



P U T U S A N

Nomor 2725 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HALIM SUSANTO, bertempat tinggal di Jalan A. Yani, Nomor 174 A, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dedi Suwasono, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan Para Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di *Law Office Dedi Suwasono & Partners*, beralamat di Jalan Kimar, I, Nomor 236, Semarang, 50197, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **MOH RAIS**, bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhtar, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Investigasi dan Advokasi Elvan Gomes-Muhtar, beralamat di Jalan Raya Daan Mogot, Nomor 19 (SPBU 34-11704), Duri Kepa, Kebon Jeruk, Kota Administrasi, Jakarta Barat, 11510, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2016;
2. **ADE SUTRANA**;
3. **ISMA YANTI**;
4. **T. FENDY TAMBAYU**;
5. **SUKARSIH**;
6. **SUHANDA**;
7. **MAHARANI**;
8. **SUPRIYATNA**;
9. **DEWI RATNASARI**;
10. **R. PRIWARDONO**;
11. **HAMIDAH**;
12. **NURHASANAH**;
13. **JUNITA**;
14. **SOPIYAN**;

Halaman 1 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. **TINI GUSTINI;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Dan

1. **NAZARUDIN;**

2. **MAFTUCHAH S.;**

3. **ENING NINGSIH;**

4. **SUSI SUSANTI;**

5. **TB. BACHORY;**

6. **BACHRUMZEN;**

7. **RINA HERLINA;**

8. **DADAN RAMDANI;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah yang sah sebagaimana ternyata, tertuang, dan tersebut pada Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil), untuk selanjutnya mohon disebut dan terbaca sebagai objek Penggugat;
2. Bahwa batas-batas objek Penggugat sebagaimana ternyata dan tertuang dalam Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009 tanggal 14 Agustus 2009

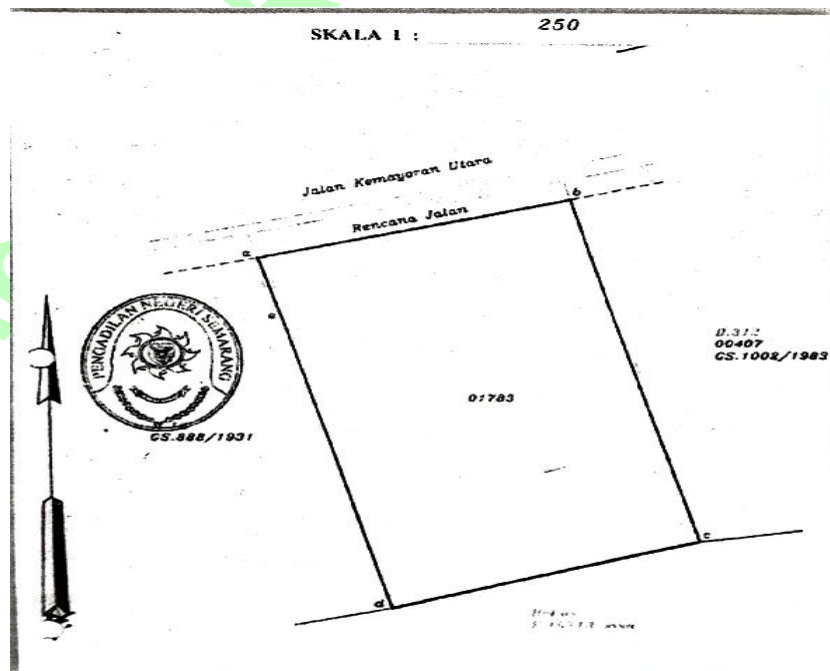
Halaman 2 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



adalah sebagai berikut:



3. Bahwa dasar perolehan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Penggugat tersebut dalam *posita* angka 1 di atas adalah berdasarkan atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 796/HGB/BPN.31.71/2009, tanggal 14 September 2009 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Halim Susanto (Penggugat), atas tanah seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil), Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Keputusan mana didasarkan atas fakta-fakta hukum sebagai berikut:
- 3.1. Bahwa pada tanggal 6 Desember 1986 Sdr. Muhamad Sofyan Naseh telah menjual sebidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Sdr. Muhamad Sofyan Naseh berikut sebuah bangunan rumah tempat tinggal diatasnya, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Kecil, Nomor 28 (sekarang Jalan Kemayoran Utara 28) Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat (objek Penggugat) kepada Sdr. Mulyo Cahyono sebagaimana ternyata, tertuang, tertulis dan tersebut dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli Nomor/709/Kemayoran/1986, tanggal 6 Desember 1986, yang dibuat oleh Haji G.T.A. Harahap, S.H. selaku PPAT di DKI Jakarta;

