

P U T U S A N
Reg. No. 3783 K/Pdt/1987

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN
YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan akhir sebagai berikut dalam perkara :

Negara R.I. qq Pemerintah R.I. qq. Departemen Keuangan R.I., alamat di Jl. Lapangan Banteng Timur No. 2 - 4 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Yayat Dachyat Wangun, S.H. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Oktober 1987; Pemohon kasasi, dahulu Tergugat I - Pemanding;

melawan :

Yayasan Pendidikan Wiraswasta Indonesia, alamat Jl. Utan Kayu 93 Jakarta Timur, Termohon kasasi, dahulu Penggugat-Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan, terutama putusan Sela Mahkamah Agung tanggal 14 Juni 1989 No. 3783 K/Pdt/1987 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Sebelum mengambil putusan akhir :

- Menetapkan mengadakan pemeriksaan tambahan yang dilakukan oleh Mahkamah Agung sendiri untuk mengetahui dengan jelas status dan lokasi tanah sengketa serta hal-hal lain yang bersangkutan dengan tanah sengketa yang dipandang perlu, dengan memanggil saksi-saksi ahli dari : 1. Dinas Agraria Jakarta Selatan, 2. Inspeksi Pajak Tanah Jakarta Selatan, dan 3. Camat Mampang Prapatan Jakarta Selatan, serta saksi-saksi : 1. Lurah Desa Kalibata Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan, 2. Notaris Chufran Hamal, S.H., 3. Panitera Kepala Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, 4. para ahliwaris yang namanya tercantum dalam surat putusan Pengadilan Negeri Jakarta : tanggal 15 April 1964 No. 427/1962. G, tanggal

28 Juli 1964 No. 429/1964 G, tanggal 8 Oktober 1974 No. 417/1974 G. (bukti P.4b, P.5b, P.6b), supaya menghadiri sidang permusyawaratan Mahkamah Agung;

- Menetapkan memanggil dengan resmi pihak-pihak serta saksi-saksi ahli dan saksi-saksi tersebut di atas untuk datang menghadap di sidang permusyawaratan Mahkamah Agung yang bersidang di Gedung Mahkamah R.I. (Ruang Sidang Wakil Ketua Mahkamah Agung R.I.) di Jalan Medan Merdeka Utara No. 9 – 13 Jakarta Pusat, nanti pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 1989, Jam 9.30;
- Menetapkan bahwa penetapan biaya perkara kasasi ditangguhkan sampai adanya putusan akhir dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Sela Mahkamah Agung tanggal 14 Juni 1989 No. 3783 K/Pdt/1987 tersebut, Mahkamah Agung telah melakukan sendiri pemeriksaan tambahan sebagaimana ternyata dari Berita Acara pemeriksaan tambahan tanggal 14 Juni 1989, tanggal 8 Agustus 1989 dan tanggal 29 Agustus 1989 dalam perkara kasasi perdata antara Negara R.I. qq. Pemerintah R.I. melawan Yayasan Pendidikan Wiraswasta Indonesia;

Menimbang, bahwa dari pemeriksaan tambahan tersebut diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat asal untuk membuktikan tanah sengketa yang terletak di Jalan Pengadegan RT. 007/04, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan ialah dengan bukti Girik C No. 140 a/n. H. Buhasan bin Buhari C No. 710 a/n. Mad Sapi bin Sairin, c. 1440 a/n. Abdul Manaf bin Riih (bukti P.1 a, P.2 a dan P.3 a);
bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut di atas ahli waris dari alm. Buhasan, alm. Mad Sapi dan alm. Abdul Manaf bin Riih telah mendapat putusan tentang keahliwarisan dari Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta ialah Surat Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 427/1962 G, No. 429/1964 G dan No. 417/1974 G (bukti P.3 c, P.4 b, P.5 b dan P.6 b);
bahwa dengan bukti P.4 a, b s/d P.6 a, b tiga kelompok ahliwaris dari H. Buhasan bin Buhari, Mad Sapi bin Sairin dan Abdul Manaf bin Riih telah memberi kuasa kepada R. Soleh Suriaamidjaja melakukan pemindahan dan penyerahan hak atas tanah-tanah tersebut kepada penggugat asal di muka Notaris Chufuran Hamal, S.H. pada tanggal 11 April 1986 No. 35 (bukti P.7);
2. Bahwa saksi Chufuran Hamal, S.H. Notaris menerangkan :

