



PUTUSAN
Nomor 835 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

STANLEY HARDJOSUSANTO TANUMIHARDJA, dalam hal ini dilanjutkan oleh yaitu: 1. Titik Rusmiyati, 2. Adrian Febriyanto, 3. David Afriyanto selaku ahli waris, bertempat tinggal di Jl. Setia Budi Nomor 50, Madiun, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rachel Pertiwi Pudjiati, S.H., Advokat, berkantor di Jl. Mliwis Nomor 34, Madiun, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Agustus 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

lawan

1. **SYARIF HAFIAT;**
2. **SUHARTATI;**
3. **TAUFIK HIDAYAT, SH;**
4. **RAHMAT;**
5. **PANUT/Ny. DIRIN;**
6. **NGATIONO;**
7. **NYAMIASIH**, kesemuanya bertempat tinggal di Jl. Raya Maospati Nomor 23/35, RT 2/RW I, Desa Kraton, Kecamatan Maospati, Kabupaten Magetan, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Indra Priangkasa, S.H.,M.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Mastrip Nomor 56, E, Kota Madiun, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



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

1. Bahwa para Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut, yaitu tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kraton, Surat Ukur Nomor 7, tgl. 11-3-1977, luas seluruhnya 1950 m². Tertulis nama pemegang haknya Gaeity (dh Tan Beauty Gaeity), Antonius Sugiharto (dh Tan Tjwan Bie), Surjadi Hadiwinoto (dh Tan Tjwan Bing) dan Stanley Hardjosusanto Tanumihardja (dh Tan Tjwan Ling). Tanahnya seluas 1950 m² tersebut sudah berpagar keliling, sehingga batas tanahnya sudah jelas. Di atas tanah tersebut terdapat bangunan rumah induk yang terletak ditengah tanah tersebut, bangunan rumah kecil yang ada di halaman depan sebelah Timur dan bangunan gudang yang terletak disamping rumah induk;
2. Bahwa tanah dan rumah tersebut, semula adalah Tanah *Recht Van Eigendom*/Hak milik jaman Belanda, Nomor 340, dan pemiliknya adalah Tan Tjhing Siang Tjhin Tjhik Kongsoe, yang kemudian beralih menjadi hak Tan Tjong Bik ayah para Penggugat;
3. Bahwa Tan Djie Kioe/Mbah Dateng adalah orang pribumi yang diangkat anak oleh orang Tionghoa bermarga Tan, nama aslinya adalah Mulyono Tan Djie Kioe dipinjami rumah tersebut untuk ditempati. Oleh Tan Djie Kioe tanah dan rumah tersebut ditempati bersama istri dan satu anaknya yang bernama Sriyatun;
4. Bahwa setelah Sriyatun menikah dengan Sarijoes maka Sriyatun tinggal bersama suaminya di Madiun, baru setelah Tan Djie Kioe meninggal dunia Sriyatun kembali lagi kerumah tersebut bersama suaminya Sarijoes untuk menemani ibunya/istri Tan Djie Kioe;
5. Bahwa setelah Tan Djie Kioe dan istrinya meninggal dunia, maka penghunian tanah dan rumah sengketa tersebut tanpa izin dari Penggugat diteruskan oleh anaknya yang Sriyatun dengan suaminya Sarijoes dan anak anaknya. Sekarang Sriyatun dan Sarijoes juga sudah meninggal dunia. Dan sekarang anak anaknya Sriyatun dan Sarijoes sudah berpencar karena

Hal. 2 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bekerja dan tinggal diluar kota, dan rata-rata sudah mempunyai rumah sendiri-sendiri. Hanya tinggal Tergugat I dan keluarganya yang tinggal di rumah induk;
6. Bahwa sejak Ny. Mulyono dan Sriyatun/Ny. Sarijoes masih hidup, beberapa kali Penggugat datang menemui Ny. Mulyono dan Sriyatun dan juga menulis surat kepada mereka tetapi tidak pernah mendapat tanggapan sama sekali. Dan setelah Ny. Mulyono meninggal dunia juga Penggugat menulis surat kepada Sriyatun baik secara pribadi maupun melalui kuasa hukum Penggugat yang maksudnya meminta kembali tanah dan rumah sengketa tersebut atau kalau tidak mau pindah dari situ disuruh membeli tanah dan rumah sengketa tersebut tetapi tidak pernah mendapatkan tanggapan baik dari Ny. Mulyono dan Sriyatun;
 7. Bahwa semula di halaman depan sebelah Timur tanah sengketa/yang berdempetan dengan tanah Kecamatan ada bangunan rumah kecil, dan kemudian tanpa izin dari Penggugat oleh Tergugat VIII/Yok Bie bangunan itu dirubuhkan dan dibangun rumah tinggal dan juga kios kecil untuk fotocopy oleh Tergugat VIII/Yok Bie;
 8. Bahwa semula di halaman depan sebelah Barat ada halaman kosong, dan kemudian tanpa izin dari Penggugat Dirin/Suami Panut membangun rumah kecil disitu, ternyata Pak Dirin mendapatkan izin dari Tan Djie Kioe. Dan sekarang rumah tersebut dikuasai oleh Panut/Ny. Dirin/Tergugat V, Ngationo/Tergugat VI dan Nyamiasih/Tergugat VII;
 9. Bahwa ditahun 2006 Sriyatun/Ny.Sarijoes membangun juga toko kecil di halaman depan tengah, tanah milik Penggugat. Ketika permulaan membangun sudah diketahui oleh Penggugat, dan Penggugat sudah menulis surat kepada Sriyatun/Ny.Sarijoes agar tidak melanjutkan membangun.Tetapi diteruskan membangunnya. Dan sekarang bangunan tersebut dikuasai oleh Taufik Hidayat dan Rahmat/Tergugat III dan IV, dipergunakan untuk toko handphone dan toko fotocopy;
 10. Bahwa karena bangunan-bangunan tersebut dibangun tanpa izin dari Penggugat, maka sesuai dengan UU Nomor 51/Prp/1960, tgl. 14 Desember 1960 tentang Larangan Pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, maka berarti Yok Bie/Tergugat VIII harus dihukum untuk membongkar bangunan rumah yang terletak di halaman depan sebelah