- 3.2. Bahwa kemudian Sdr. Mulyo Cahyono menjual objek Penggugat kepada Sdr. Lim Susanto (Penggugat) sebagaimana ternyata, tertulis, tertuang dan tersebut dalam Akta Jual Beli rumah dan Pemindahan Hak tanggal 6 Juli 2009 Nomor 5 yang dibuat dihadapan Nyonya Masneri, S.H., Notaris di Jakarta *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Januari 2009 Nomor 1, yang dibuat dihadapan Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn., Notaris di Demak;
- 3.3. Bahwa selanjutnya atas jual beli objek Penggugat dimaksud, Penggugat dan Sdr. Mulyo Cahyono masing-masing telah melakukan kewajiban hukum untuk melunasi dan membayar PPh atas jual beli objek Penggugat sesuai Bukti Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 6 Juli 2009 dan Bukti Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tanggal 6 Juli 2009;
- 3.4. Bahwa atas jual beli objek Penggugat dimaksud di atas, Penggugat mengajukan permohonan pembaharuan hak guna bangunan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, atas permohonan Penggugat tersebut, dilakukan pemeriksaan tanah sesuai dan berdasarkan Risalah Pemeriksaan Tanah (Konstatering Rapport) tanggal 31 Agustus 2009 Nomor 436/2008, status bidang tanah yang dimohonkan oleh Penggugat, adalah sebagai berikut:
 - Objek Penggugat adalah tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), terdaftar tanggal 14 September 1981 tertulis atas nama Muhamad Sofyan Naseh, yang telah berakhir haknya pada tanggal 30 April 2001;
 - Objek Penggugat tidak menjadi jaminan hutang/hak tanggungan;
 - Objek Penggugat tidak dalam keadaan sengketa/blokir;
 - Objek Penggugat tidak berada di atas hak pengelolaan pihak lain serta tidak ada catatan lainnya;
- 3.5. Bahwa atas dasar fakta yuridis dan fisik di atas oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat akhirnya permohonan Penggugat disetujui dan diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157 (*vide posita* Angka 1) yang merupakan pengganti Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran;

Halaman 4 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan *posita* angka 1. 2. dan 3 di atas maka Penggugat berhak menguasai dan mempergunakan objek Penggugat untuk selama waktu tertentu yaitu 20 tahun (*vide* Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 796/HGB/BPN.31.71/2009 tanggal 14 September 2009) dimulai sejak tanggal 14 September 2009 sampai dengan 14 September 2029, baik untuk mendirikan dan atau mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi dan atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya sebagaimana telah ditentukan dan diatur oleh ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
5. Bahwa namun ternyata objek Penggugat sebagaimana tersebut dalam *posita* angka 1 di atas. dihuni dan dikuasai oleh Tergugat I bersama anak-anak Tergugat I dan keluarganya yaitu Tergugat II - XV serta Para Turut Tergugat yaitu para pihak yang tinggal dan menghuni objek sengketa baik dengan cara menyewa maupun dengan cara lain tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat maupun pemegang hak yang lama yaitu Sdr. Muhamad Sofyan Naseh dan Sdr. Mulyono Cahyono. Bahwa dengan demikian terbukti dengan jelas dan nyata bahwa penghunian dan penguasaan objek Penggugat tersebut:
 - Dilakukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara sepihak dengan tanpa ijin dari Penggugat dan ataupun pemegang hak yang lama;
 - Dilakukan dengan tanpa dasar dan/atau alas hak yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - Telah menghilangkan, melanggar, dan menyalakan hak Penggugat untuk mendirikan dan/atau mempunyai bangunan dan/atau mengusahakan objek Penggugat untuk kepentingan ekonomi Penggugat dan keluarga serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya objek Penggugat;
6. Bahwa atas fakta perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang "melecehkan dan menginjak-injak hukum yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia" sebagaimana tersebut pada *posita* angka 5 di atas, Penggugat dengan sabar dan iktikad baik dengan menjunjung tinggi rasa kemanusiaan memberitahukan, menjelaskan, dan meminta kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk segera meninggalkan dan menyerahkan objek Penggugat dalam keadaan kosong

Halaman 5 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan dengan sukarela kepada Penggugat;

7. Bahwa oleh karena Penggugat tinggal di luar Jakarta maka Penggugat memberikan kuasa kepada Sdr. Antonius Yudianto untuk melakukan perbuatan hukum atas objek Penggugat, kemudian Sdr. Antonius Yudianto melakukan upaya-upaya kekeluargaan dan musyawarah kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat. Kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat diberikan bantuan yang layak, waktu secukupnya atas persiapan, pemindahan, dan/atau pengosongan objek Penggugat;
8. Bahwa namun upaya-upaya tersebut dalam *posita* angka 6 dan 7 di atas, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak menanggapi dengan itikad baik. Atas hal tersebut kemudian Sdr. Antonius Yudianto melalui kuasanya yaitu Sdr. Suhana Natawilwana, S.H. dan kawan-kawan dari Kantor Hukum S. Natawilwana *Legal Network* (S) yang beralamat di Jalan Raya Bekasi Timur, KM 17, Nomor 3, Jakarta Timur, memberikan Surat Pemberitahuan tertanggal 21 Januari 2010 kepada Tergugat I. Bahwa atas pemberitahuan dimaksud kemudian dilakukan musyawarah di Kantor Kelurahan Kemayoran Jakarta Pusat. Dalam musyawarah tersebut, antara Penggugat yang diwakili oleh Sdr. Antonius Yudianto dan Tergugat I yang didampingi Tergugat IV tidak tercapai mufakat;
Maka berdasarkan fakta sewenang-wenang dan tidak berdasarkan hukum di atas jelas dan nyata bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas objek Penggugat yang dilindungi oleh hukum dan tata peraturan perundang-undangan yang berlaku;
9. Bahwa atas perbuatan dan tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana tersebut dalam *posita* angka 5. 6. 7. dan 8 di atas, Penggugat masih bersabar dan memberikan waktu kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat. Dengan tenggang waktu tersebut diharapkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menjadi sadar atas perbuatan dan tindakan yang telah mereka lakukan terhadap objek Penggugat. Akan tetapi atas tenggang waktu yang diberikan tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat bukannya menyadari bahwasannya tindakan dan perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak Penggugat yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian baik materiil dan immateriil;
10. Bahwa setelah Penggugat berusaha terus-menerus untuk menempuh jalan damai dan kekeluargaan guna menyelesaikan persoalan ini dan agar



Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mau menyerahkan dan mengosongkan objek Penggugat dengan sukarela kepada Penggugat (*vide posita* angka 5, 6, 7, 8, dan 9) maka dengan terpaksa untuk membela hak-hak keperdataannya Penggugat membawa persoalan ini ke sidang Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Bahwa tindakan dan sikap Penggugat ini dikuatkan oleh pendapat Prof. Abdulkadir Muhammad, SH., Hukum Perdata Indonesia, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000, Halaman 134, beliau mengatakan sebagai berikut: "Hak kebendaan ialah hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga. Dan setiap orang harus menghormati hak tersebut";

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, perbuatan dan tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang telah menghuni dan/atau menguasai serta tidak menyerahkan dan/atau mengosongkan objek Penggugat kepada Penggugat maka telah terbukti dengan sederhana, jelas, nyata, dan terang bahwa perbuatan para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dan dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdt : "Tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang bersalah menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
12. Bahwa perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana diuraikan dalam *posita* angka 5, 6, 7, 8, dan 9 di atas adalah suatu perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan yang melanggar hak Penggugat, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri, atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap bertiati-hati sebagaimana patutnya dalam lalu lintas masyarakat yang beradab dan bermoral, terhadap diri atau barang-barang Penggugat sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 2 Undang Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya, yang menyatakan: "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah";
Bahwa dengan demikian semakin jelas, nyata, dan terang bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut di atas telah memenuhi semua unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdt;
13. Bahwa atas perbuatan dan tindakan yang dilakukan secara melawan



hukum oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sebagaimana dijelaskan dan diuraikan dalam *posita* angka 5, 6, 7, 8 dan 9 di atas tersebut, nyata dan terang telah mengakibatkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat. Oleh karena nyata dan terang Penggugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil, maka sangat pantas dan adil secara hukum dan moral apabila Penggugat meminta pertanggungjawaban Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk bertanggungjawab terhadap seluruh kerugian Penggugat. Kerugian materiil dan immateriil mana yang apabila diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil, yang berupa:

- Keuntungan ekonomi Penggugat apabila objek Penggugat tersebut disewakan dan atau dikontrakkan dari tanggal 14 September 2009 sampai dengan tanggal 25 Juni 2013 (3 tahun 9 bulan):
 - Apabila harga sewa dan atau kontrak objek Penggugat adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per tahun;
 - Maka total selama rentang waktu dimaksud kerugian Penggugat adalah sebesar $Rp150.000.000,00 \times 3 \text{ tahun } 9 \text{ bulan} = Rp562.500.000,00$ (lima ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Biaya transportasi pengurusan perkara, bea materai dan surat menyurat Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Biaya lain-lain Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Total kerugian materiil adalah sebesar Rp617.500.000,00 (enam ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

b. Kerugian immateriil, yang berupa:

- Hilangnya kesempatan untuk berusaha dan mengusahakan objek Penggugat dimaksud untuk kepentingan dan keuntungan ekonomi bagi Penggugat dan keluarganya;
- Perasaan terluka, terhina, dan trauma atas dihilangkan dan dilenyapkannya hak hukum Penggugat terhadap objek Penggugat
- Mendapatkan pandangan negatif dari masyarakat sekitar pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya atas ketidakmampuan Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah terhadap objek Penggugat serta waktu dan pikiran Penggugat yang terbuang sia-sia yang semestinya bisa



dicurahkan untuk keluarga dan mengerjakan pekerjaan lainnya yang bermanfaat bagi keluarga, bangsa, dan negara;

- Perasaan dilecehkan dan dinjak-injak harga diri serta kehormatan dan martabat Penggugat dan keluarganya;

Bahwa adalah sangat sulit untuk menghitung dan mengukur kerugian immaterial sebagai akibat dari perbuatan dan tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut namun dengan terpaksa Penggugat menghitung kerugian immaterial tersebut dengan angka nominal yang tidak sebanding dengan kerugian moril Penggugat, yang apabila ditaksir adalah sebesar Rp1.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa kerugian materiil dan immateriil Penggugat sebagaimana dirinci di atas apabila dijumlahkan adalah sebesar Rp1.617.500.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), kerugian mana sudah sangat layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat ini agar tidak sia-sia atau *illusoir* di kemudian hari dan di samping pula adanya kekhawatiran yang sangat beralasan atas tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menghindari kewajibannya melaksanakan bunyi putusan dengan cara mengalihkan asset-asset/harta kekayaan miliknya kepada pihak ketiga, maka berdasarkan bunyi ketentuan Pasal 226 ayat (1) HIR dan Pasal 227 (1) HIR, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan *revindincatoir beslag* dan *conservatoir beslag* terlebih dahulu atas asset-asset/harta kekayaan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak sampai sejumlah cukup untuk menjamin gugatan ini;

15. Bahwa untuk menjamin agar supaya objek Penggugat tidak disewakan, dipindahtangankan, dialihkan, dikontrakkan, dan perbuatan lain yang sifatnya memindahtangankan dan atau mengalihkan objek Penggugat kepada pihak ketiga oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk meletakkan sita eksekusi (*executorial beslag*) atas objek Penggugat sebagai berikut:

Sebidang tanah dan bangunan seluas: 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, atas Nama Penggugat, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB: 09.01.02.



