai surat kuasa substitusi ini adalah menyangkut persyaratan formil dalam persidangan dimana dari awal persidangan pada waktu pemeriksaan persyaratan formil, surat kuasa substitusi ini sudah diperiksa dan diperkenankan oleh majelis dimana saat itu majelis memerintahkan agar setiap kali sidang surat kuasa substitusi tersebut didaftarkan di bagian hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Hal. 13 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

### 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

Kasasi gugatan dan tidak dapat digunakan untuk bersidang, semestinya sejak pemeriksaan persyaratan formil majelis memberitahukan dan menolaknya sejak awal;

4. Bahwa selain itu, pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana termuat pada Putusan Nomor 504/Pdt.G/2010/PN Jkt Pst hal.29 s/d 31 tersebut juga keliru sebab Majelis Hakim tidak mempertimbangkan dan mencermati secara seksama Akta Kuasa Nomor 165 tanggal 13 September 2008 yang diterima oleh tuan Chandra Kuwatly dari Para Penggugat principal dan surat kuasa substitusi tanggal 22 Oktober 2010 dari Tuan Chandra kuwatly kepada advokat T.Triyanto, S.H., dan

Rekan untuk mengajukan gugatan *a quo*;

5. Bahwa Tuan Chandra Kuwatly memberikan kuasa substitusi kepada Advokat T.Triyanto,S.H., & Rekan didasarkan pada apa yang telah dikuasakan oleh Ny. Soekartinah Mahroezer, Ny.Hj. Sukartini Rusman, Ny. Sri Rusminah Sukartono dan Ny. Yuniarti Ilyas selaku sebagian dari ahli waris R. Sukardjono Reksosuprodjo sebagaimana termuat pada Akta Kuasa Nomor 165 tanggal 13 September 2008 dibuat dihadapan Notaris Buntario Tigris, S.H.,S.E.,M.H. halaman 3 yang menyebutkan: "Untuk mewakili Pemberi Kuasa mengajukan tuntutan-tuntutan, gugatan, bantahan, baik perdata maupun pidana, baik ditingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, mengajukan banding, kasasi, peninjauan kembali, mengajukan gugat, bantahan, banding, kontra memori banding, kasasi, kontra memori kasasi, peninjauan kembali, melakukan perdamaian didaiaim dan di luar pengadilan, mengurus sertifikat tanah, menerima atau membayar ganti rugi, memberikan kwitansi dan tindakan lain yang dianggap baik oleh penerima kuasa atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004, RW.05 Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat seluas kurang lebih 774 m<sup>2</sup>." Selanjutnya pada halaman 4 kuasa tersebut juga disebutkan "Kuasa ini diberikan dengan hak untuk memindahkannya kepada pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya;
6. Bahwa selanjutnya berdasarkan kuasa tersebut Tuan Chandra Kuwatly kemudian mensubstitusikan kuasa yang diterimanya tersebut kepada para advokat di T.Triyanto,S.H., & Rekan berdasarkan surat kuasa substitusi tanggal 22 Oktober 2010 untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, dimana didalam surat kuasa substitusi tanggal 22 Oktober 2010 tersebut telah dengan jelas disebutkan bahwa penerima

Hal. 14 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dan pembatalan Sertifikat Nomor 3312/Menteng

terhadap PT Perusahaan Perdagangan Indonesia (persero) dahulu bernama PT Dharma Niaga beralamat di Wisma ITC, Jalan Abdul Muis Nomor 8 Jakarta, dan Pemerintah RI Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat beralamat di Jalan Tanah Abang I Nomor I Kelurahan Petojo Selatan, Gambir, Jakarta Pusat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan demikian surat kuasa yang digunakan Para Penggugat untuk mengajukan gugatan aquo telah

sangat jelas dan spesifik dalam pembuatannya dan telah memenuhi syarat formil yang diatur Pasal 123 ayat (1) HIR dan SEMA Nomor I Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 Juncto SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, dimana dalam surat kuasa *a quo* telah menyebutkan untuk berperkara apa dan di Pengadilan Negeri mana serta telah menyebutkan identitas Para Pihak secara jelas sehingga pertimbangan majelis yang menyatakan surat kuasa Penggugat tidak sah adalah keliru dan tidak cermat;