Hal. 3 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



timur yang dijadikan rumah dan toko fotocopy. Tergugat V,VI dan VII (Panut, Ngationo dan Nyamiasih) harus membongkar bangunan rumah yang terletak di halaman depan sebelah Barat yang sekarang dihuni oleh Tergugat V,VI dan VII dan Taufik Hidayat serta Rahmat/Tergugat III dan IV harus membongkar bangunan toko yang terletak di halaman depan tengah yang dijadikan toko handphone dan fotocopy;

11. Bahwa para Penggugat tidak pernah memberi izin kepada Tergugat I/Syarif Hafiat dan Tergugat II/Suhartati untuk menempati rumah induk milik para Penggugat. Oleh karena itu Tergugat I, II tidak mempunyai landasan hukum dalam menguasai tanah dan rumah tersebut. Maka sudah selayaknyalah apabila Tergugat I, II dihukum untuk menyerahkan tanah dan rumah induk milik para Penggugat dalam keadaan kosong dan terpelihara dengan baik kepada para Penggugat;
12. Bahwa para Penggugat juga meminta agar siapa saja yang tinggal di tanah dan rumah milik Penggugat baik yang memperoleh hak penempatan oleh Sriyatun/Ny. Sarijoes ataupun oleh para Tergugat untuk juga dihukum mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan menyerahkan kepada para Penggugat;
13. Bahwa karena para Penggugat sudah sangat lama tidak dapat menguasai tanah dan bangunan miliknya, padahal para Penggugat sudah memintanya berulang kali, maka para Penggugat meminta agar para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Bpk/lbu Sarijoes atau oleh para Tergugat agar membayar ganti rugi kepada para Penggugat pertahun Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai dengan harga sewa pada umumnya, yang dihitung sejak para Penggugat meminta kembali tanah dan bangunan itu dari Bpk/lbu Sariyoes yaitu ditahun 1990 an sampai dengan Keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, yang jika dihitung sampai Penggugat mengajukan gugatan sebesar $19 \times \text{Rp}10.000.000,- = \text{Rp}190.000.000,-$ (seratus sembilan puluh juta rupiah);
14. Bahwa untuk menjamin agar ganti rugi sebesar Rp190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dapat dibayar oleh para Tergugat, maka para Penggugat mohon agar barang-barang bergerak atau tidak bergerak milik para Tergugat untuk disita jaminan, diantaranya Tanah dan rumah milik Tergugat I dan II yang terletak di Madiun (data menyusul), sebuah mobil

Hal. 4 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Tergugat I dan II, Mesin Fotocopy milik Tergugat IV dan V, Televisi milik Tergugat I s/d VIII, Sepeda motor milik Tergugat I, II, IV, VI dll;

15. Bahwa karena gugatan ini akan para Penggugat buktikan dengan bukti *Outhentik*, maka para Penggugat mohon agar Keputusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau verzet;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Magetan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan di atas barang bergerak dan tidak bergerak milik para Tergugat adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13/Kraton, Surat Ukur Nomor 7, tgl. 11-3-1977, luas seluruhnya 1950 m². adalah milik Gaelyt (dh Tan Beauty Gaeity), Antonius Sugiharto (dh Tan Tjwan Bie), Surjadi Hadiwinoto (dh Tan Tjwan Bing) dan Stanley Hardjosusanto Tanumihardja (dh Tan Tjwan Ling)/para Penggugat;
4. Menyatakan pembongkaran bangunan milik para Penggugat, dan pembangunan kembali rumah dan kios yang di halaman depan sebelah timur oleh Tergugat VII/Yok Bie tanpa izin dari para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat VIII/Yok Bie untuk membongkar bangunan rumah dan kios tersebut, dan menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada para Penggugat.
6. Menyatakan pembangunan rumah yang terletak di halaman depan sebelah barat oleh Pak Dirin/Suami Tergugat V tanpa izin dari para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum Tergugat V, VI dan VII untuk membongkar bangunan rumah tersebut, dan menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada para Penggugat;
8. Menyatakan pembangunan toko yang terletak di halaman depan bagian tengah oleh Sriyatun/Ny.Sarijoes tanpa izin dari para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat III dan IV sebagai yang menguasai sekarang untuk membongkar bangunan toko tersebut, dan menyerahkan tanahnya dalam keadaan kosong kepada para Penggugat;

Hal. 5 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan penguasaan tanah dan bangunan rumah induk oleh Tergugat I dan II tanpa izin dari para Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I dan II untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah induk tersebut, dan menyerahkannya dalam keadaan baik kepada para Penggugat;
12. Menyatakan perbuatan dari Tergugat I s/d VIII dalam menguasai tanah dan rumah sengketa adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
13. Menghukum siapa saja yang mendapatkan hak membangun, menempati tanahnya dan bangunan rumahnya dari Sriyatun/Ny.Sarijoes atau dari Tergugat I s/d VIII untuk mengosongkan tanah dan rumah sengketa;
14. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), Jumlah mana dapat terus bertambah sampai Keputusan Perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena sengketa ini;