03.1783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil) (objek Penggugat);

Hal mana dilakukan oleh Majelis Yang Mulia dan Terhormat sebagai tahapan untuk melaksanakan *executie riil* pengosongan setelah adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*) dalam perkara *a quo*;

16. Bahwa jika dikemudian hari ternyata Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai untuk melaksanakan Putusan Majelis Hakim dalam menggosongkan secara sukarela, kami mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari terhitung sejak Putusan Majelis Hakim telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*);
17. Bahwa gugatan Penggugat ini berdasarkan pada surat bukti (akta otentik) yang kuat dan tidak mungkin dapat disangkal lagi akan kebenarannya (Penggugat bersedia untuk menjaminkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), atas nama Penggugat, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03. 01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07, maka berdasarkan bunyi Pasal 180 (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000, Penggugat mohon agar putusan nanti dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon verzet atau banding ataupun kasasi dan ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;
18. Bahwa karena gugatan ini timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat maka sangat pantas dan layak kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

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

Dalam Tindakan Pendahuluan:

- Meletakkan *revindicatoir beslag* (sita revindikasi) dan *conservatoir beslag*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sita jaminan) atas asset-asset/harta kekayaan Tergugat dan Para Turut Tergugat sampai sejumlah cukup untuk menjamin gugatan ini;

- Meletakkan *conservatoir beslag* (sita jaminan) yang dilanjutkan dengan *executorial beslag* (sita eksekusi) atas sebidang tanah dan bangunan seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, atas nama Penggugat, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.1783 yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil) (objek Penggugat) sebagai tahapan untuk melaksanakan *executie riil* pengosongan setelah adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht/res judicata*) atas perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa sita jaminan dan sita *revindicated* yang diletakkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil);
4. Menyatakan secara hukum perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menghuni dan menguasai sebidang tanah dan bangunan seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil), dan tidak mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat baik materiil dan immateriil;
5. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan

Halaman 11 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menyerahkan sebidang tanah dan bangunan seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil) kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun;

6. Menetapkan dan menyatakan perintah untuk melaksanakan pengosongan sebidang tanah dan bangunan seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.1783 yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil);
7. Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah menimbulkan dan mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat baik kerugian materiil dan/atau immateriil yang jika diperhitungkan dengan rinci adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil, yang berupa:

1. Keuntungan ekonomi Penggugat apabila objek Penggugat tersebut disewakan dan atau dikontrakkan dari tanggal 14 September 2009 sampai dengan tanggal 25 Juni 2013 (3 tahun 9 bulan):
 - Apabila harga sewa dan atau kontrak objek Penggugat adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per tahun;
 - Maka total selama rentang waktu dimaksud kerugian Penggugat adalah sebesar Rp150.000.000,00 x 3 tahun 9 bulan = Rp562.500.000,00 (lima ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
 2. Biaya transportasi pengurusan perkara, bea materai dan surat menyurat Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 3. Biaya lain-lain Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Total kerugian materiil adalah sebesar Rp617.500.000,00 (enam ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah);

b. Kerugian immateriil, yang berupa:

- Hilangnya kesempatan untuk berusaha dan mengusahakan objek Penggugat dimaksud untuk kepentingan dan keuntungan ekonomi



bagi Penggugat dan keluarganya;

- Perasaan terhina, trauma, pandangan negative dari masyarakat luas serta waktu yang terbuang yang mestinya bisa untuk mengerjakan pekerjaan lainnya terhadap Penggugat;
- Perasaan dilecehkan dan diinjak-injak harga diri Penggugat;

Secara keseluruhan apabila ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Bahwa kerugian Penggugat sebagaimana dirinci di atas sebesar Rp1.617.500.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) sudah layak dan pantas menurut hukum yang berlaku untuk dibebankan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng;

8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng sebesar Rp1.617.500.000,00 (satu miliar enam ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak 1 (satu) minggu setelah keputusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan seketika dan tunai;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk setiap hari apabila Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai putusan ini dilaksanakan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dengan seketika dan tunai;
10. Menyatakan secara hukum keputusan ini dapat dilaksanakan dan/atau dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) untuk memerintahkan pelaksanaan pengosongan apabila perlu dengan bantuan kepolisian terhadap tanah dan rumah yang berdiri dan terletak di Jalan Kemayoran Utara Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil), Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, meskipun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mohon *verzet*, banding, kasasi ataupun mengajukan upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar secara tanggung renteng semua biaya perkara yang timbul karena gugatan ini;

