



**PUTUSAN**  
Nomor 1234 K/Pdt/2011

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **MARDIANTA PEK**, bertempat tinggal di Muara Karang Blok H.7, Selatan Nomor 10 Rt. 009/008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;
2. **EVELYN WIDJAJA**, bertempat tinggal di Muara Karang Blok H.7, Selatan Nomor 10, Rt. 009/008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;

Dalam hal ini keduanya tersebut diatas memberi kuasa kepada **SYAFRIZAL,SH.**, dan kawan-kawan, para Advokat yang berkantor pada Law Office TARIGAN-FARID & Partners di Jalan Dr. Saharjo, Sawo 3 Nomor 22 Tebet, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 1 Agustus 2008 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Pembanding/Terbanding ;

*M e l a w a n :*

1. **PT. DUTA PERTIWI TBK**, berkedudukan di Gedung JITC Mangga Dua Lt. 7-8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **SUYONO SANJAYA, S.H., CN.**, dan kawan-kawan, para Advokat yang berkantor di Gedung ITC Mangga Dua, Lantai 8, di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 Pebruari 2011 ;

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

2. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MADYA JAKARTA UTARA**, berkedudukan di Jalan. Yos Sudarso Nomor 27, Jakarta Utara ;

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

3. **OSRIMARNI OESMAN, S.H.**, selaku Pejabat Pembuat Akta

Hal. 1 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah), bertempat tinggal di Apartemen Kelapa Gading Square, Rukan Gading Review, Cityhome Blok H 17 B, Kelapa Gading Square, Jalan Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada **FREDY N. MONTOLALU, S.H.**, dan Rekan, yang berkantor di Law Firm Manullang & Kolopaking di Ariobimo Sentral Lantai 6 Jalan H.R. Rasuna Said Kav.X-2, Nomor 5, Jakarta Selatan ;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding III/Pembanding/Tergugat III ;

**4. PEMDA PROPINSI DKI JAKARTA Cq. GUBERNUR DKI JAKARTA Cq. BIRO PERLENGKAPAN PROVINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 -9, Jakarta Pusat ;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding IV/Turut Terbanding III/Tergugat IV ;

*D a n :*

**1. MILWANI IBRAHIM., S.H.**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (Pejabat Pembuat Akta Tanah) , bertempat tinggal di Jalan Haji .Tien Raya Nomor 12-18, Rawamangun, Jakarta Timur ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terbanding V/Turut Terbanding IV/Turut Tergugat I ;

**2. NY. ROSA HARTANTI KWEE**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Putra X, Nomor 2, Rt. 007/006, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terbanding VI/Turut Terbanding V/Turut Tergugat II ;

**3. SUPHIA ERWIN**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar Raya VE, Rt. 005/006, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terbanding VII/Turut Terbanding VI/Turut Tergugat III ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di

Hal. 2 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

muka persidangan Pengadilan Jakarta Utara pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa, Tergugat I adalah sebuah Perusahaan Terbuka yang didirikan menurut hukum Indonesia yang bertindak sebagai Developer serta Pengembang property, dan pada sekitar tahun 1990 telah membangun dan mendirikan sebuah gedung berlantai lebih dari 4 lantai, yang telah ditetapkan dalam pertelaan yang telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 19 Maret 1992, Nomor 533/1992, dengan Ijin Layak Huni Nomor 2717/-1785 tanggal 8 November 1991, yang berlokasi di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, yang lebih populer disebut dengan Gedung/Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta, sebagaimana ternyata dalam sertifikat HMSRS ;
2. Bahwa, bagi Tergugat I, seperti halnya Developer lainnya maka tujuan dibangun dan didirikannya Gedung/Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta tersebut, adalah untuk dijual dan dipasarkan kepada siapa saja yang berminat, termasuk kepada para Penggugat, demi untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya sesuai dengan prinsip ekonomi ;
3. Bahwa, untuk mencapai tujuan dan untuk memasarkan unit-unit/kios-kios yang ada pada Rusun Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta *in casu*, maka seperti halnya Developer lainnya, maka Tergugat I sebagai Developer/Pengembang Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua, melakukan berbagai cara dalam memasarkan unit-unit/kios-kios tersebut dengan cara-cara yang sangat maksimal dan dengan segala upaya dan teknik marketing/penjualan pada umumnya, sehingga seluruh unit-unit/kios-kios yang ada pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta *in casu*, terjual habis ;
4. Bahwa, untuk tujuan sebagaimana terurai diatas, maka salah satu teknik dan marketing yang dipakai dan dikembangkan oleh Tergugat I adalah dengan memberikan jaminan dan kepastian hukum bahwa unit-unit/kios-kios yang dijual adalah dengan status Strata Title (Hak Milik) dimana tanah tempat berdirinya unit-unit/kios-kios pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta tersebut adalah Hak Guna Bangunan Murni, dimana seperti halnya Rumah Susun lainnya, sesuai dengan undang-undang yang berlaku, yaitu Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, yaitu Gedung/Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta memiliki bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, yang dimiliki secara bersama oleh para Penggugat dan para pembeli-pembeli unit-unit/kios-kios pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua tersebut ;

