



PUTUSAN
Nomor 574 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AGUS SUTRISNO, bertempat tinggal di Jalan Kebayoran Lama
Nomor 182, RT. 004 RW. 003, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi
kuasa kepada **H. MUSTAHDI, S.H., M.H.** dan kawan, para Advokat,
beralamat di Gedung Pesona Lantai 3 R.306, Jalan Ciputat Raya Nomor
20, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tanggal 20 September 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan

I Segenap ahli waris **GEORGE SUAK**, yaitu:

1 **NY. NANI HARYATI SUAK,**

2 **TN. TONI SUAK,**

3 **TN. JESSE JAMES SUAK,**

4 **NY. IVONE SUAK,**

5 **NN. PAULINA SUAK,**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26,
RT. 005/RW. 002, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran
Baru, Jakarta Selatan;

II Segenap ahli waris **ALEXANDER VAN LOON**, yaitu:

1 **NY. HEDDY ACHIRUDIN (HEDDY VAN LOON),**
bertempat tinggal di Tebet Timur Dalam VI H Nomor 9, RT. 001/RW. 006, Kelurahan
Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;

2 **NY. ELVIRE VAN LOON**, bertempat tinggal di Kemiri Jaya
RT. 08/RW. 01, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;

3 **NY. JEANE VAN LOON**, bertempat tinggal di Pinang Perak
VI/PEV/6/4, RT. 013/RW. 016, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran
Lama, Jakarta Selatan;

Hal. 1 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



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

4 **NN. RIYANA ADRIYATI**, bertempat tinggal di Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26 RT. 005/RW. 004, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

5 **TN. RINALDI PRADANA**, bertempat tinggal di Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26, RT. 005/RW. 004, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

6 **NY. MAUDY ARIEF**, bertempat tinggal di Jalan Jahe 1A XII/3, RT. 03/RW. 010, Kelurahan Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. WARSITO SANYOTO, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Kartika Utama Raya BA 6 Nomor 9, Pondok Indah, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2012;

7 **TN. PETRUS SELESTINUS**, bertempat tinggal di Rawa Badak RT. 006/RW. 002, Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;

8 **PT NICAS**, berkedudukan di Jalan Batu Ceper III Nomor 7, Jakarta Pusat;

9 **TN. ALEXANDER ERY WIBOWO, S.H., LL.M.**, bertempat tinggal di Jalan Wijaya III Nomor 9, RT. 006/RW. 01, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada FIKERMAN SIANTURI, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Graha MDS Duta Mas Fatmawati Blok B1/34, Jalan RS. Fatmawati Nomor 39, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2009;

10 **NY. SURYATI MOERWIBOWO, S.H.**, beralamat di Jalan Petogogan II Nomor 16 Blok A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

11 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, beralamat di Gedung Walikota Jakarta Selatan, Jalan Prapanca Raya Nomor 9 Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa pada tanggal 16 Juli 2007, Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI melakukan transaksi pelepasan atas hak tanah Negara/atau dengan kata lain melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang dihuni oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI di hadapan Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta yang tertuang dalam Akta Nomor 5 tertanggal 16 Juli 2007 (selanjutnya disebut sebagai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah) dimana tanah tersebut memiliki luas kurang lebih 617 m² (enam ratus tujuh belas meter persegi) (selanjutnya disebut sebagai "Tanah") yang di atasnya berdiri sebuah bangunan bertingkat seluas 266 m² (dua ratus enam puluh enam persegi) yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26 A dan 26 B RT. 005/RW. 002 atau Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut sebagai "Bangunan")(Bukti P-1);
Untuk selanjutnya atas tanah dan bangunan tersebut akan disebut "objek sengketa";
- 2 Bahwa status tanah tersebut adalah tanah Negara yang izin pemakaiannya berdasarkan *occupatie vergunning* Nomor 223, tanggal 18 November 1952 sedangkan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut menurut pengakuan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI yang diperkuat oleh keterangan dari Tergugat XII/Petrus Selestinus adalah milik PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. yang pada saat itu dihuni oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI yang adalah (karyawan dari PT Nasional Indonesian Company For Agencies & Stevedoring Ltd);
- 3 Bahwa sebelum Penggugat sepakat dengan transaksi pelepasan hak atas tanah tersebut Penggugat telah menanyakan kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat XI mengenai status dari PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd., dan menurut keterangan dari Tergugat I sampai dengan Tergugat XI serta diperkuat oleh penjelasan Tergugat XII/Petrus Selestinus, seorang Advokat/Pengacara yang dibawa oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk meyakinkan Penggugat dari aspek hukurn mengenai transaksi pelepasan hak atas objek sengketa dan menyatakan bahwa PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd., sudah tidak ada lagi keberadaannya;

Hal. 3 dari 37 hal. Put. Nomor 574 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)



- 1 Ternyata Tergugat XII/Petrus Selestinus yang telah ikut membantu untuk meyakinkan Penggugat, memperoleh bagian atau ikut menerima uang dari pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat;
- 4 Bahwa atas keterangan ini Penggugat juga telah melakukan pengecekan atas status PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd., sebagai pemilik hak atas bangunan melalui Notaris Selam Bustomi dan hasilnya adalah PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd., sudah tidak terdapat lagi keberadaannya dalam daftar Perseroan Terbatas (PT) yang tersedia pada Departemen Hukum dan HAM sehingga oleh Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta disimpulkan bahwa PT Nasional Indonesian Company Far Agencies & Stevedaring Ltd., menurut hukum sudah tidak ada lagi keberadaannya, atau sudah mati;
- 5 Bahwa berdasarkan keterangan-keterangan dari Tergugat I sampai dengan Tergugat XI yang diperkuat oleh pendapat dari Tergugat XII, Penggugat kemudian setuju terhadap transaksi pelepasan hak atas objek sengketa dengan membayar lunas kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat XI ganti kerugian sebesar Rp 1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dan juga Tergugat XII/ Petrus Selestinus pada saat penandatanganan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, atau dengan kata lain jual beli hak atas objek sengketa (Bukti P-2);
- 6 Bahwa pada saat penandatanganan transaksi pelepasan hak atas tanah dan bangunan *a quo*, tanah dan bangunan masih dalam keadaan dihuni oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, maka oleh karenanya Tergugat I sampai dengan Tergugat XI berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 6 tertanggal 16 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Pengosongan") wajib menyerahkan seluruh tanah dan bangunan sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 16 Juli 2010. (Bukti P-3);
- 7 Bahwa namun belum sampai jatuh tempo ternyata Tergugat I sampai dengan Tergugat XI telah menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Tergugat XIII/ PT NICAS yang selanjutnya Tergugat XIII/PT NICAS menyerahkan kembali kepada Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo;



- 8 Bahwa setelah Akta Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan Objek Sengketa serta perjanjian pengosongannya ditandatangani, Penggugat kemudian melakukan pengurusan-pengurusan berkaitan perolehan Hak Guna Bangunan (HGB) atas sesuatu hak lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas tanah *a quo*;
- 9 Bahwa dari hasil pengurusan yang dilakukan Penggugat berkaitan dengan untuk memperoleh hak yang baru atas tanah tersebut, Penggugat memperoleh:
- a Pada tanggal 14 Agustus 2007 memperoleh *Advise Planing* dari Suku Dinas Tata Kota Jakarta Selatan (Bukti P-4);
 - b Pada tanggal 8 Oktober 2007 memperoleh peta bidang tanah Nomor 00800/2007 atas tanah objek sengketa, dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Bukti P-5);
 - c Pada tanggal 24 Januari 2008, Penggugat mendapat surat dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta Nomor 125/0-9/ P3MB/HT-PT/2008, yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, agar terhadap tanah Negara objek sengketa dibuatkan surat keterangan pendaftaran tanah; (Bukti P-6);
 - d Penggugat memperoleh surat dari Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 12 Maret 2008 Nomor 503/09-02/HT.PT. bahwa tanah objek sengketa adalah tanah berstatus tanah Negara yang belum didaftarkan haknya;
- 10 Bahwa dari surat-surat yang diperoleh tersebut yang merupakan kelengkapan data untuk mendapatkan hak atas tanah *a quo*, dapat memperkuat fakta bahwa sampai dengan tanggal 12 Maret 2008 tanah objek sengketa adalah betul tanah berstatus tanah Negara yang belum didaftar haknya;
- 11 Bahwa dengan melalui proses-proses dan tahapan-tahapan perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat yang seluruhnya dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku, maka telah ternyata bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga menurut hukum harus dilindungi (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/ Sip/1971, tanggal 8 Maret 1972);
- 12 Bahwa pada bulan Juni 2008, Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn. menerima surat tertanggal 23 Juni 2008 dari Firma Hukum ARB & Associates selaku kuasa dari G.I.B.R.M Djoko W. Prabuwinoto, yang mengaku wakil dari ahli waris Van Loon dan ahli waris George Suak, yang pada pokoknya berisi pemahaman pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan Perjanjian Pengosongan dan surat tertanggal 25 Juni 2008 dari Peseroan Terbatas PT NICAS, perihal:

Hal. 5 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



- Somasi, yang pada pokoknya berisi tentang hal yang sama yaitu permohonan pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan Perjanjian Pengosongan;
- 13** Bahwa oleh karena kedua surat tersebut di atas tidak ditujukan kepada Penggugat, meskipun berisi permohonan pembatalan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dan Perjanjian Pengosongan yang terkait dengan tanah dan bangunan *a quo* maka penggugat tidak menanggapi;
- 14** Bahwa ternyata kira-kira pada akhir bulan Juli Penggugat berniat untuk menempatkan orang-orang Penggugat guna menempati tanah dan bangunan *a quo*, yang ternyata sudah tidak dihuni lagi oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, tetapi sudah dihuni oleh orang-orang lain yang mengaku suruhan dari pemilik yang baru atas tanah dan bangunan *a quo*, yang belakangan baru diketahui mereka suruhan dari Tergugat XIV/ Alexander Ery Wibowo;
- 15** Bahwa selain itu Penggugat juga mengetahui dari Sdr. Devie dan Sdr Derson yang mengaku sebagai Kuasa Hukum dari PT NICAS dan Kuasa Hukum dari Tergugat I sampai dengan Tergugat XI bahwa PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. pada tanggal 8 April 2008 muncul lagi dan berganti nama menjadi PT NICAS berdasar Akta Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. Nomor 7 tertanggal 8 April 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "Akta Nomor 7"), yang pada pokoknya berisi PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. telah berganti nama menjadi PT NICAS;
- 16** Bahwa berdasarkan Akta Nomor 7 Anggaran Dasar Perseroan PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. yang sekarang berganti nama menjadi PT NICAS tersebut terakhir kali diubah pada tanggal 13 Januari 1961 melalui Akta Nomor 19 tertanggal 13 Januari 1961 yang dibuat dihadapan Soetrono Prawiroatmodjo pada waktu itu Notaris di Jakarta. Dengan demikian sebelum lahirnya Akta Nomor 7, Anggaran Dasar Perseroan PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. yang sekarang berganti nama menjadi PT NICAS selama kurang lebih 37 tahun (1961-2008) tidak pernah diubah apalagi disesuaikan dengan undang-undang perseroan terbatas setidaknya dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;



- 17 Bahwa atas dasar fakta tersebut amat wajar dan logis (sampai setidaknya- tidaknya tahun 2008) sebenarnya PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd., yang sekarang berganti nama menjadi PT NICAS adalah benar sebuah perseroan terbatas yang bukan hanya tidak melakukan kegiatan selayaknya Perseroan Terbatas yang aktif juga sudah tidak terdaftar pada daftar perseroan pada Departemen Hukum dan HAM sampai setidaknya- tidaknya pada tahun 2007 ketika Penggugat melakukan pengecekan atas statusnya melalui Selam Bastomi S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta;
- 1 Bahwa tidak adanya/tidak terdapatnya PT NICAS pada daftar perseroan yang tersedia pada Departemen Hukum dan HAM menjadikan perseroan tersebut tidak memiliki lagi asas publisitasnya untuk dapat diketahui umum, sehingga keadaan yang demikian menjadikan perseroan *a quo* mengandung cacat hukum dari segi sifat publisitasnya;
- 18 Bahwa mohon diperhatikan bahwa Penggugat melalui Notaris Selam Bastomi S.H., M.Kn. melakukan pengecekan atas status PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. yang sekarang berganti nama menjadi PT NICAS adalah pada tahun 2007 sedangkan PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. yang sekarang berganti nama menjadi PT NICAS muncul kembali pada tanggal 8 April 2008;
- 19 Bahwa dengan munculnya kembali PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. yang sekarang berganti nama menjadi PT NICAS yang kemudian mengklaim bahwa bangunan *a quo* adalah milik PT NICAS (Bukti P-5) dan berdasarkan Akta Nomor 7 tersebut kemudian Tergugat I sampai dengan Tergugat XI (ahli waris George Suak dan ahli waris Van Loon) tanpa memberitahu terlebih dahulu kepada Penggugat membuat Pernyataan melalui Akta Pernyataan Nomor 8 tertanggal 10 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo, S.H., Notaris di Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "Akta Pernyataan") yang pada pokoknya menyatakan bahwa Bangunan *a quo* adalah milik PT NICAS dan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI menyatakan pula ada kekeliruan dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak atas Tanah dan Perjanjian Pengosongan, karena bangunan *a quo* adalah milik PT NICAS;
- 20 Bahwa Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo, dalam kapasitasnya sebagai Notaris yang senantiasa dalam bekerjanya memegang asas kepercayaan dan

Hal. 7 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



moralitas dalam setiap transaksi hukum, pada saat Tergugat I sampai dengan Tergugat XI membuat Akta Pernyataan kekeliruan dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak atas Tanah dan Perjanjian Pengosongan dengan Penggugat, seharusnya Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo, sebagai pejabat pemegang kepercayaan atas segala bentuk transaksi hukum menyarankan agar para pihak membuat akta pembatalan dengan Penggugat, bukan malahan membuat pernyataan dibelakang Penggugat;

- 21 Bahwa sebagai tindak lanjut dari Akta Pernyataan tersebut di atas selanjutnya Tergugat XIII/PT NICAS yang mengklaim sebagai pemilik bangunan *a quo* ternyata melakukan transaksi pelepasan hak atas tanah Negara dengan Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo yang ternyata adalah anak kandung dari Tergugat XV (Notaris Ny. Suryati Moerwibowo, S.H.) yang membuat Akta Nomor 8 dan Akta Pernyataan;
- 22 Bahwa atas fakta tersebut amat patut diduga Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo dalam membuat Akta Nomor 8 dan Akta Pernyataan tersebut adalah demi kepentingannya atau setidaknya kepentingan anaknya Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo sehingga dalam hal ini telah terjadi konflik kepentingan yang nyata;
- 23 Bahwa seharusnya Tergugat XIII/PT NICAS (dalam melakukan transaksi pelepasan hak atas tanah) yang telah mengetahui bahwa Penggugat telah membayar kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat XI sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) berdasarkan Akta Pelepasan Hak atas Tanah, terlebih dahulu menawarkan atau setidaknya memberitahu kepada Penggugat yang telah dengan itikad baik membayar (membeli) tanah tersebut, namun hal tersebut tidak dilakukan;
- 24 Bahwa atas transaksi yang cacat tersebut Tergugat XVI/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/Melawai, tertanggal 4 Desember 2008 kepada Tergugat XIV/ Alexander Ery Wibowo, sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008., tanggal 11 November 2008;
- 25 Bahwa Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan jelas-jelas mengetahui bahwa terhadap tanah yang sama, Penggugat juga sedang dalam proses pendaftaran hak guna bangunan sehingga dengan demikian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum menerbitkan sertifikat *a quo* terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis/resmi kepada Penggugat, memanggil dan menanyakan apakah ada keberatan atau tidak? atau Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan langsung menolak permohonan yang datang belakangan atau setidaknya tidak menerbitkan sertifikat hak guna bangunan tersebut sampai permasalahan tersebut diselesaikan oleh Para Pihak;