7. Bahwa sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 83 K/Sip/1955 tanggal 6 Agustus 1957 disebutkan "dimana undang-undang menghendaki adanya syarat suatu surat kuasa khusus untuk menyelesaikan suatu sengketa hukum di pengadilan, maka menurut Mahkamah Agung "surat kuasa khusus" ini pada umumnya selalu dapat diganti dengan suatu "surat kuasa Notaris" yang mengenai seluruh perbuatan hukum, seperti halnya dengan surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat untuk kasasi adalah sudah cukup";
8. Bahwa berdasarkan yurisprudensi tersebut diatas, maka surat kuasa dari Para Penggugat kepada Tuan Chandra Kuwatly berdasarkan Akta Kuasa Nomor 165 tanggal 13 September 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., yang selanjutnya oleh Tuan Chandra Kuwatly disubstitusikan kepada Advokat T.Triyanto, S.H., & Rekan adalah sudah sesuai dengan hukum dan undang-undang yang berlaku, selain itu, surat kuasa tersebut juga telah sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh pemberi kuasa (Para Penggugat prinsipal);
9. Bahwa *Judex Facti* dalam Pertimbangan hukum Putusan Nomor 487/PDT/2011/PT DKI Juncto Nomor 504/Pdt.G/2010/PN Jkt Pst hal. 31 juga telah menyatakan: "Bahwa dengan demikian oleh karena surat kuasa khusus dari Para Penggugat kepada para kuasa hukumnya yang tidak menyebutkan akan diajukan ke pengadilan Negeri mana gugatan tersebut dan tidak pula menguraikan para pihak yang berperkara (Penggugat dan Tergugat), bahkan salah satu pembeda kuasa (Ny. Sri

Hal. 15 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

#### 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

10. Bahwa pertimbangan hukum tersebut nyata-nyata keliru sebab secara materiil dan formil Ny.Sri Rusminah Sukartono melalui Akta Kuasa Nomor 165 yang dibuat dihadapan Notaris Buntario Tigris, S.H., S.E., M.H., telah memberikan kuasa kepada Tuan Chandra Kuwatly untuk

mengajukan gugatan berkaitan dengan kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Blitar Nomor 3 RT.004, RW.05, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat seluas kurang lebih 774 m<sup>2</sup> dan selanjutnya untuk pekerjaan tersebut Tuan Chandra Kuwatly mensubstitusikannya kepada Advokat T.Triyanto,S.H.,C.N. dan kawan-kawan melalui surat kuasa substitusi tanggal 22 Oktober 2010 dimana jika dicermati lebih lanjut Surat Kuasa Substitusi tanggal 22 Oktober 2010 tersebut telah me-rever pada Akta Kuasa Nomor 165 sehingga meski dalam pengetikan Surat Kuasa Substitusi tanggal 22 Oktober 2010 tersebut tidak disebutkan nama Ny. Sri Rusminah Sukartono bukan berarti Ny.Sri Rusminah Sukartono tidak turut memberikan kuasa dan bukan pihak dalam perkara *a quo* sebab berdasarkan Akta Kuasa Nomor 65 maka pihak dalam perkara *a quo* adalah Nyonya Soekartinah Mahroezar, Nyonya Hj. Sukartini Rusman, Ny. Sri Rusminah Sukartono dan Nyonya Yuniarti Ilyas;

11. Bahwa selain itu, apabila Majelis Hakim tetap berpendapat bahwa Ny.Sri Rusminah Sukartono yang juga merupakan salah satu ahli waris dari Alm. R. Soekardjono tidak menjadi pihak Penggugat dalam perkara *a quo*, maka hal tersebut juga tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan gugatan *a quo* tidak sah sebab tidak ada keharusan yang mewajibkan gugatan harus diajukan oleh seluruh ahli waris. Hal mana sesuai dengan yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 439 K/Sip/1968 telah disebutkan bahwa "Gugatan atau tuntutan tentang pengembalian barang warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak perlu diajukan oleh semua ahli waris";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 244 K/Sip/1959 tanggal 5 Januari 1959 menyebutkan "Gugatan penyerahan kembali harta warisan yang dikuasai seseorang tanpa hak, dapat diterima walaupun tidak semua ahli waris ikut sebagai pihak (saudara kandung Penggugat), karena Tergugat tidak dirugikan dalam pembelaannya";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 516 K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975 menyebutkan "Pertimbangan bahwa gugatan tidak

Hal. 16 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dapat dibenarkan, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah

Agung: tidak harus semua ahli waris menggugat";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 64 K/Sip/1974 tanggal 1

Mei 1976 menyebutkan: "Walaupun tidak semua ahli waris turut menggugat, tidaklah menjadikan batalnya atau tidak sahnya surat gugatan itu sebab sebagai ternyata dalam surat gugatan Para Penggugat semata-mata menuntut haknya dan tidak ternyata ada intervensi dari ahii waris lainnya, iagi pula Para Penggugat tidaklah minta untuk ditetapkan sebagai satu-satunya ahli waris dari alm. Bustami."