Hal. 3 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



5. Bahwa, sebagai bukti dan realisasi dari janji dan promosi bahwa Tanah tempat berdirinya Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta tersebut adalah Hak Guna Bangunan Murni, maka Tergugat I menjelaskan serta menulisnya dalam suatu dokumen resmi yang dibuat oleh Pejabat terkait yang mempunyai otoritas untuk itu, seperti Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide bukti P-1, P-2) ;
6. Bahwa, oleh karena janji dan promosi dari Tergugat I tersebut yang menyatakan bahwa Tanah tempat berdirinya Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua tersebut adalah Hak Guna Bangunan Murni, sehingga membuat para Penggugat merasa tertarik dan membeli 1 (satu) unit / kios milik Tergugat I tersebut yang sebelumnya telah dibeli oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 369/2001, tertanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Osrimami Oesman, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta dan sertifikat Nomor 430/MB.40 karena menurut hemat para Penggugat, disamping unit/kios tersebut sebagai tempat untuk berdagang, unit/kios tersebut juga merupakan suatu investasi yang sangat menguntungkan bagi para Penggugat, dimana nantinya tentu akan memiliki nilai yang lebih tinggi dan selanjutnya akan terus dan terus meningkat harganya, seiring berjalannya waktu dikarenakan adanya Tanah Bersama, sementara sebagaimana yang kita ketahui, harga tanah dan bangunan tentu semakin lama akan semakin melambung, sehingga para Penggugat akan mendapat keuntungan yang berlipat ganda dimasa mendatang (vide bukti P-1, P-2) ;
7. Bahwa, akan tetapi, pada waktu akan memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, yang akan berakhir pada tanggal 17 Juli tahun 2008, tiba-tiba saja Tergugat I, baik melalui orang-orangnya/karyawan Tergugat I maupun berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara, yaitu sekitar tanggal 11 September 2006, para Penggugat mendapat berita yang sangat mengejutkan, dimana tanah tempat berdirinya unit/kios yang telah para Penggugat beli tersebut, bukanlah Hak Guna Bangunan Murni, akan tetapi adalah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan ) milik Pemda DKI, sehingga dengan demikian para Penggugat merasa rugi dan tertipu ;
8. Bahwa, untuk lebih jelasnya maka bersama ini para Penggugat akan menguraikan secara garis besar perbedaan antara Hak Guna Bangunan Murni dengan Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan ), adalah sebagai berikut :

Hak Guna Bangunan  
↓

Hak Guna Bangunan diatas  
↓



## Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang setiap 20 Tahun dengan biaya sebagai berikut :

Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dapat diperpanjang 20 tahun Selama masih mendapatkan rekomendasi dari pemilik tanah dengan biaya  $\pm 16 \times$  lebih mahal dari Hak Guna

Nilai Properti Bertambah Sejalan dengan waktu Karena ADANYA tanah bersama

Barulah Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang sesuai dengan Surat Rekomendasi yang didapat, dengan biaya sbb:  $\frac{2}{3} \times 1\%$  (luas tanah x (Nilai Jual Obyek

Suatu saat Negara ingin memakai tanah tersebut. Maka pemilik mendapat ganti rugi sebesar 80% Nilai Nilai Jual Obyek

Nilai Properti menurun sejalan dengan waktu karena tanah bukan milik bersama

Setiap saat bila Pemerintah tidak lagi memberikan rekomendasi atau gedung tidak layak huni, atau terjadi kebakaran, Pemilik tidak mendapat Ganti rugi

Dapat dijadikan jaminan kredit ke Bank Nilai Agunan Tinggi

Tidak semua Bank mau menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sebagai jaminan kredit. Bila bisa Nilai Agunan rendah dan setiap tahun menurun dikarenakan bangunan yang semakin tua (tidak ada tanah) dan harus ijin dari pemegang Hak Pengelolaan dan jika disetujui harus bayar  $2\frac{1}{2}\%$  x Nilai

Terjadi Jual Beli masing-masing dikenakan pajak 5% seperti layaknya jual beli rumah

Terjadi jual beli, selain masing-masing dikenakan Pajak 5% ditambah lagi dengan biaya Hak Pengelolaan sebesar  $2,5\% \times$  luas tanah x Nilai Jual Obyek Pajak

9. Bahwa, berdasarkan perbedaan diatas, patut dianggap bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah membohongi dan menipu para Penggugat sehingga para Penggugat merasa sangat dirugikan oleh tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut ;

10. Bahwa, kalau boleh para Penggugat ibaratkan antara kios yang Penggugat beli seperti antara emas 24 karat dengan kadar 100% dengan emas 18 karat dengan kadar 25%, dimana semula yang dijual oleh Tergugat I adalah emas 24 karat dengan kadar 100%, tetapi kenyataannya yang Penggugat dapati adalah emas 18 karat dengan kadar 25%, dimana baik kualitas maupun harga kedua jenis emas *in casu* sangat jauh berbeda sehingga dengan jelas dan terang Tergugat I telah membohongi dan menipu Penggugat yang tentu tentu saja mengalami kerugian dari segi bisnis ;

11. Bahwa, jika sekiranya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjelaskan



terlebih dahulu sebelum para Penggugat membeli unit/kios *in casu*, dimana tanah tempat berdirinya kios-kios yang para Penggugat beli bukanlah Hak Guna Bangunan Mumi, akan tetapi adalah Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan ), maka tentu para Penggugat tidak akan pernah membeli kios *in casu* dan walaupun para Penggugat membeli, tentu dengan harga yang sangat murah, sesuai dengan nilai statusnya yaitu bukan Hak Guna Bangunan Mumi, tetapi Hak Pengelolaan milik Pemda DKI ;

