



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N
Nomor 1773 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM Cq. DIREKTORAT JENDERAL CIPTA KARYA, berkedudukan di Jakarta, Jalan Patimura Nomor 20, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deddy Sumantri, S.H., CES., dan kawan-kawan, Para Pegawai Bagian Hukum dan Perundang-undangan Setditjen Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

M. YUSUF ZAENAL, bertempat tinggal di Komplek TVRI Kemanggisan, Jalan Monitor Nomor 14 RT. 001 RW.013, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, dahulu bertempat tinggal di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39 RT. 03 RW. 09, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Benny Oewes, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan K.H. Ahmad Dahlan Nomor 27 A (d/h. Banteng) Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BPN RI PROVINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, berkedudukan di Bandung, Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung;

Turut Pemohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang

Hal. 1 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

I. Gugatan terhadap Tergugat:

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak/pemilik sah sebidang tanah negara bebas bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 10544 seb. yang diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 310.32.76-87-HGB/KP/2007 tanggal 11-5-2007 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 780 m² (tujuh ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, atas nama M.Yusuf Zaenal (bukti P.1), yang kemudian didaftarkan dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205, Kelurahan Hegarmanah, tanggal berakhir haknya 16-5-2027, NIB 10.15.08.01.02213, letak tanah Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39, Pemberian Hak Hak Guna Bangunan dari tanah Negara bebas Eig. Verp. Nomor 10544 seb., Surat Ukur tanggal 7-2-2007 Nomor 00379/2007, luas 780 m² (tujuh ratus delapan puluh meter persegi), tertulis atas nama M. Yusuf Zaenal, yang telah dibukukan dan diterbitkan Sertifikat pada tanggal 21-5-2007 yang berakhir haknya pada tanggal 16-5-2027 (Bukti P.2), dengan batas-batas:

- Sebelah Timur : Riool;
- Sebelah Barat : Jalan Hegarmanah Wetan;
- Sebelah Utara : SU.52/1977;
- Sebelah Selatan : SU.210/1955;

2. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah sebagaimana diuraikan dalam butir 1, demi hukum harus diakui adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis

Hal. 2 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar
..... dst....”;

3. Bahwa oleh karena itu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah mengandung asas hukum negatif bertendensi positif yang dalam teori hukumnya sertifikat hak guna bangunan tersebut di atas harus dianggap sebagai tanda bukti hak yang kuat sepanjang belum dibuktikan sebaliknya berdasarkan bukti lain menurut keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*);
4. Bahwa Tergugat dengan suratnya tertanggal 20 September 2007 Nomor HK0203-cs/1168 (bukti P.3) dan surat tanggal 20-02-2009 Nomor HK0401-cs.244 (bukti P.4) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung telah mengajukan Permohonan Pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung tanpa alasan hukum yang sah dan bukti lain sebaliknya atas sertifikat sebagaimana diuraikan dalam butir 1, 2 dan 3 tersebut di atas;
5. Bahwa atas pemblokiran tersebut di atas sebagaimana diuraikan dalam butir 4, Penggugat sebagai pemilik sah menurut hukum atas tanah yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 39, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah dilakukan dalam kurun waktu \pm 4 (empat) tahun tidak dapat perlindungan hukum dan melakukan perbuatan hukum keperdataan yang melekat atas tanah tersebut;
6. Bahwa tindakan hukum pemblokiran tersebut di atas sebagaimana diuraikan dalam butir 4, Tergugat telah melakukan tindakan kesewenang-wenangan dan melakukan perbuatan melawan hukum untuk menghalang-halangi segala kepentingan hukum Penggugat atas tanah tersebut di atas;
7. Bahwa disamping itu pula Tergugat telah mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah berdasarkan suratnya tanggal 11-2-2008 Nomor HK.04.01-DC/69 yang ditujukan kepada Kepala BPN RI cq. Deputi V Bidang Penanganan dan Pengkajian Sengketa yang tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (bukti P.5) Jo. Surat tanggal 12-9-2008 Nomor HL.04.01-CS/898 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat

Hal. 3 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

- (Bukti P.6) Jo. Surat tanggal 22-10-2008 Nomor UM.0103-CS/60 yang ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Provinsi Jawa Barat (Bukti P.7) Jo. Surat tanggal 10-2-2009 Nomor HK.04.01-CS/193 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat dan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (bukti P.8) Jo. Surat tanggal 6-3-2009 Nomor HK.02.04-DC/101 yang ditujukan kepada Kepala BPN RI cq. Deputi V Bidang Penanganan dan Pengkajian Sengketa yang tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (bukti P.9) Jo. Surat tanggal 6-4-2011 Nomor HK.02.04-DC/121 yang ditujukan kepada Kepala BPN RI cq. Deputi V Bidang Penanganan dan Pengkajian Sengketa (bukti P.10);
8. Bahwa alasan-alasan hukum tentang permohonan pembatalan sertifikat tersebut di atas sebagaimana diuraikan dalam butir 7 tidak berdasar kepada hukum karena tidak mengajukan bukti-bukti sebaliknya atas perolehan hak atas tanah dan tidak menghormati Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Jo. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah, dimana undang-undang dan Peraturan Pemerintah tersebut di atas secara generalis mengandung hukum terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah atas nama Penggugat harus dihormati dan dihargai secara substansif mengandung asas hukum negatif bertendensi positif;
9. Bahwa terhadap permohonan pemblokiran dan pembatalan tersebut di atas sebagaimana diuraikan dalam butir 7 dan 8, Penggugat telah mengajukan keberatan berdasarkan suratnya tanggal 9-5-2011 Nomor 09/SK-BO/V/2011 yang ditujukan kepada Bapak Menteri Pekerjaan Umum cq. Direktur Jenderal Cipta Karya yang tembusannya disampaikan kepada Turut Tergugat (bukti P.11) Jo. Surat tanggal 13-10-2009 Nomor 27/SK-BO/X/2009 Perihal: Permohonan Perlindungan Hukum yang ditujukan kepada Bapak Kepala BPN RI cq. Deputi V Bidang Pengkajian dan Penangan Sengketa dan Konflik Pertanahan

Hal. 4 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tembusannya disampaikan kepada Turut Tergugat (bukti P.12), namun atas keberatan tersebut tidak mendapat respon/jawaban sebagaimana mestinya;

10. Bahwa dengan demikian sebagaimana diuraikan tersebut di atas telah nyata-nyata terbukti Tergugat melakukan tindakan kesewenang-wenangan dan perbuatan melawan hukum untuk memohon pembatalan Sertifikat Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah kepada Turut Tergugat sehingga telah merugikan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata "tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut";

II. Gugatan terhadap Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat sebagai Institusi Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Jo. Peraturan Kepala BPN RI Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah dalam melaksanakan tugasnya tidak konsisten terhadap Peraturan-Peraturan yang berkaitan dengan Pemblokiran dan alasan hukum pembatalan Sertifikat;
2. Bahwa terhadap alasan hukum pemblokiran Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana suratnya tanggal 20 September 2007 Nomor HK0203-CS/1168 (bukti P.3) dan surat tanggal 20-02-2009 Nomor HK0401-CS/244 (bukti P.4) yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, Turut Tergugat meletakkan hal tersebut pada sisi hukum secara tidak proporsional dan tidak memberikan parameter waktu dimana berdasarkan Pasal 126 ayat (1), (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
"perintah hapusnya pemblokiran dan status quo hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti

Hal. 5 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan penetapan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara penyitaan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan”(bukti P.13); Dan nyata-nyata serta terbukti selama kurun waktu ± 4 (empat) tahun Turut Tergugat tidak mau memberikan penjelasan perihal pemblokiran kepada Tergugat dimana dalam kurun waktu 30 (tiga puluh) hari berakhir, sedangkan terhadap pemblokiran ini malah Tergugat dengan kesewenang-wenangannya dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam kurun waktu ± 4 (empat) tahun tidak mau memberikan konfirmasi/pengecekan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205 atas nama M. Yusuf Zaenal/Penggugat untuk dapat melakukan perbuatan hukum keperdataan baik peralihan hak dan lain sebagainya atas hak keperdataan yang melekat atas tanah tersebut sesuai dengan kewenangannya;

3. Bahwa lebih dari pada itu terhadap alasan hukum permohonan pembatalan yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana suratnya tanggal 11-2-2008 Nomor HK.04.01-DC/69 yang ditujukan kepada Kepala BPN RI cq. Deputi V Bidang Penanganan dan Pengkajian Sengketa yang tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (bukti P.5) Jo. Surat tanggal 12-9-2008 Nomor HL.04.01-CS/898 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat (bukti P.6) Jo. Surat tanggal 22-10-2008 Nomor UM.0103-CS/60 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN RI Provinsi Jawa Barat (bukti P.7) Jo. Surat tanggal 10-2-2009 Nomor HK.04.01-CS/193 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN RI Provinsi Jawa Barat dan tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Bukti P.8) Jo. Surat tanggal 6-3-2009 Nomor HK.02.04-DC/101 yang ditujukan kepada Kepala BPN RI cq. Deputi V Bidang Penanganan dan Pengkajian Sengketa yang tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Bukti P.9) Jo. Surat tanggal 6-4-2011 Nomor HK.02.04-DC/121 yang ditujukan kepada Kepala BPN RI cq. Deputi V Bidang Penanganan dan Pengkajian Sengketa (bukti P.10), Turut Tergugat tidak mengadakan penelitian dan analisa hukum secara komprehensif berdasarkan hukum formal;
4. Bahwa Turut Tergugat telah membentuk opini baru terhadap kajian-kajian yang tidak berdasar dan tidak mempunyai fakta hukum tentang kebenarannya dimana terhadap pengkajian dan analisa hukum tersebut sebagaimana diuraikan dalam suratnya tanggal 9-10-2007, Nomor

Hal. 6 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

600.32.73-1233 yang ditujukan kepada Kepala BPN RI melalui Bapak Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat Perihal: Usulan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah dan mengembalikan status hak atas tanahnya menjadi status tanah semula/tanah yang langsung dikuasai Negara (bukti P.14), tidak diinformasikan kepada Penggugat sebagai pihak yang berkepentingan;

5. Bahwa hal tersebut membuktikan tindakan kesewenang-wenangan dan tindakan perbuatan melawan hukum karena tidak menghormati asas hukum publisitas (*open baar heid*) dimana dalam asas hukum tersebut keberadaan Turut Tergugat harus terbuka memberikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah harus mengetahuinya untuk memperoleh informasi yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar sebagaimana dimaksud tujuan pendaftaran tanah Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (bukti P.15) apalagi Penggugat yang mempunyai alas hak berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah;
6. Bahwa apabila dikaji lebih jauh analisa hukum dan kajian serta alasan-alasan hukum pembatalan sebagaimana dimaksud dalam surat tanggal 9-10-2007, Nomor 600.32.73-1233 (bukti P.14) di dalam alinea 5 pengkajian hal. 5, 6, 7 dan 8 butir b, c, d dan e telah melampaui batas kompetensi dan atau yurisdiksi dengan membentuk opini hukum dengan mengemukakan alasan-alasan hukum antara lain:
 - Adanya keterangan yang disembunyikan;
 - Adanya bukti-bukti lain;
 - Adanya keterangan yang tidak benar/palsu;
 - Adanya kekeliruan penerapan hukum;
7. Bahwa terhadap alasan-alasan yang diuraikan tersebut di atas adalah merupakan tindakan hukum yang tidak menjunjung tinggi asas praduga tak bersalah "*presumption of innocent*" dimana alasan hukum tersebut erat hubungannya dengan hukum materiil yang kompetensinya berada pada hakim untuk memeriksa hal-hal tersebut di atas dalam suatu proses pemeriksaan di Pengadilan guna dapat melahirkan suatu keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan membenarkan suatu keterangan palsu atau tidak dan atau membenarkan alat-alat bukti sebaliknya, bukan kompetensi yang

Hal. 7 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada pada Pejabat Publik dalam hal ini Turut Tergugat, tindakan hukum tersebut sebagai “tindakan hukum prematur” dan nyata-nyata serta terbukti merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang merugikan hak-hak keperdataan Penggugat;

8. Bahwa apabila Turut Tergugat mengkaji kembali terhadap proses-proses pemberian hak atas tanah Negara dan penerbitan serta permohonan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Keluarga Hegarmanah atas nama M. Yusuf Zaenal (Bukti P.2) dihubungkan dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah A Bab II Pasal 2 ayat (1):

“pemeriksaan, penelitian dan pengkajian oleh Panitia A dilaksanakan untuk memperoleh kebenaran formal atas data fisik dan data yuridis dalam rangka pemberian hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah”;

ayat (2)

“mengenai kebenaran materiil dari warkah/berkas yang diajukan dalam rangka permohonan/pengakuan hak sepenuhnya merupakan tanggung jawab Pemohon” (bukti P.16);

Dapat kiranya dipedomani untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul sebagaimana diuraikan di dalam butir 6 dan 7, bukan menciptakan opini hukum yang berlawanan, kesewenang-wenangan dan perbuatan melawan hukum yang nyata-nyata telah merugikan Penggugat yang sampai saat ini sudah berjalan ± 4 (empat) tahun;

9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum, bukti dan fakta hukum sebagaimana diuraikan dalam butir 1 sampai dengan 8 telah nyata-nyata dan terbukti melakukan tindakan kesewenang-wenangan dan melakukan perbuatan melawan hukum atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Keluarga Hegarmanah atas nama M. Yusuf Zaenal/Penggugat serta merugikan hak-hak keperdataan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”;

-) Bahwa Penggugat sangat berkepentingan dan penuh kekhawatiran atas objek tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Keluarga Hegarmanah oleh Tergugat dan ataupun Turut Tergugat dilakukan suatu tindakan-tindakan hukum penguasaan dan perbuatan hukum

Hal. 8 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

lainnya yang akan merugikan Penggugat bersama ini mohon agar diletakkan sita revindikasi/*revindicatoir beslag* atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39 Kota Bandung sebagai ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Surat Ukur tanggal 7-2-2007 Nomor 00379/2007, Luas 780 (tujuh ratus delapan puluh) m², tertulis atas nama M. Yusuf Zaenal, diterbitkan pada tanggal 21-5-2007 dengan batas-batas:

- Sebelah Timur : Riool;
- Sebelah Barat : Jalan Hegarmanah Wetan;
- Sebelah Utara : SU.52/1977;
- Sebelah Selatan : SU.210/1955;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Meletakkan sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39 Kota Bandung sebagai ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Surat Ukur tanggal 7-2-2007 Nomor 00379/2007, luas 780 (tujuh ratus delapan puluh) m², tertulis atas nama M. Yusuf Zaenal, diterbitkan pada tanggal 21-5-2007 dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur : Riool;
 - Sebelah Barat : Jalan Hegarmanah Wetan;
 - Sebelah Utara : SU.52/1977;
 - Sebelah Selatan : SU.210/1955;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39 Kota Bandung sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Surat Ukur tanggal 7-2-2007 Nomor 00379/2007, luas 780 (tujuh ratus delapan puluh) m², tertulis atas nama M. Yusuf Zaenal, diterbitkan pada tanggal 21-5-2007 dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur : Riool;
 - Sebelah Barat : Jalan Hegarmanah Wetan;
 - Sebelah Utara : SU.52/1977;