26 Bahwa ternyata Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tidak melakukannya, bahkan dengan sewenang-wenang telah menerbitkan sertifikat *a quo* yang sangat merugikan Penggugat dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan telah melanggar asas kepastian hukum, seharusnya Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo baik melalui mediasi yang difasilitasi oleh Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan maupun diadakan dulu musyawarah lainnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

27 Bahwa atas transaksi pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat XIII/PT NICAS kepada Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo yang dibantu oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, Tergugat XII/ Petrus Selestinus, Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo dan Tergugat XVI/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik merasa dikelabui, dirampas hak-haknya, sangat amat dirugikan baik materiil maupun immateril;

28 Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah diuraikan di atas Penggugat menyasari bahwa semua ini adalah konspirasi dan rekayasa jahat yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, Tergugat XII/Petrus Selestinus sebagai Advokat Pengacara/Penasehat Hukum yang mendampingi Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dengan meyakinkan Penggugat bahwa terhadap tanah dan bangunan tersebut seolah-olah tidak memiliki masalah hukum dan selanjutnya di sisi lain Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo untuk kepentingan dirinya dan/ atau anaknya (Tergugat. XIV/ Alexander Ery Wibowo) memunculkan kembali eksistensi PT NICAS melalui Akta Nomor 7 dan Akta Nomor 8 seolah-olah

Hal. 9 dari 37 hal. Put. Nomor 574 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)



- menganulir Akta Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dengan menerbitkan Akta Pernyataan;
- 29** Bahwa berdasarkan Akta-Akta yang dibuat dihadapan Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo, kemudian Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo dan Tergugat XIII/PT NICAS membuat Akta Pengoperan Penguasaan dan Penyerahan atas Tanah dan Bangunan yang menjadi objek sengketa, di hadapan Azimat W. Soenarto, Notaris di Jakarta, sesuai dengan Akta Nomor 03., tanggal 30 Mei 2008. Dengan demikian Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli yang beritikad baik, karena pada saat dilakukan transaksi, Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo telah mengetahui bahwa objek sengketa telah diperjual-belikan; kepada pihak lain, *in casu* Penggugat, oleh karena itu tidak pantas dilindungi dalam transaksi (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816WPdt/1989., tanggal 22 Oktober 1992);
- 30** Bahwa oleh karena Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo melakukan perbuatan tersebut di atas disertai niat dan itikad tidak baik sehingga sangat merugikan Penggugat, dan rangkaian tindakan sebagaimana tersebut diatas dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum, maka sangatlah wajar apabila Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo dihukum untuk menyerahkan objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26 A dan 26 B RT. 005/RW. 002 atau dikenal pula Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/ Melawai, atas nama Alexander Ery Wibowo kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, terpelihara serta tanpa beban-beban apapun juga selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 31** Bahwa akibat konspirasi dan rekayasa jahat ini, hanya Penggugat sendiri yang mengalami kerugian, sedangkan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dan Tergugat XII/ Petrus Selestinus menerima pembayaran (uang) dari Penggugat, Tergugat XIII/PT NICAS juga mendapat uang pembayaran pelepasan hak atas tanah dari Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo dan Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo mendapatkan Tanah dan Bangunan (objek sengketa) yang sebelumnya telah dibeli Penggugat dengan itikad baik;
- 32** Bahwa sebagai perlindungan terhadap Pembeli beritikad baik atas semua rekayasa dan konspirasi ini maka amat patut dengan ini Pengadilan Negeri



Jakarta Selatan menyatakan bahwa Akta Pernyataan dan seluruh transaksi pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat XIII/PT NICAS dengan Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo yang dibantu oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, dan Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo serta menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/ Melawai tertanggal 04 Desember 2008 sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008., tanggal 11 November 2007 yang diterbitkan oleh Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

33 Bahwa tindakan-tindakan Para Tergugat tersebut di atas dan atas tindakan sewenang-wenang Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1305 KUH Perdata Para Tergugat diwajibkan mengganti seluruh kerugian kepada Penggugat/Agus Sutrisno;

34 Bahwa dalam hal ini Penggugat memperhitungkan kerugian yang harus diganti oleh Para Tergugat secara tanggung renteng, dengan perincian sebagai berikut:

a Kerugian Materil;

- Kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan objek sengketa, yang apabila tanah dan bangunan tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk usaha sebuah hotel atau *guest house*, yang mana hotel tersebut sedikitnya memiliki 100 (seratus) kamar yang masing-masing kamar bertarif Rp500.000,00 per hari, maka bilamana perharinya minimal 50 % atau setengahnya dari 100 (seratus) kamar tersebut terisi oleh tamu, maka perharinya Penggugat memperoleh keuntungan 50 kamar x Rp500.000,00 = Rp25.000.000,00 per hari. Bila diperhitungkan hotel Penggugat mulai beroperasi setelah 3 (tiga) bulan sejak Penggugat dan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI melakukan penyerahan hak atas tanah yaitu pertengahan bulan Juli 2007. Maka Penggugat berhitung dimulai awal bulan November 2007 hingga diajukannya gugatan ini pada bulan Mei 2009, sehingga 19 (sembilan belas) bulan x 30 hari = 570 hari x Rp25.000.000,00 per hari = Rp14.250.000.000,00 (empat belas miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya untuk membayar jasa hukum untuk mengurus surat-surat dokumen-dokumen dan menangani perkara ini sebesar Rp
250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Hal. 11 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



- Biaya pengurusan sertifikat oleh Notaris sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan dan jasa Advokat/Pengacara dalam perkara ini sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Kerugian tersebut harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Ditambah bunga 2% setiap bulannya sampai Para Tergugat membayar lunas;

b Kerugian imateriil:

Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat, Penggugat telah kehilangan waktu untuk mengurus permasalahan dengan Para Tergugat, juga Penggugat mengalami tekanan batin akibat hilangnya kepercayaan dari relasi-relasi bisnis Penggugat, seolah-olah Penggugat telah melakukan transaksi yang tidak benar, sehingga wajar apabila Penggugat menuntut kerugian immateril yang sangat minimal yaitu sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Ditambah bunga 2% setiap bulannya sampai Para Tergugat membayar lunas;

35 Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka telah terbukti menurut hukum bahwa sudah cukup alasan bagi Penggugat agar Pengadilan memerintahkan kepada Para Tergugat agar dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap untuk membayar kerugian materil maupun immateril kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan sanksi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari apabila Tergugat lalai memenuhi perintah ini;

36 Bahwa terdapat cukup alasan Penggugat menaruh suatu kekhawatiran, bahwa adanya kemungkinan Tergugat tidak dapat membayar atau melunasi kewajibannya sebagaimana tuntutan Penggugat sehingga nantinya akan menyulitkan Penggugat didalam perkara ini. Disamping itu harus adanya suatu jaminan dimana nantinya Tergugat dapat memenuhi kewajiban membayar ganti rugi sesuai dengan putusan;



37 Bahwa untuk jaminan itu semua, Penggugat memohon agar supaya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Bapak Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan setidaknya-tidaknya sebelum perkara ini diputus, terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*), baik terhadap barang-barang yang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Para Tergugat dimanapun berada, yang perinciannya akan Penggugat uraikan dalam permohonan tersendiri;

38 Bahwa namun terlebih dahulu agar Bapak Ketua Pengadilan berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap Objek Sengketa yaitu Tanah dan Bangunan yang terletak di Tirtayasa Raya Nomor 26 A dan 26 B RT. 005/ RW. 002 atau dikenal pula Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/ Melawai, atas nama Alexander Ery Wibowo;