- a. pemindahan dan penyerahan hak atas tanah sengketa pada tanggal 11 April 1986 oleh tiga kelompok ahliwaris tersebut di atas dilakukan di hadapan saksi sebagai Notaris bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - b. pemindahan dan penyerahan hak atas tanah sengketa berdasarkan surat kuasa No. 103, 104 dan 105 masing-masing tanggal 3 Januari 1982, dimana tiga kelompok ahliwaris tersebut di atas memberi kuasa kepada R.M. Soleh Suriaamidjaja untuk melakukan pemindahan dan penyerahan hak atas tanah sengketa;
 - c. pembuatan surat kuasa No. 103, 104 dan 105 tertanggal 3 Januari 1982 didukung oleh Surat Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 427/1962 G, 429/1964 dan 417/1974 G, mengenai status keahliwarisan dari 3 kelompok ahliwaris tersebut di atas;
 - d. status tanah adalah bekas tanah partikelir dengan Girik No. 140, 710 dan 1440;
3. Bahwa saksi Yos Dumanow Panitera Kepala Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta menerangkan bahwa Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tidak pernah mengeluarkan Surat Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta No. 427/1962 G, 429/1964 G dan 417/1974 G yang menyangkut keahliwarisan dari Abdul Manaf bin Riih, H. Buhasan bin Buhari dan Mad Sapi bin Sairin (bukti P.3 a, P.4 b, P.5 b dan P.6 b);
 4. Bahwa saksi-saksi Muchtar bin Nawu, Mariam binti Ali, Habsah, Fatimah, Burhanuddin, Abdul Sawad, Asyiah dan Mudjenah menerangkan bahwa mereka tidak pernah mengurus Keputusan keahliwarisan ke Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta, mereka hanya diberitahu oleh R.M. Soleh Suriaamidjaja bahwa Engkong mereka mempunyai warisan tanah di Kalibata dan R.M. Soleh Suriaamidjaja akan mengurus tanah tersebut;
bahwa untuk menjual dan memindah tangankan tanah sengketa tersebut mereka memberi kuasa kepada R.M. Soleh Suriaamidjaja di muka Notaris Chufuran Hamal, S.H. (surat kuasa No. 103, 104 dan 105 tertanggal 3 Januari 1982);
 5. Bahwa saksi Darmawan dahulu Lurah Duren Tiga dan Munadi Lurah Kalibata menerangkan : bahwa tanah sengketa termasuk wilayah Kelurahan Duren Tiga, kecamatan Mampang Prapatan;
 6. Bahwa saksi ahli A. Rashid Kusnaini Kepala Seksi Pelayanan pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan menerangkan bahwa Girik C No. 140 a/n. H. Buhasan bin Buhari, C. No. 710

a/n Mad Sapi bin Sairin dan C 1440 a/n Abdul Manaf bin Rihih tidak sesuai dengan arsip letter C di kantor Pajak Bumi dan Bangunan, dan tidak diketahui siapa yang mengeluarkan nomor-nomor girik tersebut;