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta nyata-nyata telah keliru dan tidak cermat dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* sehingga Putusan Nomor 487/PDT/2011/PT DKI Juncto Nomor 504/Pdt.G/2010/PN Jkt Pst tanggal 4 Mei 2011 tersebut harus dibatalkan;

PEMOHON KASASI/PEMBANDING/PARA PENGGUGAT ASAL ADALAH BEZITTER YANG BERITIKAD BAIK YANG TELAH MENEMPATI OBJEK SENGKETA LEBIH DARI 60 (ENAM PULUH) TAHUN TANPA GANGGUAN DARI PIHAK MANAPUN SEHINGGA HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM;

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat Asal adalah ahli waris dari Alm. R. Sukardjono yang meninggal pada tanggal 26 Agustus 1976 yakni orang yang telah membeli rumah di Jalan Blitar Nomor 3 Menteng, Jakarta Pusat tersebut dari NV.Lettergieterij "Amsterdam" Voorhen N.Tetterode dengan mencicil dalam kurun waktu tahun 1952 sampai dengan 1958 dimana mengenai adanya jual beli ini juga telah diakui oleh pihak NV.Lettergieterij "Amsterdam" Voorhen N.Tetterode selaku penjual yang juga menjelaskan bahwa dalam jual beli tersebut yang belum dilakukan hanya serah terima notarielnya saja mengingat keadaan waktu itu (sekitar tahun 1957) yang tidak memungkinkan;
2. Bahwa meskipun jual beli tersebut belum dibuatkan akta cara notarielnya, namun jual beli tersebut sudah sah secara hukum sebab sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 disebutkan bahwa "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak dengan akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akte tanah, akte pejabat itu hanyalah suatu alat bukti".
3. Bahwa selain itu, jual beli tersebut juga sudah terjadi dalam kurun waktu tahun 1952 sampai dengan 1958 yang berarti bahwa jual beli telah terjadi

Hal. 17 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

#### 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  
putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/1024K/Pdt/2017/18

Blitar Nomor 3 Menteng, Jakarta Pusat tersebut tidak termasuk aset milik perusahaan Belanda yang terkena nasionalisasi karena sebelum berlakunya "Undang-Undang Nasionalisasi", kepemilikan tanah dan bangunan tersebut telah beralih dari NV.Lettergieterij "Amsterdam" Voorhen N.Tetterode kepada orang tua Pemohon Kasasi/Pembanding/ Para Penggugat Asal (Alm. R. Sukardjono Reksosoeprodjo) dimana fisiknya juga telah dikuasai sejak tahun 1950 sampai dengan saat ini, dan penguasaan atas tanah dan bangunan tersebut juga telah mendapatkan ijin dari penguasa perang pada saat itu, sehingga ini membuktikan bahwa Pembanding adalah bezitter yang beritikad baik;

4. Bahwa perihal objek sengketa bukan merupakan aset perusahaan Belanda yang terkena nasionalisasi juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 161 K/Pdt/1987 tanggal 30 Oktober 1990 yang menyebutkan bahwa: "Sebuah bangunan rumah berdiri di atas sebidang tanah yang tunduk pada hukum eropa (*Recht van Eigendom* -R. v. E) dimiliki oleh seseorang warga negara asing (Belanda), rumah ini o/eh pemiliknya WNA Belanda sebelum pulang ke negerinya (Nederland) pada 1 Januari 1959 telah dijualnya kepada seorang warga negara R.I. Rumah ex milik warga negara Belanda ini bukan merupakan objek yang dikuasai oleh P.3.M.B dan tidak tunduk kepada Undang-Undang Nomor 3/Prp/1960 Juncto Peraturan Pemerintah RI Nomor 2243/1961. dengan demikian objek sengketa dalam perkara aquo bukan merupakan aset Belanda yang terkena nasionalisasi sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng tanggal 10 Agustus 1987 atas nama Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Asal (PT Dharma Niaga) harus dinyatakan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;
5. Bahwa Pemohon Kasasi adalah bezitter yang beritikad baik yang telah menguasai objek sengketa selama lebih dari 60 (enam puluh) tahun tanpa gangguan dari pihak manapun sehingga sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Reg: 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober 1997 yang menyebutkan "Bila seseorang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah tersebut" maka Pembanding adalah harus dinyatakan sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas objek sengketa *a quo*;

Hal. 18 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

### 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

dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1955 KUHPerdara disebutkan bahwa "Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu dimuka umum dan secara tegas sebagai pemilik."