Hal. 9 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : SU.210/1955;
- 3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Penggugat adalah pemegang Hak yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39 Kota Bandung sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Surat Ukur tanggal 7-2-2007 Nomor 00379/2007, luas 780 (tujuh ratus delapan puluh) m² tertulis atas nama M. Yusuf Zaenal, diterbitkan pada tanggal 21-5-2007 dengan batas-batas:
 - Sebelah Timur : Riool;
 - Sebelah Barat : Jalan Hegarmanah Wetan;
 - Sebelah Utara : SU.52/1977;
 - Sebelah Selatan : SU.210/1955;
- 4. Menyatakan menurut hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum permohonan pemblokiran surat tanggal 20 September 2007 Nomor HK0203-cs-244 dan permohonan Pembatalan Surat tanggal 11-2-2008 Nomor HK.04.01-DC/69 Jo. Surat tanggal 12-9-2008 Nomor HL.04.01-CS/898 Jo. Surat tanggal, 22-10-2008 Nomo UM.0103-CS/60 Jo. Surat tanggal 10-2-2009 Nomor HK.04.01-CS/193 Jo. Surat tanggal 6-3-2009 Nomor HK.02.04-DC/101 Jo. Surat tanggal 6-4-2011 Nomor HK.02.04-DC/121 yang dilakukan oleh Tergugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Keluarga Hegarmanah atas nama M. Yusuf Zaenal/Penggugat;
- 6. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum usulan Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah atas nama M. Yusuf Zaenal/Penggugat yang diajukan oleh Turut Tergugat berdasarkan suratnya tanggal 9-10-2007 Nomor 600.32.73-1233 yang ditujukan kepada Kepala BPN RI melalui Bapak Kepala Kantor Wilayah BPN RI Provinsi Jawa Barat;
- 8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat setiap pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak tanggungan dalam buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Keluarga Hegarmanah atas nama M. Yusuf Zaenal/Penggugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- 9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Hal. 10 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

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

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini;
2. Gugatan Penggugat kabur:

Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat telah menggugat Badan Pertanahan R.I. cq. Kepala Kantor Wilayah BPN R.I. Provinsi Jawa Barat sebagai Turut Tergugat;

Bahwa Turut Tergugat mempunyai kedudukan yang berbeda dengan Tergugat dalam suatu perkara, baik dari *legal standing* maupun penghukuman, karena istilah Turut Tergugat tidak dikenal dalam hukum acara perdata;

Dalam kedudukannya Turut Tergugat dalam suatu perkara hanya sebagai kelengkapan para pihak, bukan sebagai pihak utama yang secara langsung menyentuh substansi terhadap permasalahan yang ada, demikian pula dari segi penghukuman, antara Turut Tergugat dengan Tergugat berbeda dalam suatu perkara, yang mana Turut Tergugat hanya menerima penghukuman untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, bukan untuk menghasilkan suatu produk hukum, sebagai contoh Turut Tergugat hanya diberikan penghukuman untuk tunduk dan patuh pada isi putusan;

Bahwa baik dalam posita maupun petitum gugatan *a quo*, kapasitas Turut Tergugat dalam positanya terlihat nyata bukan berkapasitas sebagai Turut Tergugat, akan tetapi seolah-olah sebagai Tergugat, demikian pula halnya dalam petitum gugatan *a quo* Turut Tergugat memiliki penghukuman yang sama dengan Tergugat, yaitu dalam petitumnya butir 6 “menyatakan menurut hukum Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat” dan butir 8 dalam petitumnya “memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat setiap pendaffaran peralihan hak dan pembebanan hak tanggungan dalam buku tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah atas nama Penggugat dengan ketentuan yang berlaku”;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana terurai di atas, dengan menempatkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara *a quo* yang mempunyai kedudukan sama dengan Tergugat, baik dari *legal standing* maupun penghukumannya, merupakan pelanggaran terhadap hukum acara yang

Hal. 11 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku dan merupakan suatu kekeliruan hukum yang nyata, yang dapat mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*), oleh karenanya secara hukum sangatlah patut jika gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat:

1. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat;
2. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Kel.Hegarmanah tersebut pada dasarnya telah sesuai dengan syarat-syarat prosedur penerbitan/pembatalan sertifikat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merupakan tugas dan fungsi dari Turut Tergugat sebagai lembaga pemerintah yang bertugas menerbitkan sertifikat tanah baik perseorangan/badan hukum serta mencatat setiap perubahan kepemilikan atas suatu bidang tanah tersebut berdasarkan permohonan perseorangan/badan hukum dalam rangka tertib administrasi pertanahan;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi/dalam Pokok Perkara juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik tanah dan bangunan *a quo*, yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan luas tanah $\pm 776 \text{ m}^2$, dan luas bangunan saat ini -F/- $213,5 \text{ m}^2$ (dhi. di Jalan Hegarmanah Wetan 19 Bandung/Distrik Nomor 11 Blok Nomor 166 E, Nomor Verp. 10544), berdasarkan Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Berikut Penyerahan Bangunan Nomor 39, tanggal 15 Pebruari 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Kwee Nio di Bandung jo. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Henrieffe Dorothea Soedianto Dimjadi, tanggal 6 Januari 1966;
3. Bahwa tanah dan bangunan *a quo*, yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 19/39, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, seluas $\pm 776 \text{ m}^2$, adalah sebagai salah satu asset Negara dibawah penggunaan Departemen Pekerjaan Umum, yang telah terdaftar dengan huruf Daffar Nomor (Hdno) AA18.617, yang saat ini berada dibawah Penguasa Pengguna Barang Dirjen Cipta Karya;

Hal. 12 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

4. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 39 tersebut di atas, telah terjadi peralihan hak atas tanah bangunan *a quo* dari Raden Mas Subiyanto Dimijadi kepada Tuan Major Soeprapto Tjitrojoedo, sebagai kuasa dari Tn. Letnan Kolonel Ir. Munir yang bertindak untuk dan atas nama Ketua Tim III Logistik Kopronef (Komando Pembangunan Proyek Conefo);
5. Bahwa Komando Pembangunan Proyek Conefo (Kopronef) dibentuk dengan peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Listrik Nomor 6/PRT/1965;
6. Bahwa sebagai dasar tanah dan bangunan tersebut menjadi Barang Milik Negara cq. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah sesuai dengan Pasal II Bab I Pembentukan, Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan tenaga Nomor 16/PRT/1966, tanggal 19 desember 1966, yang mengatur bahwa segala perlengkapan dan kekayaan dari komando Pembangunan Proyek Conefo (Kopronef) yang dibubarkan adalah milik Negara cq. Departemen Pekerjaan Umum, dan kemudian bangunan/tanah tersebut telah didaftarkan menjadi aset Negara cq. Departemen Pekerjaan Umum;
7. Bahwa sejak terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan *a quo* tersebut di atas, secara fisik dikuasai oleh Kopronef yang digunakan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan Gedung MPR/DPR sebagai studio proyek/rumah tinggal hingga selesai proyek, kemudian berdasarkan Surat Direktur Tata Bangunan Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Nomor HK.020101 tanggal 19 Desember 1977 Studio Proyek/Rumah tinggal tersebut difungsikan sebagai Mess Ditjen Cipta Karya;
8. Bahwa selanjutnya Mess tersebut dimanfaatkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat/Rekonvensi selaku mantan karyawan/bendaharawan proyek conefo tanpa izin tertulis dari Tergugat, yang selanjutnya Tergugat memberikan peringatan pengosongan sebanyak 2 kali kepada Penggugat untuk segera keluar dari tanah bangunan tersebut, namun tidak diindahkan oleh Penggugat, sebagaimana surat Tergugat Nomor TN.0301-Cs/616 tanggal 21 Mei 1977 dan Surat Nomor TN.0301-Cs/827 tanggal 10 Juli 1977, bahkan plang papan nama yang dipasang di tanah dan bangunan *a quo* atas nama Negara, untuk pengamanan fisik terhadap tanah dan bangunan *a quo* pada tahun 2001/2002 telah raib entah siapa yang mencabut plang nama tersebut;
9. Bahwa selain Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mengindahkan suratperingatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, ternyata Tergugat Rekonvensi telah mengajukan hak kepemilikan