7. Bahwa saksi ahli Drs. Sularso Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan menerangkan :
- a. Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No. 3861 dan 19559 tercatat atas nama Nederland Indie Schoen Handel Mis Bata merupakan tanah yang asalnya dari tanah kongsi, sehingga tidak dimungkinkan adanya tanah adat di atas tanah tersebut;
 - b. Berdasarkan Undang Undang No. 1 tahun 1958 yang ditegaskan dalam Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 9 Agustus 1958 No. SK. 214/Ka, kedua bekas eigendom tersebut ditegaskan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dan dengan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 4 Mei 1961 No. SK. 209/Ka. kepada bekas pemilik (P.T. Perusahaan Sepatu Bata) diberi ganti rugi berupa tanah seluas 918.783 M2 dan dengan Keputusan Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 24 Juni 1963 No. 272/1980 diterbitkan sertifikat HGB No. 3/Kalibata seluas 625.879 M2.
 - c. Bahwa kemudian berdasarkan akta jual beli dari PPAT Hobro-poerwanto tanggal 22 Nopember 1980 No. 273/1980 sebagian dari tanah HGB No. 3/Kalibata seluas ± 390.000 M2 dialihkan haknya kepada P.T. Jaya Real Estate Company atau P.T. Realty di Jakarta;
 - d. Bahwa mengenai yang diperjual belikan itu adalah sebagaimana tercantum dalam pasal 4 akta Jual Beli tersebut di atas, yaitu bagian tanah yang haknya dijual dan dibeli dengan Akta ini adalah bagian yang dibatasi dengan warna merah pada gambar situasi bermeterai cukup, ditanda tangani penghadap dan dijahitkan pada Akta ini;
 - e. Bahwa kemudian berdasarkan :
 - Akta Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 9 Desember 1981 No. 28.
 - Akta Novatie (Pembaharuan Hutang) tanggal 9 Desember 1983 No. 29;
 - Akta Pemberian tanah lunas dan bebas tanggal 9 Desember 1981 No. 30;tanah yang telah dibeli oleh P.T. Jaya Realty dilepaskan haknya

oleh P.T. Jaya Realty tersebut kepada Departemen Keuangan R.I.;

- f. Bahwa bangunan dari Pemda/Departemen Dalam Negeri, MPR/DPR, Departemen Transmigrasi semuanya terletak di atas tanah dalam batas-batas yang dijual pada tahun 1981 tersebut menjadi milik Departemen Keuangan/Tergugat asal;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta telah melanggar pasal 23 ayat 1 Undang Undang No. 14 tahun 1970, karena begitu saja menyetujui/menerima pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanpa memberi alasan-alasan hukum;
2. Bahwa pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 13 alinea 1 telah melanggar pasal 1 dan 2 Undang Undang No. 1 tahun 1958 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung, karena :
 - a. berdasarkan Undang Undang No. 1 tahun 1958 tanah terperkara adalah tanah negara bekas eigendom partikelir, sehingga tidak benar di atas tanah terperkara terdapat hak-hak lain sebagaimana dikemukakan dalam girik C No. 140, 710, 1140;
 - b. di satu pihak mengakui eksistensi dan kekuatan hukum dari Yurisprudensi, akan tetapi di lain pihak membenarkan girik-girik sebagai dasar pengakuan adanya hubungan antara pemegang girik dengan tanahnya i.c. tanah terperkara, tanpa memberikan alasan-alasan hukumnya;
3. Bahwa pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 13 alinea 6 telah melanggar pasal 19 Undang Undang No. 5 tahun 1960 jo pasal 11 dan 13 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, dengan alasan sebagai berikut :
 - a. apa yang tercantum dalam sertifikat HGB No. 3/gambar situasi tanggal 24 Desember 1963 mengandung suatu pengertian bahwa selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, nomor pendaftaran dan tahun surat ukur, juga memuat tentang letak tanah dan sebagainya, sehingga dengan demikian sangat keliru pendapat Majelis yang menyatakan letak tanah Tergugat asal kabur, justru letak tanah Penggugat asal yang seharusnya dinyatakan kabur, karena gambar situasi yang menunjukkan letak tanah tidak memenuhi persyaratan teknis dan juridis serta bertentangan dengan azas *contradictio in re*;

- b. di dalam SK. Gubernur DKI Jakarta tanggal 19 Nopember 1985 masing-masing No. 1965/930/I/HP/S/1/1985, No. 1966/929/I/HP/1/1985 dan No. 1967/928/I/HP/S/1/1985 dinyatakan bahwa tanah yang diberikan kepada Tergugat asal terletak di Kampung Kalibata, Kelurahan Duren Tiga (dahulu Kalibata), Kecamatan Mampang Prapatan, wilayah Jakarta Selatan, sehingga tidak menunjukkan kekaburan mengenai letak tanah hak pakai tersebut;

Menimbang :

mengenai keberatan ad. 2 dan 3 :