Dan atau dalam peradilan yang baik memberikan Keputusan lain yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur, tidak sempurna dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya sudah seharusnya dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Bahwa kekaburan, ketidak sempurnaan gugatan tersebut karena: surat kuasa yang digunakan untuk dasar mengajukan gugatan adalah surat kuasa khusus yang dibuat berdasarkan surat kuasa umum;
Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Oktober 2009 oleh Rachel Pertiwi Pudjiati, S.H., yang mendapat kuasa substitusi dari Stanley Harjosusanto Tanumihardja yang diperoleh kuasa dari Ny. Gaiety Gowi al. Tan Beauty Gaiety, Suryadi Hadiwinoto al. Tan Tjwan Bing, Antonius Sugiharto al. Tan Tjwan Bie sesuai Surat Kuasa *Cofie Collationnee* Notaris Dewi Sartika Tanuseputra Nomor 18/CC/1997, 19/

Hal. 6 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CC/1997, 20/CC/1997 tanggal 15 Desember 1997, artinya gugatan ini diajukan berdasarkan beberapa surat kuasa;

Bahwa sumber surat kuasa untuk mengajukan gugatan ini adalah surat kuasa *Cofie Collationnee* Notaris Dewi Sartika Tanuseputra Nomor CC/1997, 19/CC/1997, 20/CC/1997 tanggal 15 Desember 1997 memberikan hak substitusi kepada Stanley Harjosusanto Tanumihardja untuk mengurus segala sesuatu termasuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung;

Bahwa dari bunyi surat kuasa dimaksud surat kuasa tersebut adalah surat kuasa umum (Pasal 1795 KUHPerdara), bukan surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan (Pasal 123 ayat (1) HIR), karena dalam surat kuasa tersebut mengurus objek yang tidak khusus pula atas tanah dan bangunan tetapi hanya salah satunya;

Bahwa sesuai yurisprudensi putusan MA Nomor 116 K/Sip/1973 tanggal 16 September 1975 dan putusan MA Nomor 531 K/Sip/1973 tanggal 25 Juli 1974, "surat kuasa yang berisi ketentuan untuk menjaga, mengurus harta bergerak dan tidak bergerak, tanah, rumah, utang dan semua kepentingan seseorang adalah surat kuasa umum yang tidak dapat dipersamakan dengan surat kuasa khusus untuk berperkara di Pengadilan";

Bahwa selain itu sesuai putusan MA Nomor 354/K/Pdt/1984, "seseorang yang diberikan kuasa umum untuk melakukan pengurusan, tidak berwenang memberi kuasa khusus kepada siapapun untuk beracara di Pengadilan;

Bahwa sedangkan surat kuasa yang dapat digunakan untuk berperkara di Pengadilan adalah surat kuasa khusus sebagaimana SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, yang harus secara jelas dan khusus untuk digunakan berperkara di Pengadilan, mencantumkan kompetensi relative, kedudukan para pihak dan uraian singkat dari objek sengketa;

Bahwa sehubungan dengan hal tersebut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, berpendapat: surat kuasa umum yang dipegang seseorang tidak bisa menjadi dasar untuk menerbitkan surat khusus kepada orang lain, sebab pemegangnya sendiri tidak berkapasitas otoritas untuk menerbitkan surat kuasa khusus atau kuasa substitusi";

Bahwa dari uraian di atas jelas surat kuasa yang digunakan untuk ajukan gugatan bersumber dari surat kuasa umum *Cofie Collationnee* Notaris Dewi

Hal. 7 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013

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

Sartika Tanuseputra Nomor 18/1997, 19/CC/1997, 20/CC/1997 tanggal 15 Desember 1997 yang disubstitusikan oleh Stanley Harjosusanto Tanumihardja kepada Rachel Pertiwi Pudjiati, S.H., adalah tidak memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima; (Yurisprudensi putusan MA Nomor 551/K/Sip/1974 tanggal 10 Juli 1975, "karena surat kuasa Penggugat tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, sehingga formalitas dalam mengajukan gugatan tidak terpenuhi, oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima);

3. Bahwa identitas Penggugat dalam gugatan tidak jelas:

Bahwa untuk menghindari kekaburan gugatan, maka identitas para pihak dalam gugatan harus jelas dan tegas disebut dalam gugatan, karena kejelasan tersebut sekaligus untuk menentukan sejauh mana kedudukan dan kepentingan hukum Penggugat dalam gugatan ini, sesuai dengan azas hukum acara perdata "tidak ada gugatan tanpa kepentingan" (*point d'interet poin s'action*);

Bahwa selain itu penyebutan identitas para pihak dalam gugatan adalah merupakan syarat formil dari suatu gugatan, apabila dalam gugatan tidak menyebut identitas para pihak maka gugatan tidak sah;

Bahwa dalam gugatan ini yang bertindak sebagai Penggugat adalah Stanley Harjosusanto Tanumihardja, selain itu dalam gugatan disebutkan pula pihak-pihak lain (Ny. Gaiety Gowi al. Tan Beauty Aiety, Suryadi Hadiwinoto al. Tan Tjwan Bing, Antonius Sugiharto al. Tan Tjwan Bie) namun tidak dijelaskan dalam hubungan dan kedudukan apa pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan? Apalagi karena gugatan ini berkaitan dengan penguasaan tanah dan bangunan berdasarkan HGB maka sudah seharusnya identitas Penggugat harus jelas, apakah Penggugat dan pihak-pihak lain tersebut seorang Warga Negara Indonesia (WNI) atau Warga Negara Asing (WNA) ketidakjelasan identitas ini dapat berakibat gugatan kabur, tidak jelas, sehingga sudah seharusnya gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa selain itu dalam gugatan dijelaskan kedudukan Stanley Harjosusanto Tanumihardja sebagai Penggugat artinya tunggal, namun disisi lain gugatan tertulis pula para Penggugat artinya jamak. Penyebutan dua hal yang berbeda ini menimbulkan pertanyaan, sebenarnya siapa saja Penggugat dan apakah seluruh Penggugat masih hidup serta berapa banyak Penggugat dalam