39 Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik yang tidak dapat dibantah, maka sangatlah berdasar jika putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, maupun kasasi;

40 Bahwa dikhawatirkan selama dalam penyelesaian perkara berlangsung Tergugat berusaha mengubah/memindahkan objek sengketa yang akan lebih merugikan lagi Penggugat, maka adalah berdasar hukum jika dijatuhkan Putusan Provisional yang amarnya:

"Menyatakan objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Tirtayasa Raya Nomor 26 A dan 26 B RT. 005/RW. 002 atau dikenal pula Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/Melawai, atas nama Alexander Ery Wibowo dalam keadaan status *quo/skorsing*, dan memerintahkan segera dan seketika supaya Tergugat XIV/ Alexander Ery Wibowo dan atau orang - orang lain yang mungkin mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan *a quo* dalam keadaan utuh, baik dan terpelihara dan menyerahkan segala sesuatu yang berkaitan dan tertanam di atas tanah tersebut kepada pengadilan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan provisional ini dibacakan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*)";

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



Dalam Provisi:

Menyatakan objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26 A dan 26 B RT. 005/RW. 002 atau dikenal pula Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/Melawai, atas nama Alexander Ery Wibowo dalam keadaan status *quo/skorsing*, dan memerintahkan segera dan seketika supaya Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan *a quo* dalam keadaan utuh, baik dan terpelihara dan menyerahkan segala sesuatu yang berkaitan dan tertanam di atas tanah tersebut kepada pengadilan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan provisional ini dibacakan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*) ;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut;
- 4 Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang memiliki itikad baik;
- 5 Menyatakan sah transaksi pelepasan hak atas tanah antara Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dengan Penggugat yang tertuang dalam Akta Nomor 5, tanggal 16 Juli 2007 dibuat di hadapan Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta dan mempunyai kekuatan hukum;
- 6 Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI adalah Penjual yang beritikad tidak baik;
- 7 Menyatakan Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo adalah pembeli yang beritikad tidak baik;
- 8 Menyatakan dan menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Tirtayasa Raya Nomor 26 A dan 26 B



RT. 005/RW. 002 atau dikenal pula Jalan Tirtayasa Raya Nomor 26 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

9 Menyatakan bahwa transaksi pelepasan hak yang dilakukan oleh Tergugat XIII PT NICAS dengan Tergugat XIV/ Alexander Ery Wibowo tidak sah atau batal demi hukum;

10 Menyatakan Akta Nomor 7 dan Akta Nomor 8, tanggal 10 Juni 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat XV/Ny. Suryati Moerwibowo tidak mempunyai kekuatan hukum.

11 Menyatakan Akta Nomor 03, tanggal 30 Mei 2008 tentang Pengoperan Penguasaan dan Penyerahan Atas Tanah dan Bangunan yang dibuat dihadapan Tn. Azimat W. Soenarto, S.H., Notaris di Jakarta tidak mempunyai kekuatan hukum;

12 Menghukum dan mewajibkan Tergugat XVI/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan karena kewenangannya untuk mencabut dan meralat Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008., tanggal 11 November 2008;

13 Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/Melawai tertanggal 4 Desember 2008 yang diterbitkan oleh Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

14 Menghukum Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan agar memproses pendaftaran hak atas tanah yang dimohonkan oleh Penggugat;

15 Menghukum dan mewajibkan Tergugat XVI/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan karena kewenangannya mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/ Melawai, atas nama Alexander Ery Wibowo dan menghapus dari catatan buku tanah yang ada pada kantor Tergugat XVI ataupun perubahan-perubahannya dan peralihan-peralihan haknya kepada siapapun apabila ada;

16 Menghukum Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, terpelihara tanpa beban-beban apapun juga selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

17 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat yang seluruhnya berjumlah Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ditambah bunga 2% setiap bulannya sampai Para Tergugat membayar lunas;

18 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan

Hal. 15 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap ditambah bunga 2% setiap bulannya sampai Para Tergugat membayar lunas;

19 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap-tiap hari keterlambatan/lalai mentaati putusan ini;

20 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan tedebeh dahulu walaupun ada *verzet*, banding, ataupun kasasi;

21 Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Subsida:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I s/d Tergugat V:

1 Kewenangan Absolut Untuk Mengadili;

- 1 Bahwa Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang mana Para Tergugat diwajibkan mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat, namun bila dilihat dari gugatan Penggugat pada point 24 dan point 32 dan Petitum Penggugat pada point 12, adalah mengenai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 1338/830/550-1 09-02-2008, tanggal 11 November 2008;

Maka dengan adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 1338/830/550-1 09-022008, tanggal 11 November 2008, yang dipermasalahkan oleh Penggugat didalam gugatannya maupun di dalam petitumnya dan dengan didasarkan pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka yang berwenang mengadili perkara *a quo* adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. (Kompetensi Absolut);

Maka sudah patut gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);



2 Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya pada point 1, menyebutkan antara lain adanya transaksi jual beli hak atas tanah dihadapan Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta, namun di dalam gugatan *a quo*, Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., tidak diikutkan sebagai pihak, maka jelas terbukti bahwa gugatan *a quo* menjadi kurang pihak;

Bahwa Penggugat di dalam dalil gugatannya pada point 29, menyebutkan antara lain adanya membuat Akta Pengoperan Penguasaan dan Penyerahan atas Tanah dan Bangunan yang menjadi objek sengketa di hadapan Azimat W. Soenarto, Notaris di Jakarta, namun didalam gugatan *a quo*, Notaris Azimat W. Soenarto, tidak diikutkan sebagai pihak, maka jelas terbukti bahwa gugatan *a quo* menjadi kurang pihak;

Dalam Eksepsi Tergugat VI s/d XI:

1 Bahwa Tergugat VI s/d Tergugat XI menyangkal dan menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang akan secara tegas diakuinya;

2 Bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, yaitu Penggugat tidak memasukkan Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn. sebagai Tergugat dalam gugatan Penggugat kepada Tergugat VI s/d Tergugat XI, padahal jelas sekali dalam halaman 3 gugatannya tersebut, Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa objek sengketa dalam gugatannya tersebut berawal dari Akta Pelepasan Hak atas Tanah Nomor 5 tertanggal 16 Juli 2007, yang dibuat oleh Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn. dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 6 tertanggal 16 Juli 2007, yang juga dibuat oleh Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn. (selanjutnya disebut "Akta-akta Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn");

Bahwa jelas sekali, dengan demikian akta-akta Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., tidak dapat dipakai sebagai alas hak bagi Penggugat untuk menyatakan Penggugat berhak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo*. Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn, dalam membuat Akta-Akta tersebut tidak mempunyai bukti-bukti sebagai alas hak yang sah, karena Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn. tersebut tidak melakukan penelitian bahkan tidak hati-hati sebelum membuat Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 tersebut, karenanya tidak pernah mengetahui apakah tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut adalah sah dapat dialihkan sebagaimana isi Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6, sehingga berakibat Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 tersebut tidak dapat dipergunakan untuk kepentingan apapun.