Hal. 13 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah dan bangunan *a quo* kepada Turut Tergugat Konvensi, yang selanjutnya Penggugat Rekonvensi mengajukan pemblokiran pemberian hak atas tanah dan bangunan *a quo* melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanggal 22 Juli tahun 2000 dan memberikan penjelasan mengenai status tanah kepada kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, dengan Nomor Surat BU.0106-DM/230, tanggal 30 Mei 2001;

10. Bahwa surat pemblokiran dan penjelasan yang dikirimkan Penggugat Rekonvensi kepada Turut Tergugat Konvensi, yang menerangkan bahwa tanah dan bangunan *a quo* adalah milik Negara, ternyata tidak membuat surat Tergugat Rekonvensi untuk menghentikan niatnya dalam meningkatkan status kepemilikan hak atas tanah dan bangunan *a quo*, bahkan atas tanah dan bangunan *a quo* telah terbit sertifikat hak guna bangunan atas nama Tergugat Rekonvensi, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah atas nama Tergugat Rekonvensi pada tahun 2007, walaupun Penggugat Rekonvensi telah melakukan pemblokiran atas tanah dan bangunan *a quo*, demikian juga halnya dengan Kepala Kantor Pertanahan Bandung telah mengirimkan surat pemblokiran kepada Tergugat Rekonvensi, yaitu surat tertanggal 06 Februari 2001 dan tanggal 14 Maret 2001;

Bahwa atas diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah tahun 2007, selanjutnya Penggugat Rekonvensi melakukan pemblokiran kembali atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah atas nama Tergugat Rekonvensi, karena senyatanya atas tanah dan bangunan *a quo* adalah milik Negara ic. Penggugat Rekonvensi;

11. Bahwa selain itu, berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat Rekonvensi, *-quod non-* Tergugat Rekonvensi telah mengalihkan hak kepemilikan atas tanah *a quo* kepada pihak ketiga, yang antara lain kepada Dede Daryat Ade dan Ismail Hirawan dan ada juga pihak lain yang bernama Jimmy Samantha yang mengajukan pembelian terhadap tanah dan bangunan *a quo* yang merupakan aset Negara;
12. Bahwa terhadap tindakan/perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menguasai dan menempati tanah *a quo* tanpa seizin dari Tergugat dan meningkatkan hak kepemilikan tanah dan bangunan *a quo* milik Negara keatas nama Tergugat Rekonvensi serta *-quod non-* telah menjual tanah *a quo* kepada pihak ketiga, sebagaimana yang telah diuraikan oleh Penggugat Rekonvensi butir 8 sampai dengan butir 11, adalah perbuatan yang sewenang-wenang dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;

Hal. 14 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu perbuatan Tergugat Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena secara hukum dan berdasarkan bukti yang otentik, atas tanah dan bangunan *a quo* adalah milik Negara ic. Penggugat Rekonvensi, yang telah didaftarkan sebagai aset Negara, dengan huruf Daftar Nomor (Hdno) AA18.617, yang saat ini berada dibawah Penguasa Pengguna Barang Dirjen Cipta Karya;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, terbukti penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah atas nama Tergugat Rekonvensi memuat keterangan yang tidak benar secara hukum, baik secara data yuridis asal usul tanah maupun penguasaan secara fisik oleh Tergugat Rekonvensi, sehingga secara administrative penerbitan sertifikat *a quo* cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;

13. Bahwa oleh karena dasar kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah atas nama Tergugat Rekonvensi tidak benar dan tanpa alas hak yang sah secara dan menurut hukum, maka terhadap tindakan dan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah mengalihkan kepada pihak ketiga dan atau menyuruh orang lain menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah tidak berdasar sama sekali. Oleh karena itu sudah sepatutnya secara hukum dapat dinyatakan atau diperintahkan kepada Tergugat Rekonvensi dan atau orang lain yang perolehannya dari Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan *a quo* milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, untuk diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi secara sukarela tanpa suatu beban apapun juga;
14. Bahwa untuk supaya Tergugat Rekonvensi tidak ingkar di dalam melaksanakan isi putusan ini, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat Rekonvensi lalai di dalam menjalankan isi putusan ini, dapat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya;
15. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didukung bukti-bukti dan dasar hukum yang jelas, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Hal. 15 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *a quo*, yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan luas tanah $\pm 776 \text{ m}^2$, dan luas bangunan saat ini $\pm 213,5 \text{ m}^2$ (dhi. di Jalan Hegarmanah Wetan 19 Bandung/Distrik Nomor 11 Blok Nomor 166 E, Nomor Verp. 10544), berdasarkan Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Berikut Penyerahan Bangunan Nomor 39, tanggal 15 Februari 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Kwee Nio di Bandung jo. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Henriette Dorothea Soedianto Dimjadi, tanggal 6 Januari 1966;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Pengelepasan Hak Atas Tanah Berikut Penyerahan Bangunan Nomor 39, tanggal 15 Pebruari 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Kwee Nio di Bandung jo. Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Henriette Dorothea Soedianto Dimjadi, tanggal 6 Januari 1966;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah tidak sah, cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan terhadap objek tanah dan bangunan sengketa, yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, adalah merupakan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi sebagai asset Negara, dengan huruf Daffar Nomor (Hdno) AA18.617, yang berada dibawah Penguasa Pengguna Barang Dirjen Cipta Karya;
6. Menyatakan terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai dan menempati tanah *a quo* tanpa seizin dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan meningkatkan hak kepemilikan tanah dan bangunan *a quo* milik Negara ke atas nama Tergugat Rekonvensi serta *-quod non-* telah menjual tanah *a quo* kepada pihak ketiga adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya, untuk segera mengosongkan/meninggalkan tanah dan bangunan objek sengketa, yang terletak di Hegarmanah Wetan Nomor 39, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat,

Hal. 16 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi tanpa suatu beban apapun juga;

8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 501/Pdt.G/2011/PN.BDG tanggal 7 Agustus 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat maupun Turut Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan permohonan pemblokiran dan pembatalan terhadap Serifikat HGB Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah;
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Hegarmanah Wetan Nomor 39 Kota Bandung sebagaimana ternyata dalam Sertifikat HGB Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadak, Kota Bandung, Surat Ukur tanggal 7-2-2007 Nomor 00379/2007, luas 780 m² (tujuh ratus delapan puluh meter persegi), tertulis atas nama M. Yusuf Zaenal, diterbitkan pada tanggal 21-05-2007, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah timur : Riol;
 - Sebelah barat : Jalan Hegarmanah;
 - Sebelah utara : SU.52/1977;
 - Sebelah selatan : SU.210/1955;

4. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi-Rekonvensi:

Hal. 17 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan biaya perkara sebesar Rp941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah) kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Turut Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 562/PDT/2012/PT.Bdg tanggal 22 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 8 Maret 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Maret 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 25/Pdt/KS/2013/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Maret 2013;

Bahwa setelah itu, oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 27 Maret 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/ Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 4 April 2013;

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

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

1. *Judex Facti* tidak mendudukkan penyelesaian perkara pada proporsi hukum yang sebenarnya atau bertentangan dengan prinsip hukum yang berlaku, sehingga adanya kesalahan dalam menerapkan hukum secara materiil dan tidak tepat dalam menerapkan hukum, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- A. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tingkat Pertama/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah memberikan pertimbangan hukum pada halaman 5 alinea ke-2 dan alinea ke-5 dalam putusan perkara Nomor 562/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 27 Desember 2012 yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 07 Agustus 2012 Nomor

Hal. 18 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

501/Pdt.G/2011/PN.Bdg., dan memori banding dari Pembanding semula Tergugat, maka Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui pendirian Hakim Tingkat Pertama yang berdasarkan alasan-alasan yang terurai dalam pertimbangan hukum putusannya tersebut adalah sudah tepat dan benar, sehingga oleh karena itu pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat diambil alih dan dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukum sendiri dari Pengadilan Tinggi di dalam memeriksa dan mengadili perkara ini (halaman 5 alinea ke-2);

“Menimbang, bahwa oleh karena itu Pengadilan Tinggi dapat membenarkan dan menyetujui segala pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 07 Agustus 2012, Nomor 501/Pdt.G/2011/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan”;

B. Bahwa Pertimbangan Hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang diambil alih sebagai pertimbangan hukum oleh *Judex Facti* Tingkat Banding/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana terurai di atas, merupakan suatu kekeliruan hukum yang nyata, karena *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Bandung telah salah dalam penerapan hukumnya yang tidak sesuai dengan prinsip hukum yang berlaku mengenai Tata Cara Perolehan Tanah Atas Objek Bekas P3MB, sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 41 alinea ke-2 dan halaman 45 alinea ke-6 putusan *a quo* yang menerangkan bahwa objek sengketa merupakan objek P3MB, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung halaman 44 sampai dengan halaman 50, yang pada pokoknya memberikan pertimbangan tentang asal usul penerbitan sertifikat hak guna bangunan milik Termohon Kasasi atas tanah *a quo* yang berasal dari tanah negara bekas *Eigendom Vervonding* Nomor 10544 yang dikuasai langsung oleh Negara yang berasal dari milik perseorangan Warga Negara Belanda yang merupakan objek P3MB, menurut *Judex Facti* Tingkat Pertama telah sesuai dengan prosedur aturan pertanahan;
- 2) Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut diatas, merupakan suatu pertimbangan hukum yang sangat keliru

Hal. 19 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bertentangan dengan aturan hukumpertanahan khususnya terhadap objek P3MB, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a) Bahwa pertimbangan hukum yang diuraikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bandung atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah sebagaimana terurai dalam pertimbangan hukumnya putusan *a quo* halaman 44 sampai dengan 50 merupakan suatu pertimbangan hukum yang didasarkan pada suatu perolehan hak atas tanah Negara biasa yang tidak mengacu pada aturan hukum atas objek P3MB, sedangkan objek sengketa adalah objek P3MB;
- b) Bahwa menurut hemat Pemohon Kasasi uraian pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertamahalaman 44 sampai dengan halaman 50 putusan *a quo* merupakan suatu proses perolehan tanah yang hanya berdasarkan pada proses pemberian hak melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Bandung yang mengacu pada Keppres Nomor 32 Tahun 1979 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, tidak mengacu pada Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 tentang objek P3MB, sebagaimana juga keterangan saksi dari Badan Pertanahan Ir. Tjahyo Widiyanto MSC, yang antara lain menerangkan "Bahwa pada saat BPN Bandung melakukan telaahan ditemukan bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah seharusnya melalui proses Panitia Pelaksana Milik Belanda yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, sedangkan proses yang digunakan memakai proses pemberian hak", oleh karenanya terbukti bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah tidak mengacu pada aturan hukum sebagaimana mestinya terhadap objek P3MB;
- c) Bahwa dikarenakan tanah sengketa merupakan objek P3MB, maka untuk memperoleh tanah *a quo* harus mengacu pada aturan hukum yang ada tentang tanah objek P3MB, yaitu:
 - Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, yaitu Untuk Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda yang tidak terkena Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi diatur dengan Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960;

Hal. 20 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 3 Prp 1960 di jelaskan bahwa semua benda tetap milik perseorangan warga Negara Belanda yang tidak terkena oleh Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 tentang Nasionalisasi Perusahaan Belanda, yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah RI sejak mulai berlakunya peraturan ini dikuasai oleh pemerintah dalam hal ini Menteri Muda Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I; Selanjutnya dalam Pasal 2 Undang-Undang Prp Nomor 3 Tahun 1960 dijelaskan bahwa untuk melaksanakan penguasaan termaksud dalam Pasal 1 oleh Menteri (Muda) Agraria telah dibentuk suatu Panitia, yaitu Panitia Pemilikan Penguasaan Milik Belanda (P3MB);

Dan mengacu pada Pasal 4 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional disebutkan bahwa barang siapa ingin membeli benda-benda tetap yang merupakan objek P3MB harus:

- Mengajukan permohonan kepada Menteri Muda Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. dengan perantaraan Panitia P3MB setempat yang bersangkutan;
- Warga-Negara Indonesia, yang belum mempunyai lebih dari 3 bidang tanah dan yang memerlukan tanah atau rumah yang bersangkutan untuk dipakainya sendiri;
- Bahwa jual beli atas tanah P3MB harus memperoleh izin dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan kewenangan untuk melakukan penerbitan Surat Keputusan pemberian hak atas tanahnya adalah kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan;

Hal. 21 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

Bahwa syarat-syarat untuk mengajukan permohonan hak untuk objek P3MB, menurut Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP) Badan Pertanahan Nasional R.I., yang mengacu pada Pasal 150 Peraturan Menteri Negara Agraria/KepalaBadan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, yang antara lain SPOPP tersebut adalah:

- Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;
 - Surat kuasa apabila dikuasakan;
 - Foto copy identitas Pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
 - Permohonan melalui Ketua P3MB;
 - Surat keterangan tanah;
 - Keterangan dari imigrasi tentang Kewarganegaraan Bekas Pemilik P3MB;
 - Dasar perolehan/penguasaan tanah dan Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;
 - Pernyataan kesanggupan membayar nilai taksiran atas tanah dan bangunan;
 - Surat pernyataan belum pernah memperoleh tanah/rumah dari pemerintah;
 - Dan lain-lain;
- d) Bahwa terkait dengan aturan hukum atas objek P3MB sebagaimana telah diuraikan pada angka 2) huruf c) diatas, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:
- Bahwa proses peroleh hak dan penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas tanah sengketa yang merupakan objek P3MB ternyata dalam prosesnya tidak mengacu pada

Hal. 22 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- unsur pertama untuk memperoleh objek sengketa P3MB adalah adanya izin untuk melakukan jual beli dari Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I, dengan mengajukan permohonan ke Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I. melalui Panitia P3MB (Pasal 3 sampai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960);