Selanjutnya Pasal 1963 KUHPerdara juga menyebutkan "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 daiuwarso, 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";

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, Pemohon Kasasi selaku pihak yang telah menguasai objek sengketa sejak tahun 1950 sampai dengan saat ini, tak terputus dan tanpa gangguan dari pihak manapun sedikit-tidaknya sampai tahun 2006, maka Pemohon Kasasi adalah bezitter yang beritikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum;

7. Bahwa selain itu, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng atas nama Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tersebut juga tidak dilakukan sesuai dengan prosedur dimana pada saat proses penerbitannya tidak dilakukan pengukuran dan pemetaan dan tidak pula dilakukan pengumpulan data fisik tanah untuk mencari tahu siapa sesungguhnya yang benar-benar berhak atas tanah *a quo* sehingga penerbitan sertifikat tersebut mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1294 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1997 yang menegaskan bahwa: "Sertifikat hak milik tanah adalah bersifat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, bilamana penerbitannya terbukti menyimpang atau melanggar peraturan perundang-undangan, dalam arti bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menerbitkan sertifikat tanah tersebut hanya "memasang pengumuman" tentang adanya suatu permohonan hak tanah (Konvensi), tanpa melakukan penelitian dengan cermat asai usul serta siapa yang

berhak atas tanah tersebut sebelumnya. Sertifikat tanah yang diterbitkan BPN hanya berdasar pada "Pengumuman" yang tidak ada bantahan dari umum adalah merupakan Sertifikat tanah yang cacat hukum."

Hal. 19 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

### 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

Menimbang, bahwa sebagai pemilik tanah dan bangunan *a quo* atas dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3312/Menteng, namun faktanya Tergugat tidak pernah menguasai secara fisik tanah dan bangunan *a quo* sehingga sesuai ketentuan Pasal 40 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hak yang diberikan kepada Tergugat tersebut juga harus dinyatakan hapus sebab Tergugat bukan pihak yang dengan itikad baik memelihara dan menguasai tanah dan bangunan *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 14 November 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 31 Mei 2012, masing-masing pihak dihubungkan dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa surat kuasa Para Penggugat Nomor 165 tanggal 13 September 2008 tidak menyebutkan identitas dan kedudukan Para Pihak dan akan diajukan ke pengadilan mana, menjadikan surat kuasa tersebut tidak bersifat khusus maka surat kuasa tersebut merupakan surat kuasa yang tidak sah, sebagaimana dimaksud dalam pasal 123 ayat (1) HIR *juncto* pasal 1795 KUHPerdara *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 1 tahun 1971 sehingga Surat Kuasa Nomor 165 tanggal 13 September 2008 yang menjadi dasar Surat Kuasa Substitusi tanggal 22 Oktober 2010 juga menjadi tidak sah;
- Bahwa alasan selebihnya tentang materi pokok perkara, belum di pertimbangkan oleh *Judex Facti*;

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 Para Pemohon Kasasi 1. Nyonya SOEKARTINAH MAHROEZAR, 2. Hj. SUKARTINI RUSMAN, 3. Nyonya YUNIARTI ILYAS (selaku ahli waris dari alm. R. SUKARDJONO REKSOSOEPRODJO) tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang

Hal. 20 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017



**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **Nyonya SOEKARTINAH MAHROEZAR, 2. Hj. SUKARTINI RUSMAN, 3. Nyonya YUNIARTI ILYAS (selaku ahli waris dari alm. R. SUKARDJONO REKSOSOEPRODJO)** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan R. Yustiar Nugroho, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

ttd./Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

R. Yustiar Nugroho, S.H.,

Biaya-biaya:

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai             | Rp6.000,00          |
| 2. Redaksi             | Rp5.000,00          |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |

Hal. 21 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

**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

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

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

Hal. 22 dari 22 hal. Put. Nomor 1024 K/Pdt/2017

**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)