



**P U T U S A N**

**No. 255 K/Pdt/2008**

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

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

**GONDO HOENTARI**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kletek 94, Taman Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada **SUNARNO EDY WIBOWO, S.H., M.Hum., JADI AGUS ARIADI, S.H., M.HuM.dan ROESMAJIN, S.H., Advokat**, berkantor di Jalan Rungkut Barata XII/25, Surabaya, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n :

**HASAN MARTA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kletek 94 B, Taman Sidoarjo, Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV/ Pemanding;

d a n :

1. **PARA AHLI WARIS H.E. AMADIN**, bertempat tinggal di Jalan Menanggal Indah VIII/32, Surabaya;
2. **H. LUTFI**, bertempat tinggal di Perumahan Griya Usaha RSJ Blok D. III/24, Sumber Porong, Lawang;
3. **SALEH MARTA**, bertempat tinggal di Jalan K.H. Mansyur 196, Surabaya, para turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/para turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat mempunyai hak untuk menguasai, menggunakan dan memakai sebidang tanah seluas 375 M<sup>2</sup> di Desa Kletek, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo sebagaimana terurai dalam Akte Persetujuan Bersama No. 164 yang dibuat pada hari Sabtu tanggal 18-11-1978 di Notaris Raden Soebiono Danoesastro, S.H. antara Penggugat dan Tergugat I, oleh karena Penggugat membeli sebidang tanah dengan luas 4.757 M<sup>2</sup> pada

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 16 September 1980 sesuai dengan Akte No. 62/J.B/1980 antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan adanya pembelian tanah tersebut namun peruntukan jalan keluar masuk tidak ada, maka terwujudlah Akte No. 164 untuk keperluan dan penggunaan jalan bersama (Penggugat, Tergugat I dan II) dengan luas 375 M<sup>2</sup> tersebut di Desa Kletek, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo;

Bahwa oleh karena tanah tersebut terpotong oleh pelebaran, maka sekarang ini luasnya menjadi 232 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akte No. 95 tentang persetujuan Tambahan dengan ganti rugi sebesar Rp 320.000,- sebagai biaya pengunduran Gapura jalan masuk. Akte ini dibuat oleh Notaris Raden Soebiono Danoesastro, S.H. antara Penggugat dengan Tergugat II pada tanggal 14 September 1984;

Bahwa oleh Tergugat I jalan keluar-masuk seluas 232 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akte No. 164 dan No. 95 dialihkan oleh Tergugat III melalui jual-beli dan disaksikan oleh Tergugat II tanpa memberitahu atau sepengetahuan Penggugat, dan pada akhirnya tanah tersebut dialihkan lagi dari Tergugat III ke Tergugat IV juga tanpa memberitahukan Penggugat sampai terbit sertifikat atas nama Tergugat IV. Maka pengalihan tanah tersebut merupakan sarana kepentingan umum dan sudah diatur dalam akte tersebut di atas, hal ini bertentangan dengan hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;

Bahwa tanah seluas 232 M<sup>2</sup> merupakan jalan keluar masuk PT. Matahari Plaspindo Indonesia yang mempunyai karyawan sebanyak 250 orang mempunyai kepentingan fungsi sosial yang menggantungkan kehidupannya pada perusahaan tersebut, sebagai pemilik perusahaan adalah Penggugat, dan pada tanggal 3 Desember 1998 Tergugat IV meletakkan pemasangan patok pada jalan pintu masuk perusahaan tersebut, sehingga menyebabkan terganggunya lalu lintas pekerjaan baik pada perusahaan maupun pada karyawan, hal demikian ini tindakan Tergugat IV untuk mematok jalan keluar masuk bertentangan dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang isinya: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial", yang bertentangan sekali dengan kepentingan umum atau sosial ;