Hal. 8 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013

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)



perkara ini, satu atau lebih ? Dalam gugatan ini semua kabur dan tidak jelas, sehingga sudah seharusnya gugatan tidak dapat diterima;

4. Bahwa identitas atau kedudukan Tergugat dalam gugatan tidak jelas;

Bahwa dalam gugatan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, namun tidak dijelaskan apakah kedudukan Tergugat-Tergugat tersebut menjadi satu kesatuan sebagai ahli waris Tan Djie Kio alias mbah Dateng alias Moeljono atau berdiri sendiri-sendiri, karena perbedaan kedudukan ini memberikan konsekuensi hukum yang berbeda satu dengan lainnya terhadap perbuatan-perbuatan yang dilakukannya. Akibat ketidakjelasan kedudukan Tergugat dalam gugatan ini berakibat gugatan kabur dan tidak jelas, sehingga sudah seharusnya gugatan tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga gugatan tidak jelas;

Bahwa dalam gugatan dinyatakan bahwa tanah dan bangunan sudah sejak dahulu ditempati oleh Tan Djie Kioe alias mbah Dateng alias Moeljono bersama istri dan anaknya Sriyatun yang diteruskan oleh ahli warisnya;

Bahwa ahli waris Tan Djie Kioe alias mbah Dateng alias Moeljono dan keturunan Sriyatun adalah bukan hanya Tergugat I, III, IV tetapi masih ada ahli waris lainnya yang tidak turut digugat dalam gugatan ini;

Bahwa kelengkapan pihak-pihak dalam gugatan haruslah memuat seluruh ahli waris dari orang yang sudah meninggal untuk turut digugat, agar gugatan tidak menjadi sia-sia karena tidak dapat dilaksanakan akibat masih terdapatnya pihak lain yang menguasai objek sengketa tidak turut digugat; (Yurisprudensi putusan MARI Nomor:.../K/Sip/199... tanggal;

6. Bahwa objek gugatan dalam perkara ini tidak jelas;

Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa "batas tanahnya sudah jelas karena sudah berpagar keliling", terhadap dalil tersebut penentuan batas-batas tanah tidak dapat ditentukan oleh pagar keliling, namun harus ditentukan/ditandai dengan objek lain (seperti tanah, bangunan, jalan, sungai), sehingga terhadap batas-batas objek sengketa dalam gugatan Penggugat tidak jelas, kabur, karena tidak adanya batas-batas yang jelas dan tegas dalam gugatan ini akan mempersulit penentuan sebenarnya tanah dan bangunan yang mana yang disengketakan dalam gugatan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa batas-batas objek gugatan tidak jelas dan berpotensi menimbulkan kesalahan dalam penentuan objek sengketa, maka sudah seharusnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima; (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1391 K/SIP/1975 tanggal 26 April 1979,urisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979);

7. Bahwa hubungan hukum Penggugat dengan objek gugatan, dalam perkara ini tidak jelas (*disqualificatoir exeptie*):

Bahwa dalam gugatan haruslah memuat hubungan hukum antara Penggugat dengan objek gugatan yang dilandasi dengan fakta-fakta hukum;

Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan hubungan hukum dengan objek gugatan berdasarkan atas kepemilikan sertifikat HGB Nomor 13 tahun 1977, padahal sertifikat HGB tersebut sudah habis masa berlakunya apalagi dalil tersebut bertentangan dengan dalil Penggugat lainnya dan fakta hukumnya bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek gugatan sudah sejak dahulu atau sejak sertifikat HGB Nomor 13 tahun 1977 itu belum terbit sudah ditempati oleh Tan Djie Kioe alias mbah Dateng alias Moeljono kakek Tergugat I, VIII, atau kakek buyut dari Tergugat III, IV secara terus-menerus dan tidak terputus-putus;

Bahwa adalah tidak berdasar hukum Penggugat mendasarkan hubungan hukumnya dengan objek gugatan pada sertifikat yang sudah habis masa berlakunya, oleh karenanya antara Penggugat dan objek gugatan tidak memiliki hubungan hukum atau pada hak atas tanah yang tidak jelas; (Putusan Mahkamah Agung RI: MA-RI Nomor 495.K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975; Putusan Mahkamah Agung RI: MA-RI Nomor 4.K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, menyatakan gugatan tidak diterima karena karena Penggugat tidak memiliki hubungan hukum). (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, gugatan tidak diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal hak Penggugat atas tanah tidak jelas);

8. Bahwa dasar gugatan dalam perkara ini sudah lampau waktu atau kedaluwarsa sehingga tidak jelas:

Bahwa sesuai dalil Penggugat tanah dan bangunan sudah sejak dahulu ditempati oleh Tan Djie Kioe alias mbah Dateng alias Moeljono bersama istri dan anaknya Sriyatun yang diteruskan oleh ahli warisnya sejak tahun 1942

Hal. 10 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau apabila dihitung sampai adanya gugatan ini sudah ditempati selama 68 tahun;

Bahwa Penggugat baru mengajukan gugatan terhadap tanah dan bangunan setelah 68 tahun tanah dan bangunan tersebut ditempati atau telah melebihi dari 30 tahun, sehingga sesuai ketentuan perundang-undangan telah hapus karena lampau waktu atau kadaluwarsa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Magetan telah memberikan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2009/PN.Mgt tanggal 27 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi-eksepsi dari para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.373.000,- (satu juta tiga ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah), secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 427/PDT/2011/PT.SBY tanggal 13 Desember 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Juli 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Agustus 2012, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Agustus 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.G/2009/PN.MGT yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Magetan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding pada tanggal 24 November 2012;