Bahwa ternyata dalam proses persidangan perkara *a quo* pada tingkat pertama tidak ada satu pun dalam fakta persidangan yang menunjukkan adanya perolehan izin untuk melakukan jual beli atas tanah *a quo* melalui Panitia P3MB dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, termasuk permohonan Termohon Kasasi kepada Panitia P3MB, sebagaimana yang disyaratkan oleh Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960;

Bahwa dalam fakta persidangan yang terungkap hanyalah proses peralihan hak yang hanya mengacu pada pemberian hak yang tidak didukung adanya permohonan dari Termohon Kasasi untuk membeli objek sengketa kepada Panitia P3MB dan faktanya tidak ada ijin dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk melakukan jual beli atas tanah *a quo* melalui panitia P3MB, mengingat objek sengketa merupakan objek P3MB, karena yang berwenang untuk menerbitkan ijin jual atas objek P3MB adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Surat Keputusan pemberian hak atas tanahnya;

Oleh karena itu penemuan fakta ini selaras juga dengan keterangan saksi dari Badan Pertanahan Ir. Tjahyo Widiyanto MSC, yang antara lain menerangkan "Bahwa pada saat BPN Bandung melakukan telaahan ditemukan bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah seharusnya melalui proses Panitia Pelaksana Milik Belanda yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960,

Hal. 23 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

sedangkan proses yang digunakan memakai proses pemberian hak" (Prosedur dan Penerapan Hukum/Pasal 107 huruf a dan b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999);

- Bahwa selain tidak adanya izin jual atas objek P3MB dari Kepala Badan Pertanahan Nasional, ternyata dalam proses pengalihan hak Termohon Kasasi juga telah memberikan keterangan yang tidak sebenarnya kepada institusi terkait sehingga bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960, yaitu:

- Dasar hak penguasaan tanah garapan objek P3MB dan juga surat-surat bukti perolehan tanah garapan Termohon Kasasi tidak jelas, dan terbukti surat keterangan garapan dari aparat setempat pun telah dicabut (data yuridis atau data fisik, Pasal 107 huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999);

Bahwa fakta tersebut menunjukkan perolehan tanah garapan objek P3MB diperoleh Termohon Kasasi dengan cara yang tidak benar, karena faktanya pihak terakhir yang menguasai tanah dan bangunan *a quo*, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah berikut Penyerahan Bangunan Nomor 39 tanggal 15 Februari 1966 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, yaitu Notaris Lee Kwee Nio tahun 1966 adalah Komando Pembangunan Proyek Conefo (Kopronef);

Bahwa diperoleh fakta hukum Termohon Kasasi adalah karyawan ex. Kopronef yang saat itu menempati objek sengketa yang telah dibeli oleh kopronef, yang dengan demikian penguasaan objek sengketa oleh Termohon Kasasi dengan itikad tidak baik, karena secara hukum seharusnya Termohon Kasasi terlebih dahulu mengajukan permohonan persetujuan kepada Pemohon Kasasi untuk menguasai objek sengketa

Hal. 24 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

sebagai miliknya dengan cara membeli atau membayar ganti rugi kepada Pemohon Kasasi, namun fakta ini tidak ada;

- Bahwa selain itu penguasaan objek sengketa ternyata bukan untuk dipergunakan oleh Termohon Kasasi sendiri, sebagaimana fakta hukum yang ditemukan bahwa atas objek sengketa telah dialihkan garapannya kepada pihak ketiga, yaitu Dede Daryat Ade, Nana Ternama, Ismail Hirawan, dan penghuni terakhir Yanto, sebagaimana penemuan Turut Termohon Kasasi di lapangan (data yuridis atau data fisik);

Bahwa dikarenakan Termohon Kasasi telah mengalihkan hak garapannya tersebut kepada pihak ketiga dengan cara jual beli (mohon periksa), maka Termohon Kasasi berusaha untuk meningkatkan penguasaannya objek sengketa dengan mengajukan permohonan sertifikat hak guna bangunan atas objek sengketa, sebagaimana terungkap dalam fakta persidangan;

- Bahwa Termohon Kasasi tidak menguasai secara fisik objek sengketa secara terus menerus dan di atas objek sengketa tidak ada garapan Termohon Kasasi, yang ada hanya tanah dan bangunan yang ditempati oleh pihak ketiga sebagaimana fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, selaras dengan adanya penemuan dari Turut Termohon Kasasi pada saat proses pengukuran dan peninjauan objek sengketa (data yuridis atau data fisik);
- Bahwa selain fakta-fakta tersebut di atas, ternyata Pemohon Kasasi sejak tahun 1997 telah diperintahkan berulang kali oleh Pemohon Kasasi untuk mengosongkan objek sengketa, karena objek sengketa merupakan objek milik kopronef yang telah dibeli oleh kopronef berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah berikut Penyerahan Bangunan Nomor 39 tanggal 15 Februari 1966 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, yaitu Notaris Lee Kwee Nio tahun 1966 (data yuridis atau data fisik);

Hal. 25 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

Bahwa Termohon Kasasi setelah diberi peringatan oleh Pemohon Kasasi ternyata meninggalkan objek sengketa, akan tetapi dengan itikad tidak baik ternyata Termohon Kasasi telah mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain, sebagaimana surat-surat yang dikirimkan pihak ketiga kepada Pemohon Kasasi (data yuridis atau data fisik);

- Bahwa ternyata Pemohon Kasasi juga telah mengirimkan surat kepada Turut Termohon Kasasi sejak tahun 2001, agar Turut Termohon Kasasi menghentikan proses penerbitan kepemilikan hak atas objek sengketa yang diminta oleh Termohon Kasasi, yang berarti adanya keberatan dari pihak ketiga yaitu Pemohon Kasasi atas penerbitan sertifikat hak guna bangunan diatas objek sengketa, namun faktanya proses penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas objek sengketa tetap diproses oleh Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi, dan hingga terbitnya sertifikat hak guna bangunan Nomor 205/Hegarmanah Pemohon Kasasi telah mengajukan pemblokiran, karena dikhawatirkan adanya pengalihan hak atas objek sengketa kepada pihak lain dengan cara membaliknama kepemilikan atas objek sengketa kepada pihak ketiga, mengingat fakta hukum atas objek sengketa telah dialihkan kepada pihak ketiga (data yuridis atau data fisik);
- Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan dalam proses pengukuran penerbitan sertifikat HGB yang diajukan oleh Termohon Kasasi juga terdapat kesalahan antara lain Petugas ukur tidak didasari adanya Surat Tugas sebagaimana pertimbangan hukum putusan *a quo* Halaman 43 Alinea Ke-2 (prosedural);
- Bahwa mengacu pada uraian-uraian di atas, menurut Pemohon Kasasi proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah cacat administrasi sesuai dengan Pasal 107 huruf a,b dan h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Hal. 26 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 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

Nasional Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negaradan Hak Pengelolaan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti pula bahwa tidak tepat pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat pertama yang menerangkan bahwa dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sendiri terdapat hal-hal yang kontradiktif yang sangat bertentangan, yaitu satu sisi Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung menyatakan bahwa proses terbitnya HGB Nomor 205/Kelurahan Hegarmanah telah dilakukan sesuai Standar Pengaturan Operasional Pelayanan Pertanahan (SPOPP), namun disisi lain secara administrasi penerbitan Sertifikat HGB Nomor 205/Hegarmanah dinyatakan cacat administrasi, karena sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem campuran antara sistem negative yang bertendensi positif, maksudnya sistem pendaftaran akta dimana Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap pasif, artinya, Pejabat Pendaftaran Tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar, hanya melakukan penelitian pada dokumen yang diberikan, sehingga jika ada keterangan-keterangan yang ada, terdapat ketidakbenaran fakta, maka dapat diubah dan disesuaikan dengan keadaan;