Hal. 17 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



Apalagi untuk diajukannya permohonan ke BPN menjadi SHGB sekalipun. Karena dasar dokumen Pendukungnya hanya berupa ijin menghuni dan copy-copy KTP belaka; Bahwa jelas sekali, dengan demikian akta-akta Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., tersebut dibuat dengan tidak jujur. Ini melanggar Pasal 16 dan menurut isi Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akta-akta yang dibuat dengan tidak jujur batal demi hukum;

Bahwa dalam butir 4 halaman 4 gugatannya, Penggugat dengan jelas menyatakan: "...Penggugat juga telah melakukan pengecekan atas status PT National Indonesian Company for Agencies & Stevedoring Ltd. (disingkat PT NICAS), sebagai pemilik hak atas bangunan melalui Notaris Selam Bustomi, S.H., M.Kn. yang ditunjuk Penggugat, hasilnya dinyatakan sudah tidak terdapat lagi keberadaannya dan oleh Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta disimpulkan sendiri bahwa PT Nasional Indonesian Company Far Agencies & Stevedaring Ltd. (PT NICAS) menurut hukum sudah tidak ada lagi keberadaannya atau sudah mati";

Dari pernyataan Penggugat dalam butir 4 halaman 4 dalam gugatannya, sebagaimana dikutip di akta, jelas sekali terbukti kalau Penggugat sendiri yang menggunakan kesimpulan yang dikeluarkan Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., bahwa PT NICAS sudah tidak ada lagi, sehingga dikemudian hari bila ternyata PT NICAS masih hidup secara perdata, maka sudah seharusnya Penggugat meminta pertanggung jawaban dari Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn. tersebut, dan bukan kepada Tergugat VI s/d Tergugat XI atas tidak berhasilnya pengurusan sertifikat objek sengketa yang diurus oleh Penggugat;

Oleh karena itu, telah terbukti dengan sederhana saja, jelas bahwa gugatan Penggugat tersebut menjadi kurang pihak bahkan salah alamat, karena asai mulanya menjadi sengketa dalam gugatan Penggugat tersebut berasal dari diterbitkannya Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 oleh Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., sehingga Notaris yang ditunjuk Penggugat sendiri ini harus bertanggung jawab dalam kasus ini, karena telah dipakai sebagai acuan oleh Penggugat, padahal jelas sekali Akta Nomor 5 dan Akta Nomor 6 tersebut cacat hukum, dan karena yang paling bertanggung jawab atas akta-akta tersebut adalah Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn, sehingga sudah seharusnya Notaris ini juga harus diajukan sebagai Tergugat sehingga dengan demikian gugatan ini kurang pihak, maka gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa gugatan Pengugat adalah *obscur libels* karena menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum sekaligus gugatan wanprestasi, jelas gugatan semacam ini seharusnya tidak dapat diterima berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.



Dimana dapat dibuktikan dalam awal gugatannya Penggugat menyatakan Tergugat VI s/d Tergugat XI telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi Penggugat selanjutnya dalam dalil-dalil gugatannya, secara implisit, Penggugat juga menyatakan Tergugat VI s/d Tergugat XI telah melakukan wanprestasi, yaitu:

Dalam butir 6 halaman 5, dengan menyatakan: "...wajib menyerahkan seluruh tanah dan bangunan sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 16 Juli 2010", dan dalam butir 7 halaman 5 gugatannya, Penggugat menyatakan:

"Bahwa namun belum sampai jatuh tempo ternyata Tergugat I sampai dengan Tergugat XI telah menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Tergugat XIII/PT NICAS...";

Dari dalil-dalil Penggugat tersebut dengan sederhana dapat diartikan bahwa Penggugat menyatakan Tergugat VI s/d Tergugat XI wajib menyerahkan seluruh tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat, padahal kenyataannya kemudian ternyata Tergugat VI s/d Tergugat XI menyerahkan objek sengketa kepada PT NICAS (Tergugat XIII), dan bukan kepada Penggugat, sehingga dari dalil-dalil tersebut, jelas sekali Penggugat telah menyatakan Tergugat VI s/d Tergugat XI telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat dalam menyerahkan objek sengketa;

Oleh karena itu, sudah terbukti kalau Penggugat mencampuradukkan gugatan perbuatan melawan hukum sekaligus wanprestasi, sehingga terbukti gugatan Penggugat tersebut adalah kabur/*obscuur libel*, dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 24 April 1986 Nomor 1875 K/Pdt/1984, yang berbunyi "mencampuradukkan gugatan tentang perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan perbuatan melawan hukum dalam suatu gugatan tidak dapat dibenarkan menurut Hukum Acara", Oleh karena itu gugatan dalam perkara *a quo* karena terbukti telah mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi, sehingga gugatan ini harus ditolak dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona*, yaitu tidak tepat karena gugatan seharusnya ditujukan langsung kepada Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., yang telah menyebabkan Penggugat yakin status PT National Indonesian Company for Agencies & Stevedoring Ltd. (PT NICAS), yang sebenarnya sebagai pemilik hak atas bangunan dari objek sengketa tersebut tetapi dinyatakan Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., sudah tidak ada lagi dan Penggugat juga seharusnya menggugat Badan Pertanahan Nasional yang telah mengeluarkan sertifikat tanah atas objek sengketa kepada pihak lain, padahal dalam gugatannya, menurut Penggugat merasa adalah merupakan hak Penggugat;

Dalam Eksepsi Tergugat XIII;

Hal. 19 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Kewenangan absolut untuk mengadili perkara *a quo* ada pada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan pada pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan);

- 1 Bahwa gugatan Penggugat pada butir 24, 25, 26 halaman 11 serta butir 32 halaman 13-14 menyatakan sebagai berikut (dikutip);

Butir 24:

“Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/Melawai, tertanggal 4 Desember 2008 kepada Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo, sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008., tanggal 11 November 2008”;

Butir 25:

“Bahwa Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan jelas-jelas mengetahui bahwa terhadap tanah yang sama, Penggugat juga sedang dalam proses pendaftaran hak guna bangunan sehingga dengan demikian seharusnya Tergugat XVI/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum menerbitkan sertifikat *a quo* terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis/resmi kepada Penggugat, memanggil dan menanyakan apakah ada keberatan atau tidak? Atau Tergugat XVI/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan langsung menolak permohonan yang datang belakangan atau setidaknya tidak menerbitkan sertifikat hak guna bangunan tersebut sampai permasalahan tersebut diselesaikan oleh Para Pihak”;

Butir 26:

“Bahwa ternyata Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tidak melakukannya, bahkan dengan sewenang-wenang telah menerbitkan sertifikat *a quo* yang sangat merugikan Penggugat dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan telah melanggar asas kepastian hukum, seharusnya”;

Butir 32 :

“serta menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1429/Melawai tertanggal 4 Desember 2008 sebagai tindak lanjut dan Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1- 09.02-2008, tanggal 11 November 2008 yang diterbitkan oleh Tergugat XVI/ Kepala Kantor Pertanahan Kota



Administrasi Jakarta Selatan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

- 2 Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut telah secara nyata memperlihatkan bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1429/Melawai tertanggal 4 Desember 2003 yang merupakan tindak lanjut dari adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 1338/830/550-1 09.02-2008 tanggal 11 November 2008 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- 3 Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 1338/830/550-1 09.02-2008 tanggal 11 November 2008 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka dengan mendasarkan pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 yang berbunyi:

“Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan atau rehabilitasi”

sudah merupakan suatu keharusan bahwa yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dan bukan Pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan);

- 4 Bahwa secara eksplisit Penggugat sendiri sudah mengakui bahwa yang berwenang untuk mengadili berkenaan dengan diterbitkannya Sertifikat HGB Nomor 1429/Melawai, tertanggal 4 Desember 2008 dan Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008, tanggal 11 November 2008 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, hal mana terbukti dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Selatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yang terdaftar dalam registrasi Nomor 49/G/2009/PTUN.JKT.