Hal. 11 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan pada tanggal 12 November 2012;

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 Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa dasar pertimbangan *Judex Facti* di Pengadilan Negeri Magetan yang dikuatkan *Judex Facti* di Pengadilan Tinggi Surabaya menolak gugatan Penggugat disebabkan alasan yang tercantum dalam halaman 47 dan 48 Turunan Keputusan Pengadilan Negeri Magetan Nomor 16/PdtG/2009/PN.Mgt, tgl. 27 Juli 2010. Yang intinya Permohonan Hak baru atas Sertifikat HGB Nomor 13/Kraton telah ditolak oleh Setijono selaku Kepala Kantor Agraria atas nama Bupati Magetan dengan suratnya Nomor 593.515292144.5311981 dengan pertimbangan sbb:

1. Pemohon tidak menggarap atau tidak mengerjakan sendiri tanah dimaksud;
2. Tanah yang dimohon bekas pemegang hak sebanyak sembilan bidang (sangat berlebihan);
3. Pemohon bertempat tinggal dikota lain yakni Surabaya sehingga pemohon tidak begitu membutuhkan tanah dimaksud;

Disamping itu juga pertimbangan lainnya "Menimbang menyatu dengan bukti T-25 juga adalah risalah Pemeriksaan tanah (*Konstatering Report*) khusus sebagai pelaksanaan Pasal 12 (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 yang dalam kesimpulannya adalah: 1. Permohonan tersebut bertentangan dengan kepentingan umum maupun azas-azas serta garis-garis kebijaksanaan pemerintah. Karena sejak lebih kurang tahun 1942 (pendudukan Jepang) sudah ditempati Sdr. Sarijoes, dkk sampai dengan sekarang. 2. bahwa terhadap permohonan tersebut ada keberatan yang diterima yakni dari Sarijoes dan kawan-kawan";

Hal. 12 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



pertimbangan *Judex Facti* PN Magetan dan PT Surabaya tersebut jelas-jelas bertentangan dengan hukum, karena Setiyono selaku Kepala Kantor Agraria tidak berhak untuk menolak. Hal ini sesuai dengan alasan hukum dibawah ini:

1. A. Menurut surat pengantar dari Menteri Dalam Negeri Direktur Jenderal Agraria, Jakarta tgl. 30 Agustus 1979, Nomor Btu.8/35618179 perihal Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 disebutkan dalam Bab II tentang Tata Cara Permohonan Hak Baru atas tanah Negara asal konversi hak Barat, point I disebutkan: "Sebagai titik awal dan proses permohonan dan pemberian hak atas tanah Negara asal konversi hak Barat, haruslah terlebih dahulu ada permohonan dari pihak bekas pemegang hak yang bersangkutan ataupun pihak yang memenuhi syarat, menurut ketentuan ketentuan yang telah diatur didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah";

Dan Surat Pengantar dan Mendagri tersebut sudah jelas bahwa aturan yang digunakan untuk memproses tanah bekas konversi hak barat adalah Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 dan Permendagri Nomor 6 Tahun 1972;

- B. Menurut Permendagri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak atas tanah, Pasal 4 berbunyi: Gubernur Kepala Daerah memberi keputusan mengenai permohonan pemberian, perpanjangan pembaharuan, dan menerima pelepasan hak guna bangunan atas tanah Negara kepada Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia yang bukan bermodal asing yang: a. Luas tanahnya tidak melebihi 2000 m² (dua ribu meter persegi) dan b. jangka waktunya tidak lebih dari 20 (dua puluh) tahun;
- C. Demikian pula Menurut Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 pada: Pasal 4 junto Pasal 24 yang berbunyi: "Permohonan untuk mendapatkan tanah Negara dengan hak milik diajukan oleh Pemohon kepada Pejabat yang berwenang dengan perantaraan Bupati Walikota Kepala Daerah Cq. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang

Hal. 13 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



bersangkutan, secara tertulis yang disusun menurut contoh I dengan rangkap 6;

Pasal 8 juncto Pasal 24, yang berbunyi: "Jika wewenang memberikan keputusan tentang permohonan Hak Milik tersebut ada pada Gubernur Kepala Daerah, tetapi ternyata syarat-syarat tidak dipenuhi dan oleh karena itu permohonannya harus ditolak, maka oleh Kepala Direktorat Agraria atas nama Gubernur Kepala Daerah dikeluarkan surat Keputusan penolakan, dengan disertai alasan-alasan menurut Contoh VII dstnya";

Pasal 24: "Ketentuan-ketentuan tersebut dalam bab I Pasal 1, Bab II Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10 dan Pasal 11 berlaku *mutatis muntandis* terhadap penyelesaian pemberian Hak Guna Bangunan dan pendaftarannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 1961";

Berdasarkan Permendagri Nomor 6 Tahun 1972 dan Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 tersebut maka terbukti untuk tanah bekas HGB Permohonannya ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Sedangkan Sub. Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya hanya sebagai perantara saja;

Oleh karena itu yang mengabulkan atau menolak permohonan hak baru atas permohonan Pemohon Kasasi adalah Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Up Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur di Surabaya. Dan bukannya Kepala Kantor Agraria Magetan/Setijono, seperti pertimbangan hukum *Judex Facti* PN Magetan dan PT Surabaya;

2. Bahwa *Konstatering Report* (Risalah Pemeriksaan Tanah) bukanlah surat keputusan tapi hasil pemeriksaan setempat. *Konstatering report* ini hanyalah merupakan lampiran yang akan diajukan bersamaan dengan Permohonan Hak Baru. Dan dikirim ke Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur up Kepala Direktorat Agraria Propinsi, untuk menjadi bahan pertimbangan saja oleh Direktorat Agraria. Karena masih banyak pertimbangan lainnya yang akan digunakan oleh Direktorat Agraria untuk mempertimbangkan dikabulkan atau tidaknya permohonan hak baru;

Mengenai *Konstatering Report* disebutkan dalam Pasal 5 huruf d Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 yang berbunyi: "Jika bahan bahan yang tersedia belum cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Sub.