Atau apabila Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, demi peradilan yang baik, Peradilan berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketuhanan Yang Maha Esa, Pancasila dan UUD 1945, serta semangat penegakan hukum dalam era reformasi hukum (*ex aquo et bono*);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I, II dan III mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Para pihak tidak lengkap:

Bahwa pertama kali Penggugat mengajukan gugatan perkara Nomor 22/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Januari 2013 dalam perkara antara:

Halim Susanto beralamat di Jalan A. Yani, Nomor 174 A, Kota Semarang sebagai Penggugat;

Lawan:

- Muhammad Rais sebagai Tergugat I;
- Ade Sutrana sebagai Tergugat II;
- T. Fendy Tambayu sebagai Tergugat III;
- Suhandha sebagai Tergugat IV;
- Suprianto sebagai Tergugat V;

Semuanya beralamat di Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07, Kelurahan Kemayoran Jakarta Pusat;

Dan:

- Zainuddin sebagai Turut Tergugat I;
- Susi sebagai Turut Tergugat II;
- Basari sebagai Turut Tergugat III;
- NY. Ning sebagai Turut Tergugat IV;

Semuanya beralamat di Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07, Kelurahan Kemayoran, Jakarta Pusat;

Bahwa, sidang pertama perkara Nomor 22/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. ditetapkan pada hari Rabu tanggal 20 Februari 2013 dan pada hari sidang berikutnya Penggugat mencabut perkara tersebut, kemudian mengajukan gugatan perkara baru terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 27 Juni 2013 di bawah Nomor 306/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., ternyata pihak Tergugat bertambah semula 5 (lima) orang menjadi 16 (enam belas) orang dan Turut Tergugat semula 4 (empat) orang menjadi 8 (delapan) orang sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan Penggugat;

Bahwa ternyata Ibu Aini Binti Sarkani adik kandung Tergugat I (Muhammad Rais Bin Sarkani) yang juga memiliki bangunan rumah yang didirikan di atas tanah objek perkara yang terletak di Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07, Kelurahan Kemayoran, Jakarta Pusat tidak ikut digugat

Halaman 14 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016



sebagai pihak dalam perkara Nomor 306/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. *a quo* sehingga para pihak dalam perkara ini tidak lengkap;

2. Profesi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat:

Bahwa profesi atau pekerjaan Para Tergugat II sampai dengan Tergugat XVI dan Para Turut Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII berprofesi sebagai karyawan swasta, buruh dan ibu rumah tangga dan hanya Tergugat X (R. Priwardono) sebagai Pegawai Negeri Sipil sebagaimana diuraikan dalam surat gugatan Penggugat, status mereka hanya sebagai Penyewa;

Karena itu Tergugat II sampai dengan Tergugat XVI dan Turut Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII secara yuridis formil tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dalam perkara ini karena itu tidak ada relevansinya mereka digugat sebagai pihak dalam perkara ini. Dari uraian dan alasan hukum sebagaimana diuraikan di atas cukup alasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor 306/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst. tersebut patutlah dinyatakan "tidak dapat diterima";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 306/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst., tanggal 15 Juli 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Tindakan Pendahuluan:

- Menolak gugatan Tindakan Pendahuluan Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp25.016.000,00 (dua puluh lima juta enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 631/Pdt/2015/PT DKI, tanggal 1 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 April 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 April 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53/Srt.Pdt.Kas/2016/PN Jkt.Pst. *juncto* Nomor 306/Pdt.G/2013/PN Jkt. Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 2 Juni 2016, kemudian Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 7 Juni 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Keberatan Kesatu:

Pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum;

1. Bahwa putusan *Judex Facti* yang dalam pertimbangan hukum halaman 20 alinea terakhir telah menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi, keterangan pejabat yang di lokasi objek sengketa dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama membuktikan bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat yang menguasai objek sengketa dari sejak tahun 1942 sampai saat ini;

2. Bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat sebagaimana yang dinyatakan oleh *Judex Facti* adalah Tergugat I sampai dengan XV. Bahwa sebagaimana yang termuat dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tanggal 21 Januari 2014 (*vide* halaman 21-23 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 306/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst. tanggal 15 Juli 2014), diketahui hal-hal sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa Tergugat I (Moh. Rais) bersama orang tuanya (almarhum Pak Sartani) bertempat tinggal menempati dan menguasai fisik tanah negara..... dan seterusnya (*vide* halaman 22 Putusan

Halaman 16 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016



Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 306/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst. tanggal 15 Juli 2014;