Hal. 21 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 19 Maret 2009, dan telah diputus pada tanggal 21 Juli 2009, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat (i.e. Agus Sutrisno/Penggugat dalam perkara *a quo*) ditolak;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp218.000,00 (dua ratus delapan belas ribu rupiah);

1 Bahwa oleh karena secara yuridis yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (Kewenangan Absolut), maka sudah sepatutnyalah bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.);

2 Gugatan Penggugat kurang pihak;

1 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir 1 halaman 3 menyatakan;

“Bahwa pada tanggal 16 Juli 2007 Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI melakukan transaksi pelepasan atas hak tanah Negara atau dengan kata lain melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang dihuni oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dihadapan Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta yang tertuang dalam Akta Nomor 5 tertanggal 16 Juli 2007 (selanjutnya disebut sebagai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah)---”;

2 Bahwa selanjutnya, dalil Penggugat pada butir 4 halaman 4 juga menyatakan:

“Bahwa atas keterangan ini Penggugat juga telah melakukan pengecekan atas status PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd., sebaga pemilik hak atas bangunan melalui Notaris Selam Bustomi, S.H., M.Kn. dan hasilnya adalah PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd., sudah tidak ada lagi keberadaannya dalam dañar Perseroan Terbatas (PT) yang tersedia pada Departemen Hukum dan HAM sehingga oleh Notaris Selam Bustomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta disimpulkan bahwa PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd, menurut hukum sudah tidak ada lagi keberadaannya atau sudah mati”;

3 Bahwa oleh karena pelaksanaan transaksi pelepasan hak atas tanah negara atau transaksi jual beli hak atas tanah yang dihuni oleh Tergugat I s/d XI,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didasarkan atas keterangan hasil pengecekan dan kesimpulan yang dilakukan oleh Notaris Selam Bastomi, S.H., .M.Kn., maka agar perkara *a quo* menjadi terang dan jelas, sudah sepatutnyalah bahwa Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

- 4 Bahwa selain dari itu, dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir 29 halaman 12 menyatakan:

“Bahwa berdasarkan Akta-akta yang dibuat dihadapan Tergugat XV/ Ny Suryati Moerwibowo, kemudian Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo dan Tergugat XIII/PT NICAS membuat Akta Pengoperan Penguasaan dan Penyerahan atas Tanah dan Bangunan yang menjadi objek sengketa di hadapan Azimat W. Soenarto, Notaris di Jakarta...”;

- 5 Bahwa agar perkara *a quo* menjadi terang dan jelas, maka Penggugat harus pula mengikut-sertakan Azimat W. Soenarto, selaku Notaris sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

- 6 Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn. maupun Notaris Azimat W. Soenarto sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka sudah terbukti bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO);

3 Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

- 1 Bahwa gugatan Penggugat pada butir 1 halaman 3 menyatakan:

“Bahwa pada tanggal 16 Juli 2007 Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI melakukan transaksi pelepasan atas hak tanah Negara...”;

- 2 Bahwa dalil tersebut secara faktual dan yuridis telah memperlihatkan bahwa Tergugat XIII sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dan dalam bentuk apapun dengan Penggugat. Oleh karenanya mengikut-sertakan Tergugat XIII sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah keliru dan sudah dapat dipastikan bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena secara faktual hubungan hukum yang terjadi hanyalah antara Tergugat I s/d Tergugat XI dengan pihak Penggugat dan bukan antara Penggugat dengan Tergugat XIII;

Hal. 23 dari 37 hal. Put. Nomor 574 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)



- 3 Bahwa berdasarkan atas hal tersebut, maka gugatan Penggugat keliru dan telah salah alamat (*error in persona*), sehingga sudah sepatutnya bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO).
- 4 Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*);
 - 1 Bahwa gugatan Penggugat, sesuai dengan bunyi perihalnya, adalah “gugatan perbuatan melawan hukum”;
 - 2 Bahwa namun demikian, dalil Penggugat dalam gugatannya butir 34 halaman 14 -15, secara tegas menyatakan:

”Bahwa dalam hal ini Penggugat memperhitungkan kerugian yang harus diganti oleh Para Tergugat secara tanggung renteng, dengan perincian sebagai berikut:

a Kerugian Materil:

Kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan objek sengketa, yang apabila tanah dan bangunan tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk usaha sebuah hotel atau *guest house*, yang mana.....”

Artinya, kerugian Penggugat didasarkan atas kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *windserving*, sebagaimana yang dijadikan dasar untuk melakukan gugatan wanprestasi.
 - 1 Bahwa tujuan dari gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum. Dengan demikian ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata (*reliance loss*). Sedangkan tujuan dari gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan Penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (*put the plaintiff to the position to the position if he would have been performed*). Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan (*expectation loss*) (Suharnoko, SH., M.LI, Hukum Perjanjian, halaman 116, Penerbit Kencana, Jakarta 2004);
 - 2 Bahwa ternyata Penggugat dalam gugatannya telah mencampur-adukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi, yakni pada perihal gugatan, gugatan Penggugat adalah tentang “Perbuatan Melawan Hukum”, namun dalil Penggugat dalam gugatannya butir 34



halaman 14 -15, kerugian yang dialami Penggugat didasarkan pada “Kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan objek sengketa” yang berarti bahwa gugatan Penggugat adalah “Gugatan Wanprestasi”. Oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscuur libel*), sehingga sudah sepatutnyalah bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Eksepsi Tergugat XIV;

I Eksepsi Absolut;

- 1 Bahwa gugatan ini telah secara keliru diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena apa yang diajukan Penggugat dalam dalil-dalil gugatannya bukan menunjukkan sengketa kepemilikan atau hak atas tanah, melainkan sengketa Tata Usaha Negara yaitu adanya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1429/Melawai tertanggal 4 Desember 2008 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008 tanggal 11 November 2008 tentang Penetapan Hak Guna Bangunan atas nama Alexander Ery Wibowo, S.H., ILM untuk tanah seluas 645 m² terletak di Jalan Tirtayasa Nomor 26, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kodya Jakarta Selatan, yang ditentukan oleh Tergugat-XVI;
- 2 Bahwa terhadap sengketa Tata Usaha Negara tersebut telah diajukan gugatannya oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Jakarta dengan Rol Perkara Nomor 49/G/2009/PTUN.Jkt tertanggal 19 Maret 2009 dan sebagai Tergugat dalam perkara tersebut adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan sebagai Tergugat-II Intervensi adalah Tuan Alexander Ery Wibowo, S.H., LL.M. yang saat ini sebagai Tergugat-XIV dalam Perkara Nomor 1226/Pdt.G/2009/PN. Jkt.Sel tanggal 18 Mei 2009, dan adapun perkara sengketa Tata Usaha Negara Nomor 49/G/2009/PTUN.Jkt. tertanggal 19 Maret 2009 telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (PTUN) pada tanggal 21 Juli 2009 yang amar putusannya:

MENGADILI

- 1 Menolak gugatan Penggugat;



2 Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp218.000,00 (dua ratus delapan belas ribu rupiah);

Berdasarkan hal tersebut dan dalil-dalil sebagaimana tersebut di atas, maka sudah jelas terlihat bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, oleh karenanya mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk mengadilinya;

Bahwa wewenang mengadili perkara yang diajukan oleh Penggugat/ Agus Sutrisno adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta karena secara nyata menyangkut kepentingan hukum mengenai Sengketa Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Tergugat-XVI telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008 tertanggal 11 November 2008 tentang Pemberian Hak Atas Tanah kepada Alexander Ery Wibowo, S.H., LL.M. dan kemudian menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1429/Melawai tertanggal 4 Desember 2008 atas nama Alexander Ery Wibowo, S.H., LL.M. dan selanjutnya telah diajukan gugatannya oleh Penggugat/Agus Sutrisno di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta sesuai Gugatan Perkara Nomor 49/G/2009/PTUN.Jkt. tertanggal 19 Maret 2009 dan telah diputus oleh Majelis Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan menyatakan gugatan Pengugat ditolak pada tanggal 21 Juli 2009, (Bukti T.XIV-..., T.XIV- ...dan T.XIV-...)