12. Bahwa, seharusnya Tergugat I sebagai Pengembang maupun Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum menjual unit/kios tersebut kepada Penggugat, harus transparan dan menjelaskan terlebih dahulu tentang status yang sebenarnya/cacat tersembunyi tersebut kepada Para Penggugat, sebagaimana yang diwajibkan oleh undang-undang yang berlaku, dimana dalam hal jual beli, harus menjelaskan tentang adanya cacat tersembunyi suatu produk yang dijualnya tersebut, sehingga memungkinkan memberi pilihan kepada para Penggugat apakah akan membeli atau sebaliknya tidak membeli sama sekali ;
13. Bahwa, dalam hal ini jelas dan patut dianggap, bahwa Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II dan Tergugat III dengan terang dan dengan sebenar-benarnya telah membohongi dan menipu Penggugat, dimana menurut undang-undang yang berlaku, Tergugat I mempunyai kewajiban hukum untuk menjelaskan kepada para Pembeli/konsumen tentang adanya cacat tersembunyi tersebut, dan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memberitahukan kepada para Penggugat tentang adanya cacat tersembunyi tersebut sebab Tergugat III mempunyai kapasitas secara hukum untuk melihat dan membuka warkah yang ada pada Kantor Pertanahan, sehingga tindakan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II dan Tergugat III tersebut yang mengetahui dengan sebenar-benarnya bahwa adanya cacat tersembunyi tersebut, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III tidak memberitahukannya kepada para Penggugat dan jelas tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang mana menimbulkan kerugian bagi para Penggugat ;
14. Bahwa, perlu para Penggugat jelaskan dimana didalam Akta Jual Beli dan sertifikat milik para Penggugat maupun dalam dokumen-dokumen resmi lainnya yang dimiliki oleh Pemilik lainnya pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua tidak satu katapun kata-kata yang menyatakan bahwa tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat adalah Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan ),



sementara pada Sertifikat Induk milik Tergugat II (yang dijelaskan oleh Tergugat II pada tanggal 11 September 2006) tercantum kata-kata Hak Pengelolaan ;

15. Bahwa, dengan adanya perbedaan antara sertifikat induk yang dimiliki Tergugat II dengan sertifikat pemisahan milik para Penggugat, maka patut dianggap bahwa adanya konspirasi yang kuat antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III dan secara bersama-sama dan bersekongkol telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga para Penggugat merasa sangat dirugikan ;
16. Bahwa, selain itu sertifikat yang Penggugat miliki tidak lengkap sama sekali, dimana sertifikat yang Penggugat miliki tidak memiliki Pertelaan, sebagaimana layaknya sertifikat yang disyaratkan oleh undang-undang yang berlaku, yaitu terdiri dari Buku Tanah, Denah serta Pertelaan ;
17. Bahwa, dengan tidak lengkapnya sertifikat yang Penggugat miliki, yaitu tidak memiliki Pertelaan sebagaimana mestinya, jelas dan patut dianggap bahwa konspirasi yang kuat antara Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat disangkal lagi, dan oleh karenanya baik Tergugat I maupun Tergugat II yang dibantu oleh Tergugat III secara bersama-sama dan secara tanggung renteng harus memikul tanggung jawab tersebut secara hukum didepan hukum ;
18. Bahwa, selain itu, Tergugat IV, sebagai Pemegang Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan), selama hampir 20 tahun tidak pernah memberikan penjelasan maupun sosialisasi kepada Penggugat maupun kepada Pembeli lainnya tentang status tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat dan milik Pembeli lainnya, adalah Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI ;
19. Bahwa, dengan tidak pernahnya Tergugat IV menjelaskan dan mensosialisasikan kepada para Penggugat bahwa tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat dan milik Pembeli lainnya di ITC Mangga Dua Jakarta terletak diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan) milik Pemda DKI, maka jelas dan patut dianggap bahwa Tergugat IV juga ikut ambil peranan dan bekerjasama dengan Tergugat I ;
20. Bahwa, kerjasama yang jelas dan kuat yang terjalin antara Tergugat I dengan Tergugat IV adalah bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat IV sama-sama mengetahui dengan pasti dan meyakinkan bahwa Tanah tempat berdirinya kios milik Penggugat pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta adalah Hak Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan) diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan) milik Pemda DKI, yaitu dengan adanya Perjanjian



Kerjasama antara Tergugat I dengan Tergugat IV sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984, tertanggal 6 Juni 1984 antara Tergugat I dengan Tergugat IV mengenai status tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat adalah Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan) milik Pemda DKI;

21. Bahwa, seharusnya dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 jo. Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 122 tahun 2001, yang mengatur tentang kewajiban yang dikenakan terhadap tanah-tanah Hak Pengelolaan Tergugat IV memberitahukan dan mensosialisasikan kepada para Penggugat maupun kepada Pemilik lainnya di ITC Mangga Dua, tetapi Tergugat IV tidak pernah menjelaskan maupun mensosialisasikannya kepada para Penggugat dan termasuk kepada pembeli lainnya pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta, sementara tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat *a quo* terletak diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan) milik Pemda DKI, sehingga dengan demikian memberikan bukti yang tidak dapat disangkal lagi bahwa Tergugat IV ikut membantu Tergugat I;