- 2.2. Bahwa Tergugat II sampai dengan XVI dan Para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII adalah berstatus sebagai penyewa (*vide* halaman 22 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 306/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst. tanggal 15 Juli 2014)
3. Bahwa apabila jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tanggal 21 Januari 2014 dihubungkan dan dikaitkan dengan Bukti T-6 berupa fotokopi daftar nama warga Gang Tjendol termasuk di dalamnya Bapak Sarkani (orang tua kandung Moh. Rais/Tergugat I) yang tanah dan bangunan rumahnya terkena gusuran oleh tentara Jepang pada tahun 1942 dan Bukti T-2 berupa fotokopi Nomor Induk Kependudukan Nomor 3171031911400002 yang dikeluarkan oleh Pemda Provinsi DKI Jakarta tanggal 20 November 2011, tercatat atas nama Moh. Rais (*vide* halaman 50 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 306/ Pdt.G/2013/ PN.Jkt.Pst., tanggal 15 Juli 2014), maka dapat dibuktikan mengenai hal-hal sebagai berikut:
 - 3.1. Bahwa yang menempati objek sengketa sejak tahun 1942 (yang saat itu masih tanah Negara) adalah bukan Para Tergugat I – XV dan Para Turut Tergugat I sampai dengan VIII melainkan adalah Bapak Sarkani (orang tua kandung Moh. Rais/Tergugat I);
 - 3.2. Bahwa Tergugat I (Moh. Rais pada tahun 1942 baru berumur kurang dari 2 (dua) tahun (Moh. Rais selaku Tergugat I lahir pada tanggal 19 November 1940);
 - 3.3. Bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat XVI dan Para Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII adalah berstatus sebagai penyewa;
4. Bahwa berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam Buku *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Ketiga, Agustus, 2009, halaman 331 – 340, ruang lingkup penerapan alasan kasasi “salah atau melanggar hukum” salah satunya adalah “salah dalam menerapkan hukum pembuktian”;
5. Bahwa dengan demikian berdasarkan jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tanggal 21 Januari 2014, Bukti T-6 dan Bukti T-2, dapat diambil kesimpulan hukum berdasarkan fakta yang telah terungkap dalam persidangan bahwa yang menempati objek sengketa yang ketika

Halaman 17 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016



itu masih berupa “tanah Negara bebas” adalah almarhum Sarkani. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang agraria, suatu tanah negara tidak dapat diwariskan penguasaannya kepada anak atau diperjualbelikan sepanjang belum dilakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah secara nyata salah dalam menerapkan hukum pembuktian terhadap perkara *a quo*, oleh karenanya putusan *Judex Facti* tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

B. Keberatan Kedua:

Pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* terhadap jual beli tanggal 14 Januari 2009 dan 6 Juli 2001 atas objek sengketa adalah pertimbangan hukum yang tidak seksama dan kabur (*onvoeldoende gemotiverd*);

1. Bahwa putusan *Judex Facti* yang dalam pertimbangan hukum halaman 21 alinea kedua dan ketiga telah menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tanah objek sengketa yang dibeli oleh Pembanding semula Penggugat adalah sebidang tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Muhammad Sofyan Naseh yang berakhir haknya pada tanggal 30 April 2001 dan selanjutnya atas permohonan Pembanding semula Penggugat Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 14 September 2009 telah menerbitkan Hak Guna Bangunan Nomor 1157 atas nama Halim Susanto;

Menimbang, bahwa jual beli dari Mulyono Tjahyono kepada Halim Susanto (Pembanding semula Penggugat) telah didasarkan hal-hal yang tidak benar/cacat prosedur karena tanah objek sengketa yang diperjual belikan dari Mulyono Tjahyono kepada Halim Susanto pada tanggal 14 Januari 2009 dan tanggal 6 Juli 2009 telah berakhir haknya pada tanggal 30 April 2001 dengan demikian jual beli tersebut telah didasarkan hal-hal yang tidak benar atau cacat prosedur;

2. Bahwa berdasarkan Bukti P-5 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 14 Januari 2009 yang dibuat antara Tuan Mulyo Cahyono dengan Penggugat dihadapan Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn. Notaris yang berkedudukan di Jakarta, maka yang diperjual belikan oleh antara Pemohon Kasasi dengan Mulyo Cahyono adalah “bangunan”



yang berdiri di atas tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Muhammad Sofyan Naseh yang berakhir haknya pada tanggal 30 April 2001. Artinya bukan tanah dari objek sengketa yang diperjualbelikan oleh antara Pemohon Kasasi dengan Mulyo Cahyono melainkan adalah “bangunan objek sengketa”;

3. Bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Bahwa prinsip Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah memberikan hak kepada pemegang haknya yaitu Muhammad Sofyan Naseh atau Mulyo Cahyono untuk menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atas usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membaninya. Bahwa berdasarkan prinsip “pemisahan horizontal” *vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 2339 K/Sip/1982 tanggal 25 Mei 1983, maka bangunan yang dimiliki oleh pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperjualbelikan kepada pihak ketiga oleh karena bangunan tersebut terpisah dari tanah negara;
4. Bahwa walaupun Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) atas nama Muhammad Sofyan Naseh telah berakhir haknya pada tanggal 30 April 2001, kepada bekas pemegang hak atau yang mendapatkan hak tetap dapat mengajukan pembaharuan Hak Guna Bangunan berdasarkan Ketentuan Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang berbunyi:
“Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama;
5. Bahwa jual beli bangunan objek sengketa yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (Halim Susanto) berdasarkan Bukti P-6 berupa Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 05 tanggal 6 Juli 2009, dari Mulyo Cahyono yang mendapatkan hak atas bangunan objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2/709/Kemayoran/1986 yang dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Haji G.T.A Harahap, S.H. selaku PPAT di DKI Jakarta dari pemegang hak sebelumnya yaitu Muhammad Sofyan Naseh yang merupakan bekas pemegang hak atas Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) vide Bukti P-2 berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 796/HGB/BPN.31.71/2009 tanggal 14 September 2009 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Halim Susanto, atas tanah seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta adalah tetap sah walaupun Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) telah berakhir pada tanggal 30 April 2001, dengan demikian jual beli 'bangunan' objek sengketa oleh antara Pemohon Kasasi dengan Mulyo Cahyono tidak dapat dikategorikan sebagai jual beli yang didasarkan atas hal-hal yang tidak benar atau cacat prosedur sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, oleh karena 'bangunan' objek sengketa adalah berasal dari bekas Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) berdasarkan Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