Hal. 14 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya bersama sama dengan Camat, Kepala Desa dan wakil dari Instansi lainnya yang ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor SK 142/DJA/1973 untuk mengadakan pemeriksaan setempat. Hasil Pemeriksaan tersebut disusun dalam suatu Risalah Pemeriksaan Tanah menurut Contoh IV yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia;

Berdasarkan Permendagri tersebut maka Risalah Pemeriksaan Tanah tersebut dibuat bila bahan bahan yang tersedia belum cukup. Demikian pula Risalah Pemeriksaan Tanah tersebut sudah ada contohnya. Jadi sudah berupa blangko, tidak boleh ada penulisan lain selain yang diminta dalam blangko tersebut;

Jika kita melihat *Konstatering Report* (Risalah Pemeriksaan Tanah) Nomor 118/KR/HGB/IXII 980, tgl. 19-9-1980 yang menyatu dengan Bukti T-25, kita akan melihat bahwa Risalah Pemeriksaan Tanah tersebut berisi banyak kalimat yang ditambahkan oleh Setijono;

Dan juga Risalah tersebut hanya ditanda tangani oleh Setijono sebagai Kepala Kantor Agraria Magetan mewakili Bupati Kepala Daerah Magetan. Sehingga hanya merupakan pendapat pribadi saja dari Setijono. Karena menurut Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 *Konstatering report* (risalah pemeriksaan tanah) harus ditandatangani oleh Anggota Panitia;

Dengan demikian Risalah Pemeriksaan Tanah Nomor 11 8/KR/HGB/1X/1980, tgl. 19-9-1980 melanggar ketentuan hukum. Oleh karenanya Risalah Pemeriksaan Tanah tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk menolak Permohonan hak baru oleh Pemohon Kasasi;

3. Bahwa dalam Pasal 13 Permendagri Nomor 6 Tahun 1972 disebutkan:

- a. Gubernur/Bupati/Walikota Kepala Daerah dilarang a. Memberikan tanah Negara dengan sesuatu hak apapun sekalipun dengan sebutan sementara. b. memberikan izin mempergunakan atau menguasai tanah Negara kecuali apabila wewenang untuk itu tegas-tegas dilimpahkan kepadanya;
- b. Surat Keputusan yang melanggar ketentuan tersebut pada ayat I pasal ini batal karena hukum, sedang penggunaan dan penguasaan tanah yang bersangkutan adalah pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagai yang dimaksud dalam UU Nomor 51 Prp 1960;

Hal. 15 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari peraturan tersebut jelas bahwa bagi tanah yang digunakan atau dikuasai tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 51 Prp 1960, maka yang menggunakan atau menguasai itu tidak dapat diberikan suatu hak atas tanah Negara walau untuk sementara;

Dalam persidangan Pemohon Kasasi/Penggugat sudah menjadikan UU Nomor 51 Prp Tahun 1960 sebagai bukti P-9, yaitu larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya;

Tapi bukti ini tidak dipertimbangkan sama sekali oleh *Judex Facti* PN Magetan dan PT Surabaya. Padahal sudah terbukti dalam persidangan kalau Termohon Kasasi tidak bisa membuktikan apa alas haknya sehingga bisa menghuni tanah dan rumah sengketa, Termohon Kasasi hanya membuktikan kalau orang tuanya sejak tahun 1944 sudah menghuni rumah tersebut karena dulu jaman perang. Oleh karenanya Termohon kasasi adalah penghuni liar, yang menghuni tanah dan rumah milik Pemohon Kasasi tanpa izin dari Pemohon Kasasi atau kuasanya;

Kenapa Termohon kasasi adalah penghuni liar ?;

- a. Karena sejak tahun 1919 tanah tersebut telah mempunyai tanda bukti hak yaitu RVE Nomor 1869 (Bukti P-I dan dikuatkan pula dalam catatan di bukti P.4 (sertifikat HGB Nomor 13/Kraton) tertulis asal persil adalah Konversi RVE Nomor 1869;
- b. Jika kita melihat bukti P-I didalamnya ada *Meetbrief*/Surat Ukur Nomor 115 untuk RVE 1869 yang gambarnya sama dengan Gambar situasi pada Sertifikat HGB Nomor 13/Kraton (bukti P.4). Terlihat adanya gambar berwarna merah muda yang membuktikan adanya bangunan di atas tanah tersebut (sesuai pula dengan kesaksian Joko Priyatno, A. Pthn kalau warna merah muda adalah bangunan) Artinya diatas tanah tersebut ada bangunan milik dari Pemohon Kasasi;
- c. Selain bangunan sesuai dengan *Meetbrief* dan Surat Ukur Sertifikat HGB Nomor 13/Kraton dalam tanda-tanda batas membuktikan pula bahwa tanah dan rumah tersebut telah berpagar tembok sejak tahun 1919;

Berdasarkan hal tersebut maka tanah dan rumah sengketa telah jelas dan ada bangunan rumah milik Pemohon Kasasi jadi tanah dan