22. Bahwa, kewajiban bagi Tergugat IV untuk menjelaskan dan mensosialisasikan bahwa tanah tempat berdirinya Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua adalah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI kepada para Penggugat dan termasuk Para Penghuni/Pemilik lainnya di ITC Mangga Dua adalah merupakan kewajiban dikarenakan yang bertindak sebagai Penghuni/Pemilik pada Rumah Susun Bukan Hunian adalah para Penggugat bersama dengan Penghuni/Pemilik lainnya dan bukan dengan Developer/Pengembang lagi, dan ini membuktikan bahwa Tergugat IV pun ikut ambil peranan dalam hal perbuatan melawan hukum *a quo*;

23. Bahwa, selain itu, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli maupun dalam Akta Jual Beli, dengan jelas dan terang tercantum bahwa objek jual beli meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dimana jika memang faktanya adalah sebaliknya, maka seharusnya Tergugat I memberitahukan dan menjelaskan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sehingga Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III memberitahukan juga kepada para Penggugat dan mencantumkan dalam Akta Jual Beli bahwa objek Jual Beli hanya meliputi bagian Bersama, Benda Bersama dan tidak termasuk Tanah Bersama;

24. Bahwa, dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat III pada Pasal 2 dinyatakan bahwa Pihak Pertama menjamin bahwa objek jual beli tersebut

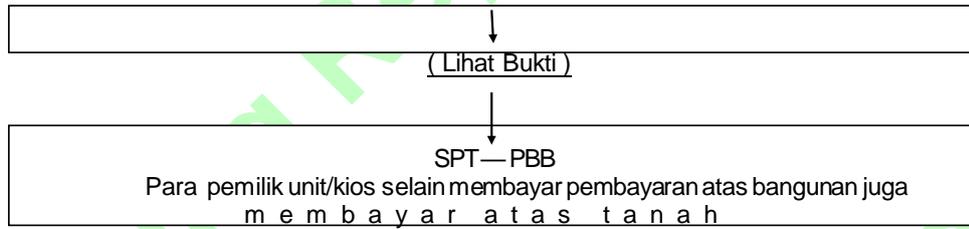


diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun ;

25. Bahwa, akibat status kepemilikan berubah menjadi Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan ( Hak Pengelolaan ) maka status tanah kepemilikan para Penggugat menjadi hitang karena yang tadinya Hak Guna Bangunan ( Hak Guna Bangunan ) Murni merosot menjadi Hak Pengelolaan ( Hak Pengelolaan ) yang merupakan hak garap/hak sewa saja karena pemilikny adalah pihak Pemda DKI dan biaya perpanjangan menjadi melambung tinggi sampai 16 kali biaya Hak Guna Bangunan Murni ;

26. Bahwa, bukti-bukti yang menunjukkan status tanah ITC Mangga Dua adalah Hak Guna Bangunan Murni, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada skema dibawah ini :





27. Bahwa, jika dari awal pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua dengan status Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, kemungkinan besar para Penggugat tidak akan pernah membeli unit/kios di ITC Mangga Dua karena status tanahnya akan sama seperti membeli unit/kios di Pasar Tanah Abang atau di Perusahaan Daerah Pasar Jaya lainnya, dimana apabila terjadi *force majeure*, investasi menjadi nol ;
28. Bahwa, selain itu, dengan perubahan status dari Hak Guna Bangunan Murni menjadi Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan ( Hak Pengelolaan ), timbul kekhawatiran bagi para Penggugat dimana sewaktu-waktu/setelah berakhirnya jangka waktu Perjanjian Sewa, maka Pemda DKI bisa saja mengambil alih Hak Pengelolaan *in casu* seperti yang terjadi pada kasus Hotel Hilton, dimana agar Pemerintah dapat mengambil alih tanah tempat berdirinya Hotel Hilton, maka terlebih dahulu Pemerintah merubah statusnya dari Hak Guna Bangunan Murni menjadi Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan ( Hak Pengelolaan ) melalui Keputusan Presiden Nomor 4 Tahun 1984, sehingga dengan demikian memberi peluang yang besar bagi Pemerintah untuk mengambil alih dan tidak memperpanjang status Hak Guna bangunan *in casu* ;
29. Bahwa, selain itu, dengan perubahan status dari Hak Guna Bangunan Murni menjadi Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan ( Hak Pengelolaan ) menimbulkan kerugian bagi para Penggugat dalam masalah pinjaman kepada pihak ketiga, misalnya : Bank. Bank tidak mau menerima lagi Sertifikat Tanda Bukti Hak Kepemilikan yang berstatus Hak Pengelolaan karena Bank tidak dapat mengeksekusi jaminan yang dapat diambil kapan saja oleh Pemerintah sehingga sama sekali tidak ada jaminan keamanan tentang status kepemilikan barang yang dijamin, ataupun jika Bank mau menerima, nilai pemberian kreditnya menjadi sangat kecil, karena menurut hemat Bank jaminan *in casu* sangat riskan, dan jika Bank bersedia memberi kredit para Penggugat harus mendapat ijin dan rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan ( Hak Pengelolaan ) dan hams membayar biaya Hak Pengelolaan ( Hak Pengelolaan ) sebesar 2% x Nilai Jual Obyek Pajak x luas



tanah ;