6. Bahwa dengan demikian maka sepanjang Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) tidak pernah dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara atau oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat maka kepemilikan bangunan objek sengketa tetap dimiliki oleh bekas pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) atau yang mendapatkan hak berdasarkan jual beli yang telah memenuhi persyaratan materiil berdasarkan Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara

Halaman 20 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



maupun persyaratan formil berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

7. Bahwa oleh karena Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) adalah merupakan dasar hukum untuk pemberian hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan Nomor 1157, seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan kemayoran Kecil), maka Hak Guna Bangunan Nomor 1157 seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi) adalah mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi;
8. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah secara nyata tidak memberikan pertimbangan hukum yang saksama (*onvoeldoende gemotiverd*) terhadap perkara *a quo*, oleh karenanya Putusan *Judex Facti* tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

C. Keberatan Ketiga:

Pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* telah melampaui batas wewenang instansi lain yaitu Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang tunduk kepada kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara;

1. Bahwa putusan *Judex Facti* yang dalam pertimbangan hukum halaman 21 alinea ketiga telah menyatakan sebagai berikut:
Menimbang, bahwa jual beli dari Mulyono Tjahyono kepada Halim Susanto (Pembanding semula Penggugat) telah didasarkan hal-hal yang tidak benar/cacat prosedur karena tanah objek sengketa yang diperjualbelikan dari Mulyono Tjahyono kepada Halim Susanto pada tanggal 14 Januari 2009 dan tanggal 6 Juli 2009 telah berakhir haknya pada tanggal 30 April 2001 dengan demikian jual beli tersebut telah didasarkan hal-hal yang tidak benar atau cacat prosedur;
2. Bahwa berdasarkan angka V.1. Petunjuk Pelaksanaan Mahkamah Agung RI Nomor 224/Td.TUN/X/1993, tanggal 14 Oktober 1993 tentang Kewenangan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dan Hakim Peradilan



Umum dalam memeriksa sengketa tanah yang diajukan dalam waktu yang bersamaan memberikan pedoman dan petunjuk sebagai berikut:

Kalau terjadi gugatan mengenai tanah diajukan ke peradilan umum dan Peradilan Tata Usaha Negara dalam waktu yang bersamaan, maka yang menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitan sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

Sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari peradilan umum;

Bahwa wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili sengketa pertanahan yang dibatasi hanya pada aspek prosedural/formal penerbitan sertifikat berdasarkan Penjelasan Pasal 53 ayat (2) sub a Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ruang lingkup pengujian norma konkrit, individual oleh Peradilan Tata Usaha Negara tidak saja dari aspek prosedural, akan tetapi meliputi aspek material/substansial dan wewenang;

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 telah dirumuskan ukuran atau kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa perdata, dengan ukuran-ukuran yang dapat dipergunakan adalah:

- Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN;
- Apabila dalam *posita* gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN, atau;
- Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata, atau;
- Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Bahwa berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 adalah sebagai berikut:

Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- Kesalahan prosedur;



- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
 - c. Kesalahan subjek hak;
 - d. Kesalahan objek hak;
 - e. Kesalahan jenis hak;
 - f. Kesalahan perhitungan luas;
 - g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
 - h. Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau;
 - i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrasi;
3. Bahwa dengan demikian 'cacat prosedur' adalah merupakan kewenangan dari instansi pertanahan yang dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat yang tunduk kepada kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara. Peradilan Umum yang dalam hal ini adalah *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak mempunyai kewenangan untuk menilai mengenai 'cacat prosedur' dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa dengan demikian maka pemberian Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157 seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil) berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor 796/HGB/BPN.31.71/2009, tanggal 14 September 2009 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Halim Susanto, atas tanah seluas seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil), Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, adalah merupakan wewenang mutlak dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;
Oleh karena merupakan wewenang dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, maka *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak mempunyai wewenang untuk melakukan penilaian terhadap aspek prosedural pemberian hak guna bangunan atas Keputusan Kepala Administrasi Jakarta Pusat Nomor 796/HGB/BPN.31.71/2009, tanggal 14 September 2009 berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 157 K/Sip/1960, tanggal 18 Mei 1960;



5. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka *Judex Facti* terbukti telah memberikan pertimbangan hukum melebihi kewenangan yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam perkara *a quo*, oleh karenanya putusan *Judex Facti* tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* dalam perkara *a quo*;

D. Keberatan Keempat:

Pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum;

1. Bahwa putusan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukum halaman 21 alinea keempat telah menyatakan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan demikian juga diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1157/Kemayoran atas nama Halim Susanto tanpa pengecekan lapangan atas tanah objek sengketa adalah didasari hal-hal yang tidak benar atau cacat prosedur karena ternyata tanah objek sengketa berada dalam kekuasaan pihak lain yaitu Para Terbanding semula Para Tergugat, pengecekan fisik dan yuridis adalah salah satu persyaratan pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1967 sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1157/Kemayoran atas nama Halim Susanto adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