Hal. 16 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



sengketa bukan tanah dan rumah yang tidak bertuan, tapi tanah dan rumah yang mempunyai surat resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah Belanda dan disahkan oleh pemerintah Indonesia, dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Sedangkan Termohon Kasasi adalah penghuni liar yang secara hukum tidak boleh diberikan hak atas tanah Negara yang dikuasainya;

4. Mengenai alasan *Judex Facti* PN Magetan yang dikuatkan PT Surabaya tentang Surat Pernyataan untuk melepaskan hak;

Judex Facti mengatakan Pemohon Kasasi sudah melepaskan haknya atas tanah Negara yang dimohonkan hak barunya. Sehingga sudah tidak berhak lagi atas tanah Negara;

Alasan *Judex Facti* tersebut adalah alasan yang dibuat agar dapat mempunyai cara memenangkan pihak Tergugat;

Pemohon Kasasi, dalam bandingnya sudah mengajukan bukti Surat Pernyataan untuk Melepaskan Hak tersebut (bukti Pembanding 2) dan BPN Magetan;

Dalam bukti tersebut jelas tertulis dalam halaman 1 point a (baris 6, 7, 8 dan bawah) bukti Pembanding 2 tertulis: "Dengan ini melepaskan segala haknya atas tanah yang tersebut di atas beserta semua bangunan-bangunan dan/ atau tanaman-tanaman yang terdapat di atasnya sejak dikeluarkannya surat keputusan hak dan yang berwenang atas nama Pemohon";

Juga dalam halaman 2 point d (baris 3, 4, 5 dan 6 dan atas) bukti Pembanding 2 tertulis : "Hak tersebut di atas dilepaskan dengan maksud agar supaya tanah itu, yang kini telah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara diberikan oleh Pemerintah kepada Pemohon dalam hal ini Sdr. Stanley Hardjosusanto Tanumihardja d/h Tan Tjwan Ling dkk (4 orang);

Dikuatkan pula oleh kesaksian saksi Joko Prijanto. APth bahwa pelepasan hak tersebut bukan hanya untuk kasus ini, tapi untuk semua yang mengajukan permohonan hak baru atas sertifikat yang sudah habis masa berlakunya harus membuat surat pernyataan melepaskan hak atas tanah tersebut;

Dengan demikian maksud melepaskan haknya bukan melepaskan begitu saja, tapi untuk memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agraria waktu itu, dengan maksud untuk memperoleh hak baru atas tanah Negara yang di atasnya berdiri bangunan milik Pemohon Kasasi;

5. Apakah Sertifikat Eks/Bekas Hak Guna Bangunan oleh hukum dinyatakan tidak berlaku?;

Banyak sekali tanah tanah Eks/Bekas Hak Guna Bangunan yang sudah diajukan perpanjangan/permohonannya sebelum tgl. 24 Sept 1980, tetapi sampai sekarang belum dikeluarkan Keputusan mengenai permohonan tersebut, karena biasanya terkendala izin dan penghuni;

Pemohon kasasi saat ini mengajukan bukti baru yaitu sebagai perbandingan dengan perkara ini. Karena kasusnya sama yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan telah habis masanya, telah diajukan perpanjangan/permohonan hak baru sebelum tgl. 24 Sept 1980, dan status tanah dan rumah dihuni oleh orang yang tidak berhak;

Contoh 2 (dua) kasus sbb:

1. Kasus yang sudah Pemohon Kasasi lampirkan di Permohonan Banding Pemohon Kasasi, yaitu bukti Pembanding 3 (Putusan MA Nomor 266 PK/Pdt/2009) yang Pemohon Kasasi ambil dari Varia Peradilan;
2. Dan bukti Pemohon Kasasi 2 yaitu Keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 1782 K/Pdt/2009, tgl. 31 Maret 2010 junto Keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 616/Pdt/2008/PT Sby, tgl 28 Desember 2008 junto Surat Keputusan Pengadilan Negeri Kota Madiun Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Kd.Mn, tgl. 12 Desember 2007;

2 (dua) Keputusan Mahkamah Agung yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap semuanya menyatakan bahwa Sertifikat Eks/Bekas Hak Guna Bangunan yang berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980 masih mempunyai kekuatan hukum, sehingga dapat diwariskan atau diperjual belikan;

Perkara Nomor 266 PK/Pdt/2009 Sertifikat Eks/Bekas Hak Guna Bangunan dapat diperjual belikan;

Perkara Nomor 1782 K/Pdt/2009 Sertifikat Eks/Bekas Hak Guna Bangunan dapat diwariskan;

Kebetulan kedua kasus tersebut juga sama dengan kasus Pemohon Kasasi, karena tanah dan rumah eks/bekas HGB tersebut dikuasai oleh orang lain. Dan dua kasus tersebut juga penghuninya sudah mendirikan

Hal. 18 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



bangunan di atas tanah Negara tanpa izin dari pemegang haknya. Dan hasil keputusan tersebut penghuni hanya mendapatkan ganti rugi senilai bangunan yang dibangunnya saja. Yang dalam perkara Nomor 1782 K/Pdt/2009 hanya senilai Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) saja;

6. Bagaimanakah nasib Permohonan Pemohon Kasasi kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Up Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur mengenai tanah sengketa ?;

Bahwa menurut Keputusan Presiden Nomor 32 th. 1979 yungto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 maka untuk mendapatkan hak baru atas tanah HGB harus dipenuhi syarat-syarat yang terdapat dalam Bab III, Pasal 12 yaitu:

1. Tanah-tanah bekas Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai asal Konversi hak barat yang dimaksud dalam Pasal 1 dapat diberikan dengan hak baru kepada bekas pemegang haknya jika:
 1. Dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Pasal 2 dan 3;
 2. Tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
 3. Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
 4. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;
 5. Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak;
2. Pemberian hak hari, sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diselesaikan menurut tata cara yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 ...dstnya;