II Gugatan Penggugat kurang pihak;

1 Bahwa Penggugat dari dalil-dalil gugatannya terlihat ada hal-hal yang disembunyikan dengan karenanya Penggugat tidak secara terang-terangan menarik beberapa pihak untuk dijadikan pihak dalam perkara ini dan hal ini dapat diketahui oleh Tergugat-XIV dari pembuktian-pembuktian sebelumnya dalam perkara sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (PTUN) yaitu adanya beberapa bukti akte Notaris yang diterbitkan oleh Notaris Selam Bastomi, SH., M.Kn. sesuai akta Nomor 5 dan Nomor 6 tertanggal 16 Juli 2007 dan akta Notaris Azimat W. Soenarto, S.H. Nomor 03 tanggal 30 Mei 2008, (*vide* bukti T.XIV-..., T.XIV-..., dan T.XIV-...);



2 Bahwa untuk lebih terangnya perkara ini seharusnya Penggugat menarik Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn. dan Notaris Azimat W. Soenarto, S.H. sebagai Tergugat dalam perkara ini, akan tetapi Penggugat tidak menarik Selam Bastomi, S.H., M.Kn. dan Azimat W. Soenarto, S.H. sebagai pihak dalam perkara ini berdasarkan hal tersebut di atas, maka secara nyata gugatan Penggugat kurang pihak;

III Gugatan *error in persona*;

1 Bahwa Tergugat-XIV tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga gugatan tersebut talah salah subyek (*error in persona*);

2 Bahwa Penggugat telah salah dan keliru apabila menyertakan Tergugat-XIV sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena itu kiranya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

3 Bahwa berdasarkan atas hal tersebut, secara nyata gugatan Penggugat telah keliru dan salah alamat (*error in persona*) sehingga selayaknya dan sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Tergugat XV;

1 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*, akan tetapi yang berwenang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *aquo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta (kompetensi absolut);

1 Bahwa gugatan Penggugat pada butir 24, 25, 26 halaman 11 serta butir 32 halaman 13-14 menyatakan sebagai berikut (dikutip);

Butir 24:

“.....Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1429/Melawai, tertanggal 4 Desember 2008 kepada Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo, sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008., tanggal 11 November 2008”;

Butir 25:

“Bahwa Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan jelas-jelas mengetahui bahwa terhadap tanah yang sama, Penggugat juga sedang dalam proses pendaftaran hak guna bangunan sehingga dengan demikian seharusnya Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebelum menerbitkan

Hal. 27 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



sertifikat *a quo* terlebih dahulu memberitahukan secara tertulis/resmi kepada Penggugat, memanggil dan menanyakan apakah ada keberatan atau tidak? Atau Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan langsung menolak permohonan yang datang belakangan atau setidaknya tidak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sampai permasalahan tersebut diselesaikan oleh Para Pihak”;

Butir 26:

”Bahwa ternyata Tergugat XVI/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan tidak melakukannya, bahkan dengan sewenang-wenang telah menerbitkan sertifikat *a quo* yang sangat merugikan Penggugat dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan telah melanggar asas kepastian hukum, seharusnya---“;

Butir 32:

“serta menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1429/Melawai tertanggal 4 Desember 2008 sebagai tindak lanjut dari Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1- 09.02-2008, tanggal 11 November 2008 yang diterbitkan oleh Tergugat XVI / Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

- 2 Bahwa ternyata dalil-dalil Penggugat tersebut telah secara gamblang memperlihatkan bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1429/Melawai tertanggal 4 Desember 2008 yang merupakan tindak lanjut dari adanya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 1338/830/550-1 09.02-2008 tanggal 11 November 2008 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
- 3 Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor 1338/830/550-1-09.02-2008 tanggal 11 November 2008 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka dengan mendasarkan pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan atau rehabilitasi”;

sudah merupakan suatu keharusan bahwa yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dan bukan Pengadilan Negeri (ic. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan);

4 Bahwa secara eksplisit Penggugat sendiri telah mengakui bahwa yang berwenang untuk mengadili berkenaan dengan diterbitkannya Sertifikat HGB Nomor 1429/Melawai, tertanggal 4 Desember 2008 dan Surat Keputusan Nomor 1388/830/550-1-09.02-2008, tanggal 11 November 2008 adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, hal mana terbukti dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap Kepala Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Selatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang terdaftar dalam registrasi perkara Nomor 49 / G/2009/PTUN.JKT. dan telah diputus pada tanggal 21 Juli 2009, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Penggugat (i.c. Agus Sutrisno/Penggugat dalam perkara *a quo*) ditolak;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp218.000,00 (dua ratus delapan belas ribu rupiah);

1 Bahwa oleh karena secara yuridis yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (kewenangan absolut), maka sudah sepatutnyalah bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (N.O.);

2 Gugatan Penggugat kurang pihak;

1 Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir 1 halaman 3 menyatakan:

“Bahwa pada tanggal 16 Juli 2007 Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI melakukan transaksi pelepasan atas hak tanah Negara atau dengan kata lain melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang dihuni oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI dihadapan Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta yang tertuang dalam Akta Nomor

Hal. 29 dari 37 hal. Put. Nomor 574 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)



5 tertanggal 16 Juli 2007 (selanjutnya disebut sebagai Akta Pelepasan Hak Atas Tanah) dimana”;

- 2 Bahwa selanjutnya, dalil Penggugat pada butir 4 halaman 4 juga menyatakan:
“Bahwa atas keterangan ini Penggugat juga telah melakukan pengecekan atas status PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd. sebagai pemilik hak atas bangunan melalui Notaris Selam Bastomi, dan hasilnya adalah PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd., sudah tidak ada lagi keberadaannya dalam daftar Perseroan Terbatas (PT) yang tersedia pada Departemen Hukum dan HAM sehingga oleh Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta disimpulkan bahwa PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd, menurut hukum sudah tidak ada lagi keberadaannya atau sudah mati”;
- 3 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas hasil pengecekan dan kesimpulan yang dilakukan oleh Notaris Selam Bastomi, SH., M.Kn., yang menyatakan bahwa “PT National Indonesian Company For Agencies & Stevedoring, Ltd, menurut hukum sudah tidak ada lagi keberadaannya atau sudah mati”, maka agar perkara *aquo* menjadi terang dan jelas, sudah sepatutnyalah bahwa Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- 4 Bahwa selain dari itu, dalil Penggugat dalam gugatannya pada butir 29 halaman 12 menyatakan;
“Bahwa berdasarkan Akta-akta yang dibuat dihadapan Tergugat XV/Ny Suryati Moerwibowo, kemudian Tergugat XIV/Alexander Ery Wibowo dan Tergugat XIII/PT NICAS membuat Akta Pengoperan Penguasaan dan Penyerahan Atas Tanah dan Bangunan yang menjadi objek sengketa di hadapan Azimat W. Soenarto, Notaris di Jakarta;
- 5 Bahwa agar perkara *a quo* menjadi terang dan jelas, maka Penggugat harus pula mengikut sertakan Azimat W. Soenarto, selaku Notaris sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- 6 Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris Selam Bastomi, S.H., M.Kn., maupun Notaris Azimat W. Soenarto sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka sudah terbukti bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO);
- 3 Gugatan Penggugat *error in persona*;



- 1 Bahwa gugatan Penggugat pada butir 1 halaman 3 yang menyatakan:
“Bahwa pada tanggal 16 Juli 2007 Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI melakukan transaksi pelepasan atas hak tanah Negara ---“;
- 2 Bahwa dalil tersebut secara faktual dan yuridis telah memperlihatkan bahwa Tergugat XV sama sekali tidak membuat akta dan tidak memiliki hubungan hukum apapun dan dalam bentuk apapun dengan Penggugat. Oleh karenanya mengikutsertakan Tergugat XV sebagai pihak dalam perkara *a quo* adalah keliru dan sudah dapat dipastikan bahwa gugatan Penggugat salah alamat, karena secara faktual hubungan hukum yang terjadi hanyalah antara Tergugat I s/d Tergugat XI dengan pihak Penggugat dan bukan antara Penggugat dengan Tergugat XV;
- 3 Bahwa berdasarkan atas hal tersebut, maka gugatan Penggugat terbukti keliru dan telah salah alamat (*error in persona*), sehingga sudah sepatutnyalah bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO);
- 4 Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscur libel*);
- 1 Bahwa Gugatan Penggugat, sesuai dengan bunyi perihalnya, adalah “Gugatan Perbuatan Melawan Hukum”;
- 2 Bahwa namun demikian, dalil Penggugat dalam gugatannya butir 34 halaman 14 -15, secara tegas menyatakan:
”Bahwa dalam hal ini Penggugat memperhitungkan kerugian yang harus diganti oleh Para Tergugat secara tanggung renteng, dengan perincian sebagai berikut:
f. Kerugian Materil:
“Kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan objek sengketa, yang apabila tanah dan bangunan tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk usaha sebuah hotel atau guest house, yang mana.....
Artinya, kerugian Penggugat didasarkan atas kehilangan keuntungan yang diharapkan atau disebut dengan istilah *expectation loss* atau *winsderving*, sebagaimana yang dijadikan dasar untuk melakukan gugatan wanprestasi;
- 3 Bahwa tujuan dari gugatan perbuatan melawan hukum adalah untuk menempatkan posisi Penggugat kepada keadaan semula sebelum terjadinya



perbuatan melawan hukum. Dengan demikian ganti rugi yang diberikan adalah kerugian yang nyata (*reliance loss*);

Sedangkan tujuan dari gugatan wanprestasi adalah untuk menempatkan Penggugat pada posisi seandainya perjanjian tersebut terpenuhi (*put the plaintiff to the position to the position if he would have been performed*).