30. Bahwa, adanya itikad yang tidak baik Tergugat I untuk tidak memberitahukan terlebih dahulu tentang adanya cacat tersembunyi *in casu* kepada karena Tergugat I mengetahui bahwa munculnya Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan ) tersebut sarat dengan pelanggaran atas undang-undang yang berlaku, yaitu sebagai berikut :

- Bahwa, menurut undang-undang yang berlaku bahwa Hak Pengelolaan hanya dapat diberikan kepada Badan-badan Hukum yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah, sementara Tergugat I mengetahui dengan pasti bahwa Tergugat I bukanlah modal Pemerintah maupun modal Pemerintah Daerah, akan tetapi Murni swasta 100% (Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985) ;
- Bahwa, untuk sahnya ijin suatu rumah susun yang terletak diatas Hak Pengelolaan, maka kepada Perusahaan/Developer yang modalnya bukan modal Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah, maka Perusahaan tersebut (Tergugat I) harus menyelesaikan Hak Guna Bangunan tersebut secara tuntas sehingga tidak akan menimbulkan masalah dibelakang hari (Penjelasan Pasal 7 Undang Undang Nomor 164 Tahun 1985) sementara dalam kasus *in casu* Tergugat I belum menyelesaikan Hak Guna Bangunan *in casu* secara tuntas (seperti melalui pembebasan/penggantian dengan lahan yang lain/ruislaag/tukar guling) dan ternyata masih adanya Hak Pengelolaan diatasnya ;
- Bahwa, rumusan rumah susun menurut undang-undang yang berlaku adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan suatu kesatuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. (Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985), sementara dalam hal ini tidak ada tanah bersama yang dimiliki secara bersama, tetapi yang ada hanyalah Tanah milik Pemda DKI, dimana para Penggugat maupun pembeli lainnya hanyalah sebagai penyewa ;
- Bahwa, tanah bersama adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang diatasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batas-batasnya dalam persyaratan ijin bangunan. (Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985), dimana oleh karena tidak adanya tanah bersama maka tanah yang digunakan pada Rumah Susun Bukan Hunian



ITC Mangga Dua secara bersama adalah tanah sewaan milik Pemda DKI Jakarta ;

- Bahwa, Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak alas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (2) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985), akan tetapi disini antara bangunan dan tanah merupakan dua hal yang berbeda dan terpisah, sebab yang para Penggugat/Pemilik lainnya miliki hanyalah bangunan saja, sementara kalau terjadi *force majeure*, maka para Penggugat/Pemilik lainnya tidak memiliki apa-apa sebab tanahnya adalah milik Pemda DKI Jakarta ;
- Bahwa, hak atas bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama. (Pasal 10 ayat (3) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985), dimana oleh karena tanahnya adalah tanah sewaan maka tentu saja para Penggugat tidak mempunyai Nilai Perbandingan Proporsional secara nyata, akan tetapi Nilai Perbandingan Proporsional tersebut hanyalah merupakan fiktif/khayalan semata ;
- Bahwa, Nilai Perbandingan Proporsional adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap luas jumlah bangunan atau nilai rumah susun secara keseluruhan pada waktu penyelenggara pembangunan untuk pertama kalinya. (Pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988), dimana oleh karena Nilai Perbandingan Proporsional hanyalah merupakan nilai fiktif yang tidak mempunyai arti sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang yang berlaku, maka pencantuman Nilai Perbandingan Proporsional tidak ada gunanya ;
- Bahwa, dalam hal hak milik atas satuan rumah susun hapus dengan alasan hak atas tanahnya hapus menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku atau terpenuhinya syarat batal, maka setiap pemilik hak atas satuan rumah susun berhak memperoleh bagian atas milik bersama terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama sesuai dengan nilai Perbandingan Proporsionalnya. (Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988), dimana dalam hal ini karena tanahnya adalah tanah milik Pemda DKI maka jika bangunannya hapus sudah barang tentu para

Hal. 12 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



Penggugat, termasuk Pemilik lainnya, tidak mendapat apa-apa sebagai penggantinya ;

31. Bahwa, oleh karena itu, sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut diatas, maka dengan adanya itikad tidak baik dari Tergugat I, yang bekerjasama dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, yang tidak menjelaskan terlebih dahulu kepada para Penggugat tentang adanya cacat tersembunyi tersebut dimana tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat adalah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan ) milik Pemda DKI, sehingga tuduhan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat disangkal lagi ;
32. Bahwa, karena adanya itikad tidak baik yaitu berupa pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku pada Rumah Susun yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan II, Tergugat III dan Tergugat IV maka telah sangat jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II ;
33. Bahwa, pelanggaran yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV terhadap Pasal-Pasal Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun sebagaimana tersebut diatas memberikan bukti dengan jelas dimana Tergugat I dalam menjual Rumah Susun *in casu*, yang dibantu oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, dengan itikad yang tidak baik sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;
34. Bahwa, pelaksanaan penjualan unit/kios *in casu* dilaksanakan dengan itikad tidak baik karena ada hal mendasar yang disembunyikan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu menyembunyikan status sertifikat kepemilikan strata title, yang seharusnya dijual oleh Tergugat I yaitu Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tetapi dikatakan Hak Guna Bangunan Murni sehingga itikad tidak baik dari Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II, terlihat jelas ;
35. Bahwa, pelanggaran terhadap undang-undang yang berlaku disamping uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat I sebagai Developer/Pengembang sejak awal menawarkan unit-unit/toko tidak pernah secara transparan menyebutkan bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan karena itu jelas jual beli *in casu* menimbulkan kerugian bagi para Penggugat ;
36. Bahwa, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dengan jelas dan terang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang



diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut", karena itu, sesuai dengan Pasal 1365 Burgerlijke Wetboek ini, maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV harus mengganti kerugian *in casu* kepada para Penggugat secara tanggung renteng ;

