



PUTUSAN
Nomor 1683 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. Ec. THOMAS HORMAT SUKATENDEL, bertempat tinggal di Jalan Gajahmada Nomor 108, Pare, Kabupaten Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budiarto Setiawan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Perum Griya Asri Blok C1, Mrican, Kota Kediri, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA c.q KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL c.q KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI JAWA TIMUR c.q KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JOMBANG, berkedudukan di Jalan K.H. Wachid Hasyim Nomor 112, Jombang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kawit Subagyo, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, berkantor di Jalan KH. Wahid Hasyim Nomor 112, Jombang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Ny. Hariyah Soesmono mempunyai sebidang tanah pertanian dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 525 terletak di Desa Jombatan, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, seluas 31.100 m², surat ukur/gambar situasi Nomor 6982/1982 dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Pekarangan/tanah milik Muskasti;

Sebelah Selatan: Jalan Basuki Rahmat dan tanah PJKA;

Sebelah Timur : Kuburan/makam umum;

Sebelah Barat : Sungai;

Untuk selanjutnya tanah tersebut disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa tanah tersebut yang menjadi objek sengketa dibeli oleh Penggugat pada tanggal 11 Juni 1988 melalui Notaris Bazron Human, S.H., Notaris yang berada di wilayah Jombang dan akhirnya terbitlah Akta Jual Beli Nomor 65/JBJ/1988 dengan harga Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut setelah dibeli oleh Penggugat akhirnya dibeli lagi oleh Bapak H. Thoha Al Aziz selaku Direktur Utama PT Jati Jaya Abadi dengan cara diangsur dan telah dilaksanakan 3 (tiga) kali angsuran pertama sebesar Rp40.000.000 (empat puluh juta rupiah) tertanggal 10 Juni 1989, angsuran kedua sebesar Rp3.600.000,00 (tiga juta enam ratus ribu rupiah) tertanggal 15 Juni 1989, angsuran ketiga sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan jumlah angsuran seluruhnya sebesar Rp46.100.000,00 (empat puluh enam juta seratus ribu rupiah), adapun harga penjualan dari Penggugat ke H. Thoha Al Aziz adalah Rp7.750,00 (tujuh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)/m² dari luas tanah 31.100 m²;
4. Bahwa karena H. Thoha Al Aziz sebagai pembeli belum juga bisa melunasi angsuran tanah tersebut, akhirnya dibuat kesepakatan antara Penggugat dan H. Thoha Al Aziz selaku Direktur Utama PT Jati Jaya Abadi yang isinya H. Thoha Al Aziz menyatakan mempunyai utang kepada Penggugat sebesar Rp213.525.000,00 (dua ratus tiga belas juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan tertuang dalam perjanjian pengakuan utang dihadapan Notaris Linda Puspitadewi, S.H., pada tanggal 5 Desember 1989 dan hingga sekarang utang tersebut belum dilunasi/dibayar;
5. Bahwa alangkah terkejutnya Penggugat setelah mengetahui ternyata tanah yang menjadi objek sengketa telah dibuat perumahan oleh H. Thoha Al Aziz selaku Direktur Utama PT Jati Jaya Abadi, dan ketika mengetahui hal tersebut Penggugat menanyakan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang tetapi tidak ada jawaban yang memuaskan, akhirnya pada sekitar bulan Maret 2009 Penggugat menemukan bukti dari Notaris Basron Human, S.H., yang pada saat itu Notaris tersebut sudah meninggal dunia, dan Penggugat mendapatkan berkas bukti dari pegawainya, yang menerangkan

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 1683 K/Pdt/2016

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

dimana tanah yang menjadi objek sengketa tersebut telah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dengan Nomor 22 tahun 1990 atas nama PT Jati Jaya Abadi dan luas HGB tersebut bukan 31.100 m² melainkan menjadi 42.870 m²;