Bahwa disamping itu perbuatan pemindah tangganan dan pengalihan tanah peruntukan jalan terletak di Desa Kletek, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo seluas 232 M<sup>2</sup> antara Tergugat I, III dan IV berdasarkan perjanjian dibuat dengan mengacu peristiwa-peristiwa yang tidak benar dan bertentangan dengan hukum sehingga Penggugat bertumpuh pada

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 1449 BW yang berbunyi "Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan dan kekhilafan atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya". Maka atas dasar itu segala bentuk perbuatan dan perikatan dan memindah tangankan atau peralihan tanah peruntukan untuk jalan sesuai dengan Akte No. 164 dan No. 95 yang dilakukan Tergugat I, III dan IV adalah tidak sah dan cacat hukum, serta batal demi hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan yang efektif;

Bahwa oleh karena pemindah tangan dan peralihan tanah tersebut seluas 232 M<sup>2</sup> terletak di Kletek, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo yang berada dalam Sertipikat No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1938 seluas 4.540 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Hasan Marta sebagai Tergugat IV adalah tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan batal, maka atas dasar itu pengalihan dari Tergugat I, II, III dan IV adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum serta merugikan Penggugat yang juga mempunyai hak sah dan beritikad baik untuk mempergunakan tanah tersebut;

Bahwa oleh karena Penggugat telah berkali-kali berupaya meminta keterangan secara kekeluargaan kepada Tergugat IV agar mengerti perjanjian yang dibuat dalam Akte No. 164 dan No. 95 untuk menikmati hak-haknya sebagai mempergunakan jalan, namun tidak ada penyelesaian, bahkan Tergugat IV menunjukkan sertipikat dan tidak mau mengetahui keberadaan/ keabsahan Akte No. 164 dan No. 95, atas dasar itulah Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dengan demikian Penggugat sebagai memepergunakan yang sah dan beritikad baik, mohon perlindungan hukum dan pertolongan kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menyatakan segala bentuk pemindah tangan dan peralihan tanah pekarangan antara Tergugat I, II, III dan IV berdasarkan perjanjian-perjanjian yang dibuat adalah tidak sah dan cacat hukum dan batal demi hukum atau setidak-tidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai pembuktian yang efektif dan karenanya menghukum Tergugat IV atas siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan tanah tersebut sebagai kepentingan jalan bersama, dalam waktu 14 hari setelah putusan perkara ini diucapkan dan bilamana Tergugat IV tidak mau menyerahkan tanah tersebut maka bukti sertipikat dalam penguasaan Tergugat IV tersebut dinyatakan tidak berlaku atau tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif atas tanah seluas 232 M<sup>2</sup>

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008

#### 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

dalam Sertipikat Hak Milik No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 seluas 4.540 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Hasan Marta sebagai Tergugat IV selanjutnya memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo untuk menerbitkan sertipikat atas tanah seluas 232 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat sebagai pengguna jalan yang sah dan mempunyai etikad baik;

Bahwa Penggugat dengan dasar Akta No. 164 dan 95 inilah mempunyai hak khusus untuk mempergunakan, memakai serta membeli, karena tanah tersebut merupakan satu-satunya jalan keluar masuk/lalu lintas perusahaan dan karyawan, namun oleh Tergugat I sudah dipindah tangankan kepada Tergugat III dan oleh Tergugat III dipindah tangankan kepada Tergugat IV serta Tergugat II sendiri kapasitasnya sebagai saksi dalam proses pemindah-tanganan hingga sampai dua kali tersebut tanpa adanya persetujuan serta sepengetahuan dari Penggugat sehingga timbul Sertipikat No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 seluas 4.540 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Hasan Marta sebagai Tergugat IV, seharusnya dalam akte-akte tersebut apabila terjadi pemindahan hak atas tanah yang dialihkan baik oleh Tergugat I, II, III dan IV harus mengetahui dan menyetujui pada Pengugat, dengan demikian proses pengalihan tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu bagi Tergugat I, II, III dan IV serta juga sesuai dengan perkembangan baik dari doktrin hukum maupun yurisprudensi, pengertian sebagaimana sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara LINPENBAUM COHEN pada tahun 1919, terdapat 4 kriteria perbuatan melanggar hukum:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap hak dan tanggung jawab terhadap obyek tanah yang menjadi wewenang Penggugat. Dengan demikian maka Tergugat I, II, III dan IV merugikan Penggugat;