37. Bahwa, oleh karena sesuai dengan apa yang telah para Penggugat beli dan sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat maupun dokumen yang para Penggugat miliki dimana tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat adalah Hak Guna Bangunan Murni dan sepantasnyalah dinyatakan bahwa tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat adalah Hak Guna Bangunan Murni dan bukan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan , atau jika sekiranya memang status tanahnya adalah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan , maka biaya perpanjangan/rekomendasi kepada pemegang Hak Pengelolaan harus dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV harus mengganti kerugian *in casu* karena telah berubahnya status tanah tempat berdirinya kios milik para Penggugat dari Hak Guna Bangunan Murni menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan ;

38. Bahwa, dengan digugatnya Tergugat III dan Turut Tergugat dalam perkara *in casu* hanyalah sebagai syarat formalitas agar gugatan tidak kurang pihak sehingga Tergugat III maupun Turut Tergugat tidak perlu dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak perlu dibebankan hukuman tetapi harus tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara *in casu* ;

39. Bahwa, pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua statusnya yang merosot yaitu dari Hak Guna Bangunan Murni berubah menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan dan tidak diberikannya Pertelaan sehingga menyebabkan kerugian bagi Penggugat pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua baik kerugian materiil maupun immateriil, yaitu sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan perbuatan melawan hukum dimana secara sengaja dan secara bersama-sama telah menyembunyikan cacat tersembunyi tersebut dimana Tergugat I Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV



dengan sebenar-benarnya patut dianggap telah mengetahui dengan pasti bahwa Hak Guna Bangunan yang semula dijual kepada para Penggugat adalah hak Guna Bangunan Murni ternyata faktanya sekarang adalah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, serta dengan menyembunyikan Pertelaan dari Penggugat, yang jika diperkirakan perhitungan kerugiannya adalah sebagai berikut :

Nilai Kerugian Akibat Hilangnya Status Kepemilikan Tanah :

Semula harga kios yang berdiri diatas Hak Guna Bangunan Murni bernilai 100%, dan dengan berubahnya status tanah menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan , maka nilai kios milik Penggugat hanya bernilai 25% dari harga sebelumnya. (umpama : jika harga secara keseluruhannya (unit kios milik Penggugat) bernilai Rp.400.000.000,00 x 3 = Rp. 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah) dengan status Hak Guna Bangunan Murni, maka dengan berubahnya status menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan, maka nilainya hanya Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) atau hanya bernilai 25% dari nilai sebelumnya sehingga menyebabkan kerugian lebih kurang Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah) secara keseluruhan, dengan rincian sebagai berikut :

Harga unit/kios milik Penggugat adalah Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta Rupiah), harga tersebut adalah harga pada saat para Penggugat membeli dimana pada saat itu Nilai Jual Obyek Pajak pada unit kios yang Penggugat beli adalah senilai Rp. 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) per m<sup>2</sup>. Sementara pada saat gugatan ini didaftarkan Nilai Jual Obyek Pajak bernilai Rp.15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) per m<sup>2</sup>, sehingga Nilai Jual Obyek Pajak tersebut naik 3 (tiga) kali lipat. Maka harganya adalah Rp. 1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta Rupiah) ;

Maka kerugian yang Penggugat alami adalah  $\frac{3}{4}$  dari Rp.1.200.000.000,00 = Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah) ;

Hal mana kerugian sebesar Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah) tersebut disebabkan oleh karena ;

- Tidak adanya tanah bersama, dan untuk memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan *in casu* harus dikenakan :
- Biaya Rekomendasi Hak Pengelolaan kepada Pemda DKI (untuk perpanjangan 1 (satu) kali) = 5% x Luas Tanah x Nilai Jual Obyek Pajak (tahun 2006/2007) atau setara dengan 16 kali biaya Hak Guna Bangunan Murni ;
- Biaya Rekomendasi/Pengalihan Nama Jual Beli untuk setiap transaksi



jual beli = 2,5% x Luas Tanah x Nilai Jual Obyek Pajak Tanah ;

- Setiap waktu Pemerintah dapat mengambil alih dan tidak memperpanjang Hak Guna Bangunan *in casu*, seperti yang terjadi pada kasus Hotel Hilton ;

b. Kerugian Immateriil :

Penggugat tentu akan menghabiskan pikiran, tenaga, biaya dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang selama 8 tahun semenjak gugatan ini dimasukkan hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang tentu akan memakan biaya ± Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) per kios, Total Kerugian Immateriil = Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) ;