Pemohon Kasasi telah memenuhi Persyaratan agar Permohonan hak baru atas tanah dan rumah sengketa dikabulkan karena:

1. Permohonan Hak ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Up Kepala Direktorat Agraria Surabaya melalui perantaran Bupati Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya ybs secara tertulis (sudah memenuhi Pasal 4 ayat 2 Permendagri Nomor 5 Tahun 1973);

Hal. 19 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Permohonan diajukan sebelum tgl 24 Sept 1980 (sebelum jangka waktunya berakhir). Tepatnya tgl. 8 Sept 1980. Jadi sudah memenuhi persyaratan Pasal 3 Permendagri Nomor 3 Tahun 1979);
3. Pemohon adalah Warga Negara Indonesia;
4. Pemohon adalah bekas pemegang hak atas tanah dan rumah yang dimohonkan yaitu Pemegang Hak sertifikat HGB Nomor13/Kraton;
5. Tanah dan Bangunan tidak digunakan untuk kepentingan umum dan tidak bertentangan dengan azas-azas bernegara;
6. Bangunan yang berdiri di atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah bangunan milik bekas pemegang hak;
Kalau sekarang ada bangunan milik Termohon Kasasi itu adalah bangunan liar karena didirikan tanpa izin yang berhak atas tanahnya, maka harus dibongkar;

Semua syarat-syarat sudah dipenuhi oleh Pemohon Kasasi;

Dan sampai sekarang belum ada sama sekali Keputusan dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur cq. Kepala Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur di Surabaya yang mengabulkan atau menolak permohonan Pemohon Kasasi;

Karena jika ada penolakan sesuai dengan bunyi Pasal 8 juncto Pasal 24 Permendagri Nomor 5 Tahun 1973 yang berbunyi:

1. Jika wewenang untuk memberikan keputusan tentang permohonan Hak Milik/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai tersebut ada pada Gubernur Kepala Daerah, tetapi ternyata syarat-syarat tidak dipenuhi dan oleh karena itu permohonannya harus ditolak, maka oleh Kepala Direktorat Agraria atas nama Gubernur/Kepala Daerah dikeluarkan surat keputusan penolakan, dengan disertai alasan-alasan menurut Contoh VII, yang kutipan salinannya disampaikan secara langsung kepada Pemohon. Salinan surat Keputusan tersebut disampaikan pula kepada instansi-instansi dalam lingkungan Departemen Dalam Negeri yang disebut dalam Pasal 7 ayat 4;
2. Terhadap keputusan penolakan itu pemohon dapat meminta banding secara tertulis kepada Menteri Dalam Negeri dengan menyampaikan tembusannya kepada Gubernur Kepala Daerah cq. Kepala Direktorat

Hal. 20 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria Propinsi dan Bupati/Walikota Kepala Daerah cq. Kepala Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan;

Kenapa sampai sekarang belum keluar Keputusan mengabulkan atau menolak Permohonan Pemohon Kasasi?;

Sesuai dengan Kesaksian saksi Joko Priyatno, APthn yang ada di halaman 34, alinea 4 Turunan Keputusan PN Magetan dari bawah tertulis "Bahwa sebabnya permohonan yang diajukan oleh Penggugat tidak diproses adalah sesuai Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 kekurangan dalam risalah pertimbangan dari Pejabat Kanwil BPN ada kekurangan berkas (berkas tidak lengkap)";

Dan sampai sekarang Pemohon Kasasi belum pernah menerima surat dari Kantor Agraria Magetan untuk melengkapi berkas yang diminta oleh Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur;

Jadi belum ada penolakan dari Kanwil BPN dahulu Direktorat Agraria Prop Jawa Timur karena berkas belum lengkap;

Sebelum gugatan ini diajukan sudah ditanyakan kepada Kantor Agraria/ sekarang pertanahan apakah yang menjadi kendala sehingga sampai sekarang permohonan belum diproses. Dan dijawab karena Termohon Kasasi yang menguasai tidak mau memberikan persetujuan permohonan hak dari Pemohon Kasasi. Atas saran dari Badan Pertanahan Magetan sebaiknya digugat terlebih dahulu masalah penghuni liarnya. Sehingga Pemohon Kasasi mengajukan gugatan ini dan setelah Penghuni Liar menyerahkan tanah dan rumah untuk dikuasai barulah Pemohon Kasasi mengajukan lagi hak atas tanah tersebut;

Berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon Kasasi uraikan di atas, maka telah terbukti bahwa *Judex Facti* PN Magetan dan PT Surabaya pemeriksa perkara ini salah dalam menerapkan hukum. Para Termohon Kasasi melanggar hukum yaitu menghuni tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya atas tanah dan rumah yang hak utamanya ada pada Pemohon Kasasi. Masa yang melanggar hukum dimenangkan? Aneh bukan? Hukum Indonesia akan menjadi kacau balau kalau sampai Pemilik dikalahkan oleh penghuni liar;

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

Hal. 21 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Agustus 2012 dan jawaban memori tanggal 12 November 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Magetan yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena Penggugat/Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Stanley Hardjo Susanto Tanumihardjo 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 Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **STANLEY HARDJO SUSANTO TANUMIHARDJO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **29 September 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua, **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.**, Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hal. 22 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013



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

Anggota-anggota,

Ttd./Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr.H.Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya:

1. Meterai : Rp
6.000,00 Ferry Agustina Budi Utami,
S.H.,M.H.
2. Redaksi : Rp
5.000,00
3. Administrasi
Kasasi .. : Rp489.000,00

Jumlah : Rp500.000,00

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 23 dari 21 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt/2013