- C. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai pada huruf B angka 2) sub c) dan d) diperoleh fakta hukum sebagai berikut:
 - 1) Bahwa objek sengketa merupakan objek P3MB, oleh karena itu Proses perolehan hak dan peningkatan hak objek sengketa atas nama Termohon Kasasi tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 dan Pasal 150 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, selaras dengan penjelasan dari saksi BPN, yaitu Ir. Tjahyo Widiyanto Msc, yaitu Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal. 27 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 205 tidak mengacu pada Undang-Undang Nomor 3 Prp tahun 1960, hanya melalui proses pemberian hak;

- 2) Proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Hegarmanah atas nama Termohon Kasasi mengandung cacat yuridis secara administrasi, karena adanya pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana Pasal 107 huruf a,b dan h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- 3) Sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem campuran antara sistem negatif yang bertendensi positif, maksudnya sistem pendaftaran akta dimana Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap pasif, artinya, Pejabat Pendaftaran Tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar, hanya melakukan penelitian pada dokumen yang diberikan, sehingga jika ada keterangan-keterangan yang ada, terdapat ketidak benaran fakta, maka dapat diubah dan disesuaikan dengan keadaan, oleh karena itu tidak benar adanya pertentangan yang saling kontradiktif dalam surat Turut Termohon Kasasi (mohon periksa);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai bagian I huruf B dan C di atas, maka terbukti adanya penerapan hukum yang salah secara yuridis materiil dan penerapan hukum yang tidak tepat dalam pertimbangan hukum *Judex Facti*/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung halaman 44 sampai dengan halaman 50, yaitu tentang asal usul penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas tanah *a quo* yang berasal dari tanah negara bekas *Eigendom Vervonding* Nomor 10544 yang dikuasai langsung oleh Negara yang berasal dari milik perseorangan Warga Negara Belanda yang merupakan objek P3MB, yang mana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung telah salah dalam melandaskan dasar hukumnya dalam penerapan hukumnya, sehingga membuat suatu kesimpulan pertimbangan hukum yang menyalahi peraturan hukum yang ada yang dijadikan dasar sebagai penilaian yuridis, yaitu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tidak mendasarkan pada aturan hukum secara materiil atas objek P3MB yaitu Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 jo. Peraturan Menteri Negara

Hal. 28 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan sangat bersifat subjektif yaitu tidak mengkaitkan satu sama lain peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi, hanya melihat pada satu proses penerbitan tanpa mengkaji peristiwa hukum yang terjadi;

Oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa perkara ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 562/Pdt/2012/PT.Bdg tanggal 27 Desember 2012 dan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 501/Pdt.G/2011/PN.Bdg, tanggal 07 Agustus 2012 dengan mengadili sendiri;

II. Pertimbangan Hukum *Judex Facti Premature* sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* halaman 42 sampai dengan halaman 44 alinea ke-4 mengenai asal usul pemilihan objek sengketa oleh Pemohon Kasasi, yang menyebabkan adanya kesalahan dalam penerapan hukum yang sebenarnya atas pertimbangan hukum tersebut, berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

A. Bahwa kopronef adalah pihak terakhir yang menguasai tanah dan bangunan *a quo*, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah berikut Penyerahan Bangunan Nomor 39 tanggal 15 Februari 1966 yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, yaitu Notaris Lee Kwee Nio tahun 1966;

Akte Nomor 39 Tahun 1966 merupakan akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian hukum yang sah dan sempurna, yang menunjukkan bahwa pemegang hak yang bersangkutan telah melepaskan hak atas tanahnya kepada pihak lain, yang dapat dijadikan bukti yang sempurna atas kepemilikan seseorang atas tanah *a quo* dalam hal ini adalah Negara ic. Tergugat;

Bahwa dalam akta tersebut tidak tercantum adanya over garapan atas tanah, akan tetapi pelepasan Hak Atas Tanah berikut Penyerahan Bangunan yang *quod non* timbul dari hak sewa objek P3MB;

Bahwa akta jual beli atas objek sengketa jelas tidak akan terlihat dikantor Badan Pertanahan, karena belum dilakukan peningkatan hak sebagaimana atas objek P3MB;

B. Bahwa objek sengketa yang dibeli oleh kopronef selanjutnya dijaga dan ditempati oleh karyawan kopronef, antara lain Termohon Kasasi dan

Hal. 29 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Boim Sukidjo dan Ir. Nur Pontjo yang ditugaskan untuk menjaga aset Kopronef;

- C. Bahwa dengan dibubarkannya Kopronef, berdasarkan Pasal II Bab I Pembentukan, Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Nomor 16/PRT/1966, tanggal 19 Desember 1966, yang mengatur bahwa segala perlengkapan dan kekayaan dari komando Pembangunan Proyek Conefo (Kopronef) yang dibubarkan adalah milik Negara cq. Departemen Pekerjaan Umum, maka objek sengketa berada dibawah penguasaan dan kepemilikan dari Departemen Pekerjaan Umum ic. Termohon Kasasi;

Bahwa mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Nomor 16/PRT/1966, tanggal 19 Desember 1966, maka selanjutnya objek sengketa didaftarkan menjadi asset Negara cq. Departemen Pekerjaan Umum dengan huruf Daftar Nomor (Hdno) AA18.617;

- D. Bahwa dikarenakan objek sengketa telah menjadi asset Negara, maka Pemohon Kasasi telah memberi peringatan kepada para pihak yang menguasai objek sengketa untuk mengosongkan lahan tersebut termasuk kepada Termohon Kasasi, namun faktanya Termohon Kasasi telah mengalihkan penguasaan atas objek sengketa tersebut kepada pihak ketiga;
- E. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas, kepemilikan Pemohon Kasasi atas objek sengketa secara legalitas materiil adalah sah secara hukum;
- F. Bahwa Pemohon Kasasi menguasai dan memiliki objek sengketa dengan itikad baik berdasarkan pada aturan hukum Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Tenaga Nomor 16/PRT/1966, tanggal 19 Desember 1966 menurut kaidah hukum harus mendapatkan perlindungan, seyogyanya objek sengketa tersebut mendapat perlindungan hukum agar tidak dimanfaatkan dan dikuasai oleh pihak-pihak tertentu yang ingin mencari manfaat untuk memperkaya diri sendiri, karena hal ini menyangkut pembelian yang menggunakan keuangan Negara atas objek sengketa yang dilakukan oleh kopronef, oleh karenanya Pemohon Kasasi selaku pihak yang diberikan amanat oleh peraturan hukum yang ada diberi hak prioritas utama untuk menindak lanjuti proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah dan bangunan *a quo* sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960;

Hal. 30 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3201K//Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996 "Bahwa pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi";

- G. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum pada huruf a sampai dengan Huruf f, secara yuridis materiil Pemohon Kasasi adalah sebagai pihak pertama yang berhak atas objek sengketa, sehingga tidak ada pelanggaran/perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi atas objek sengketa maupun terhadap Termohon Kasasi, terlebih lagi proses perolehan hak atas objek sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi telah melanggar aturan hukum yang ada dan cacat administrasi, karena adanya pelanggaran terhadap aturan hukum sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Nomor 3 Prp Tahun 1960 jo. Pasal 107 huruf a, b dan h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas, maka Pemohon Kasasi berpendapat bahwa *Judex Facti* Telah salah atau melanggar hukum yang berlaku dan tidak tepat dalam penerapan hukumnya dalam memutus perkara *a quo*;