6. Bahwa tanah objek sengketa milik Penggugat tersebut yang telah berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 22 tahun 1990 seluas 42.870 m² atas nama PT Jati Jaya Abadi dan telah bersertifikat HGB tertanggal 9 Juni 1990, gambar situasi tertanggal 26 Mei 1990 Nomor 1018/1990 dengan petunjuk D.1 Nomor 1991/1990 bekas tanah hak milik Nomor 235, 525, dan 915 dengan nama pemilik yang berbeda dan berakhirnya hak pada tanggal 8 Mei 2009;
7. Bahwa Penggugat tidak berhenti sampai di situ untuk mencari kejelasan kenapa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut tiba-tiba menjadi HGB atas nama PT Jati Jaya Abadi dan akhirnya pada sekitar bulan Agustus 2009 Penggugat menemukan bukti yang sangat mengejutkan di mana ada pernyataan yang seolah-olah Penggugat menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa tersebut kepada negara yaitu Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 1989 Nomor 4/PLH/XII/1989 yang isinya antara lain Penggugat menyerahkan tanah miliknya seluas 31.100 m² Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 525 secara sukarela kepada Negara dan Penggugat seolah-olah telah mendapatkan ganti kerugian sebesar Rp47.725.000,00 (empat puluh tujuh juta tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah) dari PT Jati Jaya Abadi;
8. Bahwa dengan adanya Surat Pernyataan penyerahan sukarela dari Penggugat yang ternyata palsu atau dipalsukan tersebut karena pada dasarnya Penggugat tidak pernah menandatangani surat pernyataan penyerahan tanah milik Penggugat kepada negara dan tidak pernah mendapat ganti kerugian dari H. Thoha Al Aziz selaku Direktur Utama PT Jati Jaya Abadi, sehingga membuat tanah yang semula milik Penggugat jatuh ke tangan negara dan kemudian beralih menjadi HGB atas nama PT Jati Jaya Abadi benar-benar telah menghilangkan hak Penggugat dan benar-benar merugikan Penggugat dan ada indikasi bahwa yang merekayasa hal tersebut adalah pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang (Tergugat) karena yang menerbitkan Hak Guna Bangunan (HGB) adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang;
9. Bahwa perbuatan Tergugat yang merekayasa tanah yang semula atas nama Ny. Hariyah Susmono kemudian dibeli oleh Penggugat kemudian tiba-tiba menjadi tanah negara dan akhirnya menjadi HGB atas nama PT Jati Jaya

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 1683 K/Pdt/2016

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

Abadi adalah suatu perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hukum dan merugikan pihak Penggugat sebagai pemilik sah tanah tersebut sehingga tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut sebagaimana mestinya;

10. Bahwa perbuatan Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dan H. Thoha Al Aziz selaku Direktur Utama PT Jati Jaya Abadi yang telah merekayasa tanah hak milik menjadi tanah negara kemudian diberikan kepada H. Thoha Al Aziz selaku Direktur Utama PT Jati Jaya Abadi adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh penguasa atau pejabat sehingga merugikan Penggugat baik secara moril maupun materiil;

11. Bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat dimana Penggugat sebagai pemilik sah tanah tersebut tidak pernah bisa menguasai dan menikmati hasil dari tanah tersebut akibat ulah Tergugat dan jika dirinci Penggugat mengalami kerugian sebagai berikut.

a. Kerugian materiil, yaitu apabila tanah tersebut disewakan, luas tanah $31.100 \text{ m}^2 \times \text{Rp}300.000,00$ per bulan, maka total kerugian Penggugat adalah $\text{Rp}300.000,00 \times 250$ bulan total $\text{Rp}75.000.000,00$ (tujuh puluh lima juta rupiah);

b. Kerugian Moril, yaitu sebesar $\text{Rp}25.000.000,00$ (dua puluh lima juta rupiah);

Maka total kerugian Penggugat baik materiil maupun moril adalah $\text{Rp}75.000.000,00 + \text{Rp}25.000.000,00 = \text{Rp}100.000.000,00$ (seratus juta rupiah);

12. Bahwa perbuatan Tergugat yang merekayasa tanah dari hak milik menjadi tanah negara kemudian memberikan kepada PT Jati Jaya Abadi adalah suatu perbuatan melawan hukum dengan begitu mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jombang untuk membatalkan atau menyatakan bahwa segala peralihan hak, berupa Akta Jual Beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lain untuk dinyatakan tidak sah karena tidak mempunyai kekuatan hukum dan mengandung cacat hukum;