Dengan demikian ganti rugi tersebut adalah berupa kehilangan keuntungan yang diharapkan (*expectation loss*) (Suharnoko, SH., M.LI, Hukum Perjanjian, halaman 116, Penerbit Kencana, Jakarta 2004);

- 4 Bahwa ternyata Penggugat dalam gugatannya telah mencampur-adukkan antara gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi, yakni pada perihal gugatan, dimana gugatan Penggugat adalah tentang “Perbuatan Melawan Hukum”, namun dalil Penggugat dalam gugatannya butir 34 halaman 14 -15, kerugian yang dialami Penggugat didasarkan pada “Kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan objek sengketa” yang berarti bahwa gugatan Penggugat adalah “Gugatan Wanprestasi”. Oleh karenanya gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur (*obscur libel*), sehingga sudah sepatutnya bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*niet onvankelijke verklard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 1226/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 April 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I s/d Tergugat V, Tergugat VI s/d Tergugat XI, Tergugat XIII dan Tergugat XIV;

Dalam Provisi:

Menolak provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp2.021.000,00 (dua juta dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 279/Pdt/2011/PT.DKI. tanggal 17 Januari 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 19 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Oktober 2012 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1226/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Oktober 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada:

- 1 Tergugat VI, VII, VIII, IX, X, XI pada tanggal 2 November 2012;
- 2 Tergugat I s/d V pada tanggal 21 November 2012;
- 3 Tergugat XIV, XII pada tanggal 7 November 2012;
- 4 Tergugat XIII pada tanggal 7 Desember 2012;
- 5 Tergugat XV pada tanggal 20 November 2012;
- 6 Tergugat XVI pada tanggal 12 November 2012;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 8 November 2012 dan tanggal 3 Desember 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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan Yudex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1226/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 22 April 2010 yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 279/Pdt/20011/PT.DKI., tanggal 17 Januari 2012, halaman 115 alinea terakhir yang menyatakan:
"Menimbang, berdasar bukti T.XIV-9, T.XIV-7, T.XIV-8, TXIII-5, T.XIII-3, T.XIII-7, T.XIII-8, T.XIII-4, T.XIII-6 dan TXVI-5, TXVI-8, dipersidangan terbuktidst..." setelah itu baru menjadi PT NICAS, yang tetap eksis sesuai bukti....dst....;

Hal. 33 dari 37 hal. Put. Nomor 574 K/Pdt/2013



dan halaman 116 alinea pertama yang menyatakan: "Menimbang, Penggugat tidak mengajukan bukti kepemilikan atas objek sengketa tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa dalam mempertimbangkan keberadaan atau eksistensi PT NICAS, seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan dengan seksama mengenai fakta bahwa PT NICAS selama lebih 37 (tiga puluh tujuh) tahun (1961-2008) tidak pernah diubah apalagi disesuaikan dengan Undang-Undang Perseroan Terbatas, setidaknya tidaknya dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
- 2 Bahwa atas dasar fakta tersebut amat wajar dan logis (sampai setidaknya tidaknya tahun 2008) PT NICAS yang merupakan penelmaan dari PT National Indonesian Company For Agencies Stevedoring, Ltd, adalah benar-benar sebuah perseroan terbatas yang bukan hanya tidak melakukan kegiatan selayaknya Perseroan Terbatas yang aktif juga sudah tidak terdaftar pada daftar perseroan pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, sampai setidaknya-tidaknya tahun 2007, ketika Penggugat melakukan pengecekan atas statusnya melalui Selam Bustomi, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta;
- Bahwa dengan tidak adanya/tidak terdaptarnya PT NICAS yang sebenarnya merupakan "PT. Zombi" PT. yang sudah mati tapi dihidupkan kembali pada daftar perseroan yang tersedia pada Departemen Hukum dan HAM, menjadikan perseroan tersebut tidak lagi memiliki azas publisitasnya (alias sudah mati) untuk diketahui umum, sehingga keadaan yang demikian menjadikan perseroan *a quo* adalah perseroan yang cacat hukum;
- 3 Bahwa karena perseroan tersebut mengandung cacat hukum dari sifat azas publisitasnya, maka secara hukum PT NICAS yang hidup lagi sebagaimana *zombie* telah kehilangan hak-hak eksternalnya, seperti halnya hak prioritas untuk memperoleh hak atas tanah Negara yang untuk memperolehnya haruslah didasarkan pada hak prioritas ;
- 4 Bahwa objek sengketa adalah tanah Negara maka yang memiliki hak prioritas adalah penguasa fisik tanah sengketa yang tak lain adalah segenap ahli waris George Suak dan segenap ahli waris Alexander Van Loon yang telah melepaskan haknya kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat;
- 5 Bahwa dengan demikian adalah keliru pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan halaman 116 alinea pertama yang menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang Penggugat tidak ada mengajukan bukti kepemilikan atas objek sengketa tersebut", karena bukti P-1, adalah merupakan bukti bahwa pemegang hak prioritas atas objek tanah sengketa yang sudah menjadi tanah Negara yaitu segenap ahli waris George Suak dan segenap ahli waris Alexander Van Loon yang telah mengalihkan haknya kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

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

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 15 Oktober 2012 dan kontra memori tanggal 7 November 2012, 19 November 2012, 3 Desember 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup karena dari fakta-fakta persidangan ternyata Penggugat dengan bukti-bukti P1 s/d P13 dan 2 (dua) orang saksi yaitu: Mintarsih dan Sumiyati, tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Bahwa berdasarkan bukti P.7 dan P.8, T.XIV-11, T.XIV-12 membuktikan sebaliknya, Tergugat I s/d Tergugat XI tidak berhak melepaskan hak huniannya apalagi hak atas tanah dan bangunan *in casu* kepada Penggugat karena penghunian mereka berdasarkan penunjukkan Tergugat XIII (PT NICAS) kepada orang tua Tergugat I s/d Tergugat XI. Penggugat tidak berhak untuk mendapatkan perlindungan sebagai Pembeli yang beritikad baik karena tidak melakukan *duty of care* yang memadai sebelum melakukan transaksi yaitu tidak melakukan upaya yang cukup untuk meneliti status tanah dan bangunan objek sengketa. Oleh karenanya adalah beralasan menolak gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **AGUS SUTRISNO** 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 dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004

Hal. 35 dari 37 hal. Put. Nomor 574 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

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

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AGUS SUTRISNO** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 12 Maret 2014 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Suhartanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

- | | | | |
|---|-------------------------|----|------------|
| 1 | Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2 | Redaksi | Rp | 5.000,00 |
| 3 | Administrasi kasasi ... | Rp | 489.000,00 |
| | Jumlah | Rp | 500.000,00 |
| | | | ===== |

Panitera Pengganti,

ttd./

Suhartanto, S.H., M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata



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

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

Hal. 37 dari 37 hal. Put. Nomor 574 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)

Halaman 37