Bahwa, dari uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim Yang Terhormat dapat melihat dengan jelas Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan kecurangan dengan cara menyembunyikan cacat *in casu* serta tidak memberikan Pertelaan dan mempermainkan Nilai Perbandingan Proporsional yang mengakibatkan ketidakjelasan batas-batas ruangan yang terpisah secara vertikal dan horizontal disertai perbuatan melawan hukum dengan tidak menghiraukan undang-undang serta peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia, maka sepantasnyalah kepada Tergugat I untuk mengembalikan status tanah sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat, yaitu Hak Guna Bangunan Murni atau membebaskan kepada Tergugat I untuk memikul semua biaya rekomendasi Hak Pengelolaan kepada Pemda DKI dan mengganti kerugian sebesar 3/4% dari harga unit/kios Penggugat yang dihitung berdasarkan harga pasaran pada saat gugatan ini didaftarkan, yaitu senilai Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah) ;

40. Bahwa, dari uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim Yang Terhormat dapat melihat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan kecurangan disertai perbuatan melawan hukum dengan tidak menghiraukan undang-undang serta peraturan-peraturan yang berlaku dalam Rumah Susun di Indonesia, sehingga hal ini jelas sangat merugikan para Penggugat sebagai pemegang strata title, karenanya mohon agar dapat kiranya meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas para Penggugat menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya dalam Provisi ;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV atau siapapun atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak manapun yang berhubungan dengan Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara dengan Akta Jual Beli Nomor 369/2001, tertanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Osrirnarni Oesman, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta dan Sertifikat Nomor 430/1/B.40 milik para Penggugat untuk tidak melakukan segala tindakan hukum yang berkenaan dengan perkara ini serta menunda segala kewajiban pembayaran biaya rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan untuk perpanjangan Sertifikat Hak Guna bangunan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti ;

## DALAM POKOK PERKARA :

### Primair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan, bahwa tanah tempat berdirinya kios dengan Akta Jual Beli Nomor 369/2001, 6 Desember 2001 dengan Sertifikat 430/1/8.40 milik para Penggugat adalah Hak Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan) Murni ;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama dan secara tanggung renteng untuk mengembalikan status hak kepemilikan semula kepada para Penggugat sebagai Pemilik Rumah Susun Bukan Hunian yang berdomisili di ITC Mangga Dua Jakarta Utara dengan Akta Jual Beli Nomor 369/2001, tertanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Osrirnarni Oesman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, dan Sertifikat Nomor 430/1/8.40 pada status awal yaitu Hak Guna Bangunan Murni ;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menanggung segala biaya yang timbul guna proses pengembalian status kios milik para Penggugat dengan Akta Jual Bell Nomor 369/2001, tertanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Osrirnarni Oesman, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta, dan Sertifikat Nomor 430/1/B.40, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan kembali ke status semula, yaitu Hak Guna Bangunan Murni kepada Penggugat sebagai Pemilik Strata Title yang berdomisili di ITC Mangga Dua ;
6. Meletakkan sita jaminan atas harta Tergugat I berupa :
  1. Bangunan dengan Sertifikat Nomor 1595/D/E11.95, Nomor 1490/1/D.110, 399/1/6.9, Nomor 1107/D/E1.87, yang semuanya terletak di Gedung ITC Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara ;

Hal. 17 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



2. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat dikenal dengan "Hotel Le Grandeur" atas nama PT. Duta Pertiwi, Tbk yang terletak :
  - a. Sebelah Barat berbatasan dengan Pertokoan Mall Mangga Dua ;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Mangga Dua Dalam ;
  - c. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya ;
  - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mesjid Kramat ;
3. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jl. Jend. Sudirman, Balikpapan, Kalimantan Timur 76114 berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat kenal sebagai "Hotel Le Grandeur" ;
4. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat, berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat kenal sebagai Gedung "Eka Jiwa", atas nama PT. Duta Pertiwi, Tbk yang terletak :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan P. Jayakarta ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perbatasan Mall Mangga Dua ;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pintu Masuk Mall Mangga Dua ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;
8. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan ini ;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat karena tentu menghabiskan pikiran dan tenaga Penggugat di ITC Mangga Dua mulai dari perkara ini berjalan sampai selesai lebih kurang 8 tahun yang tentu mengalami kerugian, yang akan diderita para Penggugat tidak kurang dari ± Rp.500.000.000.00 (lima ratus juta Rupiah) ;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000.00 (sepuluh juta Rupiah) perhari yang dibayar tunai semenjak putusan ini diucapkan ;
11. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung rentang ;

Subsidair :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menanggung/membayar biaya perpanjangan Hak Pengelolaan atas kios milik Penggugat dengan Akta Jual Beli Nomor 369/2001, 6 Desember 2001 dengan sertifikat 430/1/6.40, setiap kali perpanjangan serta mengganti kerugian atas telah berubahnya status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan yang terhitung sebesar Rp. 900.000.000.00 (sembilan ratus juta Rupiah) ;
4. Meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I berupa :
  - a. Bangunan dengan Sertifikat Nomor 1595/D/EI.95, Nomor 1490/11/D.110, 399/I/6.9, Nomor 1107/D/E.1.87, yang semuanya terletak di Gedung ITC Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara ;
  - b. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat berikut segala tututannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat dikenal dengan "Hotel Le Grandeur" alas nama PT. Duta Pertiwi, Tbk yang terletak :
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Pertokoan Mall Mangga Dua ;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Mangga Dua Dalam ;
    - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya ;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mesjid Kramat ;
  - c. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman, Balikpapan, Kalimantan Timur 76114 berikut segala tututannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat kenal sebagai "Hotel Le Grandeur" ;
  - d. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat, berikut segala tututannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat kenal sebagai Gedung "Eka Jiwa" alas nama PT. Duta Pertiwi Tbk. Yang terletak :