13. Bahwa karena Surat Pernyataan tertanggal 6 Desember 1989 Nomor 04/PLH/XII/1989 adalah hasil rekayasa dan palsu keberadaannya untuk itu mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jombang untuk menyatakan surat pernyataan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, begitu juga Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT Jati Jaya Abadi

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 1683 K/Pdt/2016

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

Nomor 22 tersebut adalah tidak sah menurut hukum karena mengandung cacat hukum begitu juga seluruh peralihan hak yang berkaitan dengan objek sengketa untuk dinyatakan tidak sah menurut hukum;

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas sudah sewajarnya jika Pengadilan Negeri Jombang untuk mengembalikan posisi tanah yang sekarang menjadi Hak Guna Bangunan kembali menjadi hak milik atas nama Penggugat;
15. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka yang beralasan terhadap iktikad buruk Tergugat untuk mengalihkan dan memindahtangankan harta bendanya serta untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia nantinya, maka mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Jombang untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag* dan *revindicatoir beslag*) terhadap tanah yang di atasnya berdiri perumahan tersebut;
16. Bahwa agar Tergugat mematuhi isi putusan ini agar dikenakan uang denda (*dwangsom*) per hari Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) jika terjadi keterlambatan penyerahan tanah objek sengketa sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
17. Bahwa mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan perlawanan pihak ketiga;

Berdasarkan hal-hal di atas mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah yang bersertifikat Nomor 525 luas 31.100 m²;
3. Menyatakan bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 22 tahun 1990 atas nama PT Jati Jaya Abadi tidak sah menurut hukum karena mengandung cacat hukum;
4. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan untuk melepaskan hak milik Nomor 04/PLH/XII/1989 yang seolah-olah ditandatangani Penggugat tertanggal 6 Desember 1989 adalah tidak sah menurut hukum karena mengandung cacat hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang menjadi hak dari Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
6. Membatalkan atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak sah menurut hukum segala bentuk peralihan hak yang berkaitan dengan tanah yang menjadi

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 1683 K/Pdt/2016



objek sengketa;

7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang merekayasa tanah hak milik menjadi tanah negara adalah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat dengan seketika dan tunai sejak putusan ini dijatuhkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri Jombang ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar denda (*dwangsom*) per hari sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) jika terjadi keterlambatan dalam mentaati isi putusan ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon Majelis Hakim yang memutus dan memeriksa perkara ini untuk memutus yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam posita surat gugatan Penggugat yang intinya mempermasalahkan terbitnya HGB No 22 atas nama PT Jati Jaya Abadi yang diterbitkan oleh Tergugat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang selaku lembaga Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Jombang adalah salah alamat, seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya (kompetensi absolut). Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa Tergugat menerbitkan HGB Nomor 22 atas nama PT Jati Jaya Abadi adalah berdasarkan permohonan yang ajukan oleh pihak PT Jaya Abadi, sehingga seharusnya gugatan Penggugat ditujukan kepada pihak PT Jati Jaya Abadi, atau setidaknya pihak PT Jati Jaya Abadi masuk sebagai Tergugat dalam perkara ini. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa objek yang berupa HGB Nomor 22 atas nama PT Jati Jaya Abadi sudah pernah menjadi objek sengketa di Pengadilan Negeri Jombang antara

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 1683 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Ir. Gunawan Sugihono (Penggugat I), Anton Budiono (Penggugat II), Yurita Ridwan (Penggugat III) melawan 1. Haji Thoha Al Aziz (Tergugat I), 2. Drs. Thomas Hormat Sukatendel (Tergugat II), 3. PT Jati Jaya Abadi (Tergugat III), 4. Cicilia Yulianti Kendayani (Tergugat IV), 5. PT Bank Niaga (Turut Tergugat I), 6. Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat II) dan telah diputus dengan Putusan Nomor 09/Pdt.G/2009/PN.JMB *juncto* Putusan Nomor 255/PDT/2010/PT.SBY *juncto* Putusan Nomor 2069 K/PDT/2011. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat *ne bis in idem*, karena objek maupun subjeknya sama. Sehingga cukup beralasan gugatan Penggugat untuk ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jombang telah memberikan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2015/PN Jbg., tanggal 5 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*/NO);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang besarnya Rp1.497.000,00 (satu juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 576/PDT/2015/PT SBY., tanggal 15 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 576/PDT/2015/PT SBY., *juncto* 18/Pdt.G/2015/PN Jbg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jombang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 21 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 1683 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Keberatan I:

Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat/Pembanding sangat keberatan terhadap putusan *a quo* karena putusan *a quo* tidak disertai pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) serta salah menerapkan hukum;

Keberatan II:

Bahwa Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat/Pembanding sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana tertuang pada halaman 9 alinea ke-2 putusan *a quo*, yang menyatakan:

“... Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan saksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Jombang Nomor 18/Pdt.G/2015/PN Jbg., tanggal 5 Agustus 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan saksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangan, dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding...”;

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut, Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat/Pembanding merasa sangat keberatan karena *Judex Facti* telah nyata-nyata salah menerapkan hukum yang akibatnya belum memenuhi rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat/Pembanding, oleh karenanya Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai *Judex Juris*, Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat/Pembanding sangat berharap dapat menerapkan hukum yang tepat. Oleh karenanya Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat/Pembanding mengajukan upaya hukum kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia karena *Judex Facti* telah nyata-

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 1683 K/Pdt/2016



nyata salah menerapkan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

Bahwa adapun fakta-fakta *Judex Facti* telah nyata-nyata salah menerapkan hukum yakni: pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang sebagaimana tertuang pada halaman 15 alinea ke-2 putusan *a quo*, yang menyatakan:

“... Menimbang, bahwa oleh karena penghuni perumahan Jaya Abadi yang seluruhnya sebanyak kurang lebih 100 (seratus) keluarga atau rumah dan PT Jaya Abadi tidak diikutsertakan atau dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, maka subjek dan gugatan Penggugat tidak lengkap atau kurang pihak sehingga syarat formalitas dari suatu gugatan belum terpenuhi dan oleh karena itu eksepsi tersebut beralasan untuk dikabulkan...”;

Bahwa selanjutnya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jombang sebagaimana terurai pada halaman 15 alinea ke-3 putusan *a quo*, yang menyatakan:

“... Menimbang, bahwa walaupun ada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan bahwa adalah hak dari pihak Penggugat untuk menduduki atau menarik siapa saja sebagai pihak Tergugat namun demikian ternyata di dalam objek sengketa terdapat sebagian tanah yang ternyata dikuasai oleh pihak-pihak lain yang sepatutnya harus ditarik sebagai pihak Tergugat dengan maksud agar orang-orang tersebut dapat mempertahankan haknya terhadap tanah yang dikuasainya sehingga nantinya apabila putusan ini dikabulkan akan berakibat *non executable* artinya tidak dapat dijalankan sehingga akan berakibat menjadi sia-sia karena ternyata objek sengketa dikuasai oleh pihak-pihak di luar pihak Tergugat ...”;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* di atas sangatlah tidak tepat, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305/K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971, yang menyatakan:

“Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya”;

Bahwa sebagaimana telah kita ketahui bahwa dalam sistem hukum Indonesia yang menganut *civil law system*, Yurisprudensi yang juga merupakan salah satu sumber hukum formal memiliki arti penting sebagai dasar dan pedoman bagi Hakim untuk memutus perkara. Hukum yang dibuat oleh Hakim



mempunyai eksistensi dan dapat diterapkan oleh hakim selama putusan itu dipandang sebagai hukum yang baik. Dengan demikian *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa atas tanah objek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 22 tahun 1990 atas nama PT Jati Jaya Abadi. Selain itu, tanah objek sengketa telah ditempati oleh 100 (seratus) pihak;

Bahwa oleh karena PT Jati Jaya Abadi dan 100 (seratus) pihak yang menempati tanah objek sengketa tidak ikut digugat padahal seharusnya mereka ikut digugat agar dapat mempertahankan hak-haknya, maka gugatan Penggugat tidak lengkap atau kurang pihak;

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 Drs. Ec. THOMAS HORMAT SUKATENDEL, 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 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. Ec. THOMAS HORMAT SUKATENDEL**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 24 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H. , LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- | | |
|----------------------------|--------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi ... | Rp489.000,00 |
| J u m l a h ... | Rp500.000,00 |

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19632503 198803 1 001