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

Bahwa keberatan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 20 Maret 2013 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 4 April 2013 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Bandung yang mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian dan menolak gugatan Rekonvensi, putusan tersebut telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata tidak salah menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti-bukti P.1 sampai dengan P.27 telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, oleh karenanya adalah beralasan untuk mengabulkan gugatan sebagaimana yang tertera dalam putusan *Judex Facti* dan alasan-alasan kasasi lainnya adalah merupakan penilaian dari hasil pembuktian yang tidak merupakan kewenangan *Judex Juris*;

Menimbang, bahwa salah satu Anggota Majelis yaitu P.II telah berbeda pendapat (D.O) dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, alasan kasasi dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi menguatkan Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum pertimbangan

Hal. 31 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak tepat dan tidak benar, untuk mengabulkan gugatan Penggugat didasari pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, permasalahan perkara ini berawal adanya Surat Kepala BPN Kodya Bandung Kepada Kepala BPN Provinsi Jawa Barat tanggal 10 Oktober 2007 Nomor 600.32.73.1233. Jo surat susulan tanggal 1 November 2007 Nomor 600.32.73.1233 tentang Usul Pembatalan SHGB Nomor 205/Hegarmanah atas nama M. Yusup Zainal, atas Berita Acara hasil Gelar Kasus Pertanahan oleh BPN RI Jakarta tanggal 10 Oktober 2011 dan SK Kepala BPN RI Jakarta tanggal 4 November 2009 Nomor 4578/26.1-600/XI/2009 tentang, Persetujuan Pembatalan SHGB Nomor 205/Hegarmanah atas nama M. Yusup Zainal; Dengan alasan dalam dokumen dan proses perolehan hak terdapat cacat hukum, yaitu: Adanya Keterangan yang disembunyikan, adanya bukti-bukti lain, adanya keterangan yang tidak benar/palsu;

Bahwa, asal usul tanah dan rumah objek sengketa adalah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 10544 atas nama ahli waris Bart Theodorus Neervoort yaitu 1. Ir. Fredrik, 2. Ir. Karel, 3. Amelia dan 4. Bart. Jalan Hegarmanah Nomor 19/39 Bandung;

Bahwa, pada tanggal 25 Januari 2005, Penggugat mengajukan permohonan hak atas objek perkara dimulai dari surat pernyataan Penggugat sebagai penggarap atas tanah negara yang bebas sejak tahun 1965, yang kemudian berdasarkan surat tersebut dibuat dasar surat keterangan dari kelurahan dan camat setempat selanjutnya Badan Pertanahan Nasional memberikan HGB Nomor 205/Hegarmanah. kepada Penggugat;

Bahwa, terbukti Penggugat dalam mengajukan permohonan telah memberikan keterangan tidak benar, terbukti dari:

-) Surat Camat Kecamatan Cidadap tanggal 21 Juni 2007 Nomor 590.213.Kec. mencabut kembali surat-surat yang pernah dikeluarkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi untuk digunakan di Kantor BPN Kodya Bandung dalam Proses Permohonan dan Prolehan Hak;
-) Bahwa, objek perkara adalah ex. fasilitas proyek Conefo (studio proyek) yang diperoleh dari ahli waris Bart Theodorus Neervoort tanggal 15 Februari 1966 dimana pada saat itu Penggugat adalah Bendahara proyek canefo/pembangunan Gedung DPR/MPR yaitu dibiayai dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, setelah selesai Proyek ditetapkan menjadi aset negara di bawah penggunaan Departemen Pekerjaan Umum/Direktorat Jendral Cipta Karya cq Jawatan Gedung-Gedung Negara Bandung yang telah didaftarkan sebagai Aset Negara Nomor HDNO AA.18.617.Pirmen PU.16/PRT/1966 tanggal 19 Desember 1966 sebagaimana diatur dalam

Hal. 32 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 mendaftarkannya sebagai aset negara Nomor Hd Nomor AA. 18.617. Perbendaharaan Negara;

- J Bahwa sesuai Surat Sekretaris Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen PU. tanggal 21 Mei 1997 dan tanggal 10 Juli 1997. Memberikan peringatan kepada Penggugat untuk mengosongkan objek sengketa, karena proyek canefo dinyatakan sudah berakhir dan seluruh fasilitasnya menjadi aset Negara /Departemen Pekerjaan Umum;
- J Bahwa, pada tahun 2000, Penggugat pernah mengajukan permohonan hak, tapi ditolak oleh Kepala BPN Kotamadya Bandung dengan suratnya tanggal 14 Maret 2001 Nomor 630.1.339;
- J Bahwa, dasar permohonan hak oleh Penggugat sebagai penggarap atas tanah negara yang bebas, tapi tidak benar karena terbukti objek sengketa adalah rumah studio proyek canefo/pembangunan Gedung DPR/MPR;
- J Bahwa, berdasarkan Fakta-fakta hukum tersebut telah terbukti bahwa Penggugat memberikan data yuridis objek sengketa yang tidak benar, karena masuknya Penggugat ke objek sengketa yaitu rumah studio proyek, terbukti bukan sebagai penggarap atas tanah negara bebas tapi terbukti atas dasar sebagai Karyawan/Bendahara dari Proyek Conefo/pembangunan gedung DPR/MPR;
- J Bahwa, Prosedur permohonan hak Penggugat juga tidak dapat dibenarkan karena dalil posita Penggugat memohon hak atas tanah hak peninggalan Belanda (P3MB) tapi diproses dengan prosedur Pemberian Hak/sebagai penggarap atas tanah negara bebas;
- J Bahwa, berdasarkan PMDN Nomor 3 Tahun 1979 tentang pemberian hak baru terhadap hak yang sudah berakhir dari *ex eigendom verponding*. Juga persyaratannya tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat, karena bangunan bukan milik Penggugat, karena sudah menjadi aset negara, karena Penggugat sudah beberapa kali diperingatkan untuk meninggalkan aset kekayaan negara, karena masuknya Penggugat ke rumah objek sengketa bukan sebagai penggarap atas tanah negara bebas tapi karena sebagai Bendahara Proyek Negara yang dibiayai APBN;
- J Bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut terbukti Penggugat dalam mengajukan permohonan telah memberikan keterangan dokumen dan data yuridis tidak benar, Sesuai dengan SK Kepala BPN RI. Jakarta tanggal 4 November 2009 Nomor 4578/26.1-600/XI/2009 tentang Persetujuan Pembatalan SHGB Nomor 205/Hegarmanah an M. Yusup Zainal. Sehingga pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi menguatkan Pengadilan Negeri,

Hal. 33 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tidak mempertimbangkan secara menyeluruh fakta-fakta hukum yang ditemukan dalam berkas perkara maka tidaklah dapat dipertahankan lagi;

USUL: Kabul Kasasi, Batal Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri: Tolak gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka sesuai Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim setelah bermusyawarah dan diambil putusan dengan suara terbanyak yaitu menolak permohonan dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM Cq. DIREKTORAT JENDERAL CIPTA KARYA**, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM Cq. DIREKTORAT JENDERAL CIPTA KARYA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2015 oleh H. Djafni Djamal, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan

Hal. 34 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nawangsari, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota,

Ketua,

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

Ttd/ H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

Ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Biaya-biaya:

1. Meterai..... Rp6.000,00
 2. Redaksi.....Rp5.000,00
 3. Administrasi kasasi Rp489.000,00
- Jumlah.... Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

Ttd/ Nawangsari, S.H., M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH
NIP 19610313 198803 1 003

Hal. 35 dari 35 hal. Put. Nomor 1773 K/Pdt/2013