Bahwa perbuatan Tergugat IV nyata-nyata merugikan Penggugat oleh karena jalan keluar-masuk perusahaan Penggugat dipatok oleh Tergugat IV selama 2 (dua) hari, maka kondisi perusahaan tidak bisa berjalan yang mengakibatkan Penggugat dirugikan secara materiil sebesar Rp 50.000.000,- dan kerugian immateriil karena Penggugat adalah seorang

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pimpinan yang mempunyai banyak relasi sehingga dengan adanya pematokan Penggugat harus menanggung beban psikologis pada keluarga, karyawan maupun masyarakat sekitarnya, sehingga kerugian mana yang jika dihitung tidak ada batasnya, namun dalam perkara ini Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat IV sebesar Rp 100.000.000,- maka jumlah keseluruhan sebesar Rp 150.000.000,-;

## **DALAM PROVISI:**

Bahwa disamping itu Penggugat yang selama ini sangat merasa diganggu dan dihalang-halangi serta pematokan jalan pintu masuk oleh Tergugat IV dan atau orang-orang yang mendapat perintah dari Tergugat IV dalam memiliki hak-haknya dan menguasai pemakaian jalan, maka Penggugat mohon perlindungan hukum kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar berkenan memberikan purusan provisi dalam perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat IV dan orang-orang yang memperoleh perintah dari Tergugat IV agar tidak melakukan tindakan-tindakan yang berupa mengganggu dan menghilangkan hak serta menghalang-halangi haknya dalam pemakaian jalan tersebut Penggugat sebagai pemakai jalan masuk yang sah. Dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Tergugat IV tidak diperbolehkan mematok, memagar, menghalang-halangi dan membatasi serta membantu jalan keluar-masuk perusahaan dan karyawan sesuai dengan Akte No. 164 dan No. 95 demi kepentingan umum;
- b. Menghukum Tergugat IV sebesar Rp 25.000.000,- per hari apabila Tergugat IV tidak mematuhi isi putusan provisi tersebut dan atau siapa saja yang mendapatkan perintah dari Tergugat IV;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III dan IV merupakan perbuatan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah, berharga terhadap sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya terhadap tanah dengan luas 232 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kletek, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo yang berada dalam sebuah

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008





buku Sertipikat Hak Milik No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 seluas 4.540 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Hasan Marta sebagai Tergugat IV;

4. Menyatakan Penggugat adalah mempunyai hak atas penggunaan dan pemakaian jalan masuk tanah seluas 232 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Kletek, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo sebagaimana terurai dalam Akte No. 164 dan No. 95 yang berada di dalam Buku Sertipikat No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 seluas 4.540 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Hasan Marta sebagai Tergugat IV;
5. Menyatakan segala bentuk pemindah tanganan atau peralihan atas sebidang tanah sesuai dengan Akte tersebut No. 164 dan No. 95 dengan luas 232 M<sup>2</sup>, adalah tidak sah dan cacat hukum dan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang efektif;
6. Menghukum Tergugat IV untuk membayar tunai dan sekaligus ganti rugi materiil sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), immateriil sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), jadi jumlah keseluruhan sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang otentik Akte No. 164 dan No. 95 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Soebiono Danoesastro, S.H. antara Penggugat dengan Tergugat I, II;
8. Menyatakan Sertipikat No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 seluas 4.540 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Hasan Marta sebagai Tergugat IV tidak mempunyai kekuatan hukum berlakunya;
9. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk tunduk dan taat atas putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu atau (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Atau: Bilamana Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, Penggugat mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana sesuai dengan rasa kepatutan dan keadilan yang kita harapkan bersama;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III mengajukan eksepsi dan Tergugat IV mengajukan gugatan balik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(rekonsensi) yang pada pokoknya atas dali-dalil sebagai berikut:

## **EKSEPSI TERGUGAT III:**

Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat III adalah salah alamat (error in persona);

Bahwa yuridis formal, kedudukan Tergugat III dalam jual beli dengan Tergugat IV adalah sebagai kuasa dari Tergugat I (vide bukti 5.III-1), Akta Jual Beli No. 04/Taman/VI/1988 tanggal 13 Juni 1988;

## **REKONVENSII TERGUGAT IV:**

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah Hak Milik No. 243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 luas 4.540 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Kletek No. 94B, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo yang dimiliki sejak tanggal 28 Juli 1988;

Bahwa di atas tanah hak milik Penggugat, Tergugat juga ikut numpang lewat di atas tanah milik Penggugat bukan hanya orang melainkan kendaraan roda 4 terutama truck besar (tronton) setiap hari milik Tergugat beserta mobil perusahaan, apabila di hitung tidak kurang 10 kendaraan yang lewat. Namun demikian selama tanah tersebut dimiliki Penggugat, Tergugat tidak pernah minta izin dan membayar sewa kepada Penggugat sebagaimana diharuskan dalam Pasal 667 KUHPerdara. Bahwa karena tanah tersebut milik Penggugat, maka PBB maupun perbaikan jalan menjadi beban Penggugat;

Bahwa Tergugat mempunyai perusahaan yang memiliki 250 orang karyawan, dengan demikian adalah orang yang kaya, namun demikian Tergugat tidak mau menghormati kepemilikan Penggugat padahal Tergugat ikut menggunakan;

Bahwa Penggugat sudah mengingatkan Tergugat berulang kali untuk minta izin dan membayar sewa kepada Penggugat tapi tidak pernah dihiraukan, oleh karena itu Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut sebagai pemilik tanah, Penggugat berhak menuntut sewa tanah kepada Tergugat sebesar Rp 5.000.000,- setiap bulan terhitung sejak tahun 1988 sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan harus dibayar secara tunai dan sekaligus;

Bahwa tuntutan ini adalah wajar dan sesuai dengan keadaan Tergugat, karena Tergugat adalah seorang pengusaha besar yang memiliki 250 orang karyawan sedangkan sewa sebesar itu hanya sebesar gaji seorang

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karyawan menengah dari perusahaan Tergugat;

Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat, mohon diletakkan sita jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat terutama tanah dan bangunan terletak di Jalan Raya Kletek No. 94 A, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasari bukti-bukti yang otentik dan sempurna, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun verstek (uitvoerbaar bij voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Kletek No. 94 B, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo dengan Sertifikat Hak Milik No. M.243, Gambar Situasi tanggal 25 Juli 1988 No. 4824/1988 luas 4.540 M<sup>2</sup>;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar sewa kepada Penggugat sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak tanggal 28 Juli 1988 sampai dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap dan dibayar secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan Tergugat memenuhi putusan Pengadilan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diperintahkan;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun verzet;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 777/Pdt.G/1999/PN.Sby tanggal 18 Oktober 2000 yang amarnya sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI:**

## **DALAM PROVISI:**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat seluruhnya;

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat III dan IV seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV melakukan perbuatan melanggar hukum;
- Menyatakan Penggugat mempunyai hak untuk menggunakan dan memakai jalan masuk luas 232 M<sup>2</sup> terletak di Desa Kletek, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 seluas 4.540 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp 418.000,- (empat ratus delapan belas ribu rupiah);
- Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat III tidak dapat diterima;
- Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya;

## DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah terletak di Jl. Raya Kletek No. 94 B, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo dengan Sertipikat Hak Milik No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 luas 4.540 M<sup>2</sup>;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menanggung semua beban biaya perbaikan dan pemeliharaan jalan keluar masuk serta beban biaya lain-lain baik pajak maupun biaya kepentingan tersebut atas nama Tergugat IV;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya nihil;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi yang selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat IV, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 552/PDT/2003/PT.SBY tanggal 6 Januari 2004 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat IV - Pembanding tersebut di

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 18 Oktober 2000 No. 777/Pdt.G/1999/PN.Sby yang dimohonkan banding tersebut;

## **MENGADILI SENDIRI:**

### **DALAM KONVENSI:**

### **DALAM PROVISI:**

- Menolak putusan provisi Penggugat seluruhnya;

### **DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

### **DALAM REKONVENSI:**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah sebidang tanah terletak di Jl. Raya Kletek No. 94 B, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo dengan Sertifikat Hak Milik No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 luas 4.540 M<sup>2</sup>;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menanggung semua beban biaya perbaikan dan pemeliharaan jalan keluar-masuk serta beban biaya lain-lain baik pajak maupun biaya untuk kepentingan jalan tersebut atas nama Tergugat IV;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi yang selebihnya;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

- Menghukum Penggugat - Terbanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam peradilan tingkat pertama sebesar Rp 418.000,- (empat ratus delapan belas ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp 130.000,- (seratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 September 2004, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Oktober 2004 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Oktober 2004 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 777/Pdt.G/1999/P.N.Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Oktober 2004;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat IV/Pembanding yang pada tanggal 2

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2004 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10 Desember 2004;

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

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

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya No. 552/PDT/ 2003/PT. SBY tanggal 6 Januari 2004 melanggar Pasal 23 (1) Undang-Undang No. 14 Tahun 1974 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman disebutkan: *"Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum yang tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili"*. Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya mengabaikan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 Tahun 1974 tanggal 25 November 1974, mengakibatkan batalnya putusan yang bersangkutan dalam kasasi (vide SEMA No. 3 Tahun 1974 tanggal 25 November 1974 butir 2 dan 4). Pemohon Kasasi/Penggugat tidak dapat menerima atau menolak seluruh pertimbangan hukum putusan a quo, karena menurut Pemohon Kasasi/Penggugat Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak benar dan tidak tepat karena tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku yaitu telah salah melaksanakan tata cara mengadili yang digariskan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang No. 20 Tahun 1974 atau Pasal 201 ayat (1) RBG yang mana Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanpa disertai alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang cukup dan sempurna maka putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tersebut haruslah dibatalkan;
2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam pertimbangan hukumnya halaman 4 (alinea terakhir) yang menyatakan bahwa tanah milik turut Termohon Kasasi I/Tergugat I tersebut pada tahun 1988 telah dijual kepada Termohon Kasasi/Tergugat IV, karena tanah yang luasnya 232 M<sup>2</sup> tersebut adalah termasuk dalam tanah yang dijual

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008



oleh

turut Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Termohon Kasasi/Tergugat IV yang luas seluruhnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. M.243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 seluas 4.540 M<sup>2</sup> atas nama Termohon Kasasi/Tergugat IV, sehingga pemilik dari tanah luas kurang lebih 232 M<sup>2</sup> tersebut sekarang adalah Termohon Kasasi/Tergugat IV tanpa mempertimbangkan bukti P-1 dan P-2 yang dibuat pada tahun 1984 jauh sebelum terjadinya jual-beli (jual beli dilakukan pada tahun 1988) antara turut Termohon Kasasi I/Tergugat I dan Termohon Kasasi/Tergugat IV adalah sangat keliru dan salah dalam menerapkan hukum, oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya No. 552/PDT/2003/PT.SBY tanggal 6 Januari 2004 yang demikian haruslah dibatalkan;