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, karena judex facti telah salah menerapkan hukum karena berdasarkan pemeriksaan tambahan tersebut di atas ternyata penggugat asal tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. bahwa surat-surat girik C No. 140, 710 dan 1440 yang diajukan sebagai bukti oleh penggugat asal tidak sesuai dengan Register yang ada pada Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Selatan.
- b. bahwa surat-surat Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tentang keahliwarisan No. 427/1962 G, No. 429/1964 G dan 417/1974 G yang dijadikan pendukung surat kuasa No. 103, 104 dan 105 tanggal 3 Januari 1982 adalah palsu;
- c. bahwa pemindahan dan penyerahan hak No. 35 tanggal 11 April 1986 atas tanah sengketa yang dilakukan antara R.M. Soleh Suriamidjaja selaku kuasa dari tiga kelompok ahliwaris dari H. Buhasan bin Buhari, Mad Sapi bin Sairin dan Abdul Manaf bin Riih dengan surat kuasa No. 103, 104 dan 105 tanggal 3 Januari 1982 dengan penggugat asal berdasarkan Girik-girik tanah dan surat-surat Keputusan Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta mengenai keahliwarisan yang tidak benar sebagaimana tersebut pada sub. a dan sub. b di atas;

bahwa dengan demikian gugatan penggugat asal oleh karena tidak terbukti harus ditolak;

bahwa sebaliknya Tergugat asal telah dapat membuktikan dalil sangkalannya, karena terbukti bahwa tanah sengketa adalah berasal dari tanah kongsi, berdasarkan Undang Undang No. 1 tahun 1968 tanah tersebut adalah tanah Negara bekas Eigendom Partikulir dan tidak dimungkinkan adanya hak-hak adat seperti Hak Girik C No. 140, 710 dan 1140 di atas tanah tersebut;

bahwa HGB No. 3 adalah jelas terletak di Kampung Kalibata, Ke-

lurahan Duren Tiga, Kecamatan Mampang Prapatan yang sekarang dikuasai oleh Tergugat asal yang luas dan lokasinya sama dengan yang tersebut dalam Akta PPAT Hobropoerwanto tanggal 22 Nopember 1980 No. 27/1980;

bahwa bangunan dari Pemerintah Daerah/Departemen Dalam Negeri, MPR/DPR, Departemen Transmigrasi semua terletak di atas tanah dalam batas-batas yang dijual oleh P.T. Jaya Real Estate Company/ P.T. Jaya Realty kepada Menteri Keuangan R.I. dengan Akte No. 28 tanggal 9 Desember 1981 sesuai dengan pasal 4 akte jual beli dari PPAT Habropoerwanto tanggal 22 Nopember 1980 No. 273/1980;

bahwa sita jaminan atas tanah sengketa yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan tanggal 8 Juni 1987 No. 148/Pdt/G/1986/PN. Jkt.Sel harus dinyatakan tidak sah dan berharga, oleh karena itu harus diangkat;

Menimbang, bahwa Termohon kasasi/Penggugat asal adalah pihak yang dikalahkan harus membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang No. 14 tahun 1970, Undang Undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi : *Negara R.I. qq. Pemerintah R.I. qq. Departemen Keuangan R.I.* tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 31 Agustus 1987 No. 375/Pdt/1987/PT.DKI;

Dan Mengadili Sendiri :

- Menolak gugatan penggugat;
- Menyatakan bahwa sita atas tanah sengketa yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan tanggal 8 Juni 1987 No. 148/Pdt/G/1986/PN. Jkt.Sel. tidak sah dan berharga;
- Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengangkat Sita Jaminan tersebut;

Menghukum termohon kasasi akan membayar semua biaya perkara baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding maupun tingkat kasasi dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 21 Nopember 1989 dengan R. Poerwoto Soehadi Gandasoebrata, S.H. Wakil Ketua sebagai Ketua, Yahya, S.H. dan Ny. Djoewarini, S.H. sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari: Rabu, Tanggal 14 Pebruari 1990 oleh Ketua tersebut, dengan dihadiri oleh Yahya, S.H. dan Ny. Djoewarini, S.H. Hakim-Hakim Anggota, dan M. Muchtar, S.H. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.