Hal. 19 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan P. Jayakarta ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perbatasan Mall Dua ;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pintu Masuk Mall Mangga Dua ;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;
  6. Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan ini ;
  7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat karena tentu menghabiskan pikiran dan tenaga Penggugat di ITC Mangga Dua mulai dari perkara ini berjalan sampai selesai lebih kurang 8 tahun yang tentu mengalami kerugian, yang akan diderita Penggugat tidak kurang dari ± Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah) ;
  8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) perhari yang dibayar tunai semenjak putusan ini diucapkan ;
  9. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) ;
  10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk ix, membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara Tanggung renteng ;

Lebih Subsidair :

Atau :

Bila Bapak/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*) ;

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

DALAM EKSEPSI :

I. GUGATAN PARA PENGGUGAT DIAJUKAN ATAS DASAR ITKAD BURUK :

1. Bahwa, itikad buruk para Penggugat dapat terlihat dalam cara menyusun posita gugatannya, para Penggugat sengaja mengaburkan hubungan hukum antara dirinya dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan cara :
  - a. Para Penggugat langsung menguraikan tentang permasalahan "Hak Guna Bangunan Murni" yang pada kenyataannya sampai pada saat gugatan ini diajukan justru tidak pernah dipermasalahkan oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ;
  - b. Para Penggugat dalam menyusun posita gugatannya sengaja menukar posisi



dan kedudukan hukum Tergugat dan Turut Tergugat, karena sesungguhnya yang melakukan transaksi jual beli kios adalah Turut Tergugat II dan/atau Turut Tergugat III, dengan demikian maka seharusnya pihak yang bertanggungjawab kepada para Penggugat adalah pihak yang telah melakukan transaksi jual beli dengannya. Dalam hal ini Tergugat I tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan para Penggugat, karenanya Tergugat I mensomir Penggugat untuk dapat membuktikan Tergugat I pernah melakukan transaksi jual beli dengan para Penggugat ;

- c. Sebagaimana ternyata didalam menyusun posita gugatannya ini para Penggugat justru memposisikan Tergugat I sebagai pihak yang harus bertanggung jawab terhadap transaksi hukum yang telah terjadi antara para Penggugat dengan Turut Tergugat II dan/atau Turut Tergugat III ;
  - d. Seharusnya Tergugat I sebagai pihak yang tidak terkait langsung dengan transaksi jual beli kios *a quo* antara para Penggugat dengan Turut Tergugat II dan/atau Turut Tergugat III hanya dapat didudukkan sebagai Turut Tergugat, bukan sebagai Tergugat ;
  - e. Tindakan para Penggugat yang dengan sengaja menukar posisi hukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masih diikuti serangkaian upaya lain untuk mengaburkan fakta bahkan secara *explicit* membuat dalil bohong dan isapan jempol seperti ternyata dalam gugatan bagian provisi butir 4 halaman 16,, yakni para Penggugat menyatakan diri sebagai pemegang strata title selama kurang lebih 15 (lima belas) tahun, padahal jelas sebagaimana dalilnya para Penggugat didalam posita gugatannya butir pada halaman 3 butir 6 mendalilkan dirinya membeli kios *a quo* sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 369/2001 Tertanggal 6 Desember 2001 yang dibuat dihadapan Osrimarni Gasman, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta ;
  - f. Selain itu merupakan suatu bukti yang tidak terbantahkan lagi akan kenyataan Turut Tergugat III sebagai Pihak Pembeli kios yang mempunyai hubungan langsung dengan Tergugat I (tangan pertama) maupun Turut Tergugat II yang kemudian membeli kios tersebut dari Turut Tergugat III, justru tidak pernah mengajukan gugatan tentang status hak atas tanah "Hak Guna Bangunan Murni" sebagaimana yang didalilkan secara sembarangan oleh para Penggugat ;
2. Rangkaian tindakan diatas membuktikan itikad buruk para Penggugat terhadap Tergugat I. Karenanya Gugatan yang diajukan atas dasar itikad buruk harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima, sebab pihak yang beritikad buruk seharusnya tidak memperoleh



perlindungan hukum, sebagai konsekuensi dari pihak yang beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum ;

II. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM, KARENA HUKUM YANG BERLAKU DI NEGARA REPUBLIK INDONESIA TIDAK MENGENAL HAK GUNA BANGUNAN MURNI ;

3. Bahwa, dalam petitum gugatan para Penggugat, yaitu pada bagiandalam pokok perkara primair, butir 3 dan 4 (halaman 17), berbunyi sebagai berikut :

3. Menyatakan, bahwa tanah tempat berdirinya kios dengan Akta Jual Beli Nomor 369/2001, 6 Desember 2001 dengan Sertifikat 4301 milik para Penggugat adalah Hak Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan) Murni ;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara bersama-sama dan secara tanggung renteng untuk mengembalikan status hak kepemilikan semula kepada para Penggugat sebagai