Bahwa oleh karena Bukti P-1 dan P-2 (yang dibuat oleh Notaris Soehartono, SH.) yang masih mengikat pihak-pihak yang membuat akta tersebut maupun pihak ketiga yang mendapat hak dari pembuat akta tersebut, akan tetapi tidak dipertimbangkan/diabaikan oleh Majelis Hakim Pengadilan

Tinggi Jawa Timur di Surabaya, maka putusan yang demikian adalah cacat hukum serta tidak lengkap pertimbangan hukumnya, sehingga patut dan

berdasar hukum untuk dibatalkan. Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam memberikan pertimbangan hukumnya pada kenyataannya nampak tidak lengkap, mengabaikan pertimbangan-pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Surabaya, bukti-bukti dan Pemohon Kasasi/ Penggugat, sehingga menghasilkan putusan yang keliru dan salah menerapkan hukumnya serta dirasakan sangatlah subyektif dan tidak adil serta berpihak pada Termohon Kasasi/Tergugat IV, sehingga sangatlah berdasar dan beralasan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya untuk dibatalkan;

3. Bahwa sebelum Termohon Kasasi/Tergugat IV membeli tanah Sertipikat Hak Milik No. M 243, Gambar Situasi tanggal 23 Juli 1988 No. 4824/1988 seluas 4. 540 M<sup>2</sup>, tanah seluas 232 M<sup>2</sup> sudah berfungsi sebagai jalan bersama/jalan umum untuk para karyawan Termohon Kasasi/Tergugat IV dan para karyawan Pemohon Kasasi/Penggugat yang berjumlah 250 yang menggantungkan hidup pada Pemohon Kasasi/Penggugat, sehingga fungsi sosial dari tanah tersebut sudah terlihat dengan jelas, namun oleh

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak dipertimbangkan. Bahwa sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang menyatakan "semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial" dalam hal penggunaannya tanah seluas 232 M<sup>2</sup> sejak tahun 1978 ( $\pm$  26 tahun) fungsi sosial atas obyek seluas tersebut di atas sebelum Termohon Kasasi/Tergugat IV membeli dari turut Termohon Kasasi/Tergugat I (para ahli waris H. E. Amadin) sudah ada, yang merupakan jalan masuk satu-satunya bagi seluruh karyawan Pemohon Kasasi/Penggugat dan juga jalan masuk bagi Termohon Kasasi/Tergugat IV dan karyawannya, namun hal tersebut tidak dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya, sehingga fungsi sosial dari tanah sebagaimana tersirat dalam UUPA tidak terealisasi;

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

## mengenai alasan ke 1 sampai dengan ke 3:

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak salah menerapkan hukum, lagi pula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **GONDO HOENTARI** tersebut harus ditolak;

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

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

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008





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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **GONDO HOENTARI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/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 **Jum'at** tanggal **15 Agustus 2008** oleh **Drs. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. DR. H. ABDUL MANAN, S.H., S.IP, M.Hum.** dan **Drs. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. H. FAISOL, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

**Hakim-Hakim Anggota ;**

**K e t u a ;**

**Ttd.**

**Ttd.**

**PROF.DR. H.ABDUL MANAN, S.H., S.IP, M.Hum.**

**Drs H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.**

**Ttd.**

**Drs. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H.,**

**Biaya Kasasi :**

**Panitera Pengganti ;**

1. **M e t e r a i** ..... Rp. 6.000,-
2. **R e d a k s i** ..... Rp. 1.000,-
3. **Administrasi Kasasi ...** Rp.493.000,-
- Jumlah** ..... Rp.500.000,-

**Ttd.**

**Drs. H. FAISOL, S.H., M.H.**

**UNTUK SALINAN**  
**Mahkamah Agung RI**  
**a.n Panitera**  
**Panitera Muda Perdata,**

**MUH. DAMING SUNUSI, S.H., M.H.,**  
**NIP. : 040030169**

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 255 K/Pdt/2008