2. Bahwa sebelum memberikan argumentasi hukum terlebih dahulu Pemohon Kasasi berkeberatan terhadap pertimbangan *Judex Facti* atas penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu sebagai berikut:

Judex Facti telah mendasarkan pertimbangan kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1967;

Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1967 tidak pernah diterbitkan atau Peraturan Pemerintah tidak pernah ada sebelumnya (*never existed*);

Bahwa apabila terjadi kesalahan ketik atau *clerical error* terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;



Bahwa dengan demikian Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tidak dapat dikaitkan (*juncto*) dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

3. Bahwa selanjutnya adalah mengenai pertimbangan hukum *Judex Facti* atas pengecekan fisik dan yuridis adalah salah satu persyaratan pendaftaran hak atas tanah". Bahwa dalam pertimbangan hukum ini, *Judex Facti* telah secara nyata mencampur adukkan antara pengertian "pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Ketentuan Pasal 11 *juncto* Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan "pemeliharaan data pendaftaran tanah" berdasarkan Ketentuan Pasal 11 *juncto* Pasal 12 ayat (2) *juncto* Pasal 36 beserta Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
4. Bahwa dalam "pendaftaran tanah untuk pertama kali" diberlakukan terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan, sedangkan "pemeliharaan data pendaftaran tanah" dilakukan apabila tanah yang bersangkutan telah terdaftar atau pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Bahwa mengacu kepada Ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan yang telah lahir dapat diajukan "pembaharuan hak". Dengan pembaharuan hak, maka tidak ada kewajiban bagi Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat untuk melakukan pengecekan fisik terhadap luas tanah yang akan diajukan Hak Guna Bangunan oleh Pemohon Kasasi. Bahwa sesuai dengan Bukti P-1 berupa asli Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1157 seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utaran Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil), penunjukkan batas-batas ditetapkan berdasarkan Surat Ukur tanggal 26 Agustus 1981 Nomor 1048/1981 adalah merupakan surat ukur yang termuat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 236/Kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), terdaftar tanggal 14 September 1981 tertulis atas nama Muhammad Sofyan Naseh, yang telah berakhir pada tanggal 30 April 2001. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 236/kemayoran seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima



meter persegi) tersebut sampai dengan saat ini belum pernah dibatalkan atau diajukan permohonan pembatalan baik oleh Para Termohon Kasasi maupun oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat;

5. Bahwa berdasarkan Pasal 11 *juncto* Pasal 2 ayat (2) *juncto* Pasal 36 beserta Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta berdasarkan Penjelasan Umum alinea 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini;

Maka jelas dan tegas ketentuan peraturan perundang-undangan telah mengatur dalam konteks “pemeliharaan data pendaftaran tanah”, sumber utamanya adalah akta pejabat pembuat akta tanah bukan “pengecekan fisik dan yuridis” layaknya pendaftaran tanah untuk pertama kali;

6. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan di atas, maka *Judex Facti* terbukti telah melakukan kesalahan dalam penerapan hukum yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam perkara *a quo*, oleh karenanya putusan *Judex Facti* tersebut layak dan pantas untuk dibatalkan oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara seksama memori kasasi dari Pemohon Kasasi tanggal 27 April 2016 dan kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi I tanggal 7 Juni 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa penguasaan secara fisik atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya (objek sengketa) tidak cukup kuat menunjukkan bahwa pihak yang menguasai objek sengketa adalah pemilik yang sah;

Bahwa sesuai fakta persidangan Penggugat adalah pemegang hak atas objek sengketa sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Pengganti Nomor 1157 yang dibeli dari Mulyo Cahyono dihadapan PPAT,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebaliknya Para Tergugat tidak dapat menunjukkan bukti alas hak yang sah penguasaan atas objek sengketa kecuali penguasaan secara fisik;

Bahwa meskipun Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) sudah berakhir, akan tetapi tidak menyebabkan hapusnya hak karena pemegang hak dapat mengajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan;

Bahwa lagipula atas objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Pengganti atas nama Penggugat, sehingga Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi HALIM SUSANTO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 631/Pdt/2015/PT.DKI, tanggal 1 Februari 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 306/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 25 Juli 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding **HALIM SUSANTO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 631/Pdt/2015/PT DKI, tanggal 1 Februari 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 306/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst., tanggal 15 Juli 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Tindakan Pendahuluan:

- Menolak gugatan tindakan pendahuluan Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Halaman 27 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB: 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil);
- Menyatakan secara hukum perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menghuni dan menguasai sebidang tanah dan bangunan seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB: 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil), dan tidak mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat baik materiil dan immateriil;
- Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan seluas 455 m² (empat ratus lima puluh lima meter persegi), Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1157, Surat Ukur Nomor 31/Kemayoran/2009, NIB: 09.01.02.03.01783, yang terletak di Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Kemayoran Utara, Nomor 28, RT 01, RW. 07 (d/h Jalan Kemayoran Kecil) kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun;
- Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat untuk setiap hari apabila Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sampai putusan ini dilaksanakan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, dengan seketika dan tunai;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 28 dari 29 Hal. Put. Nomor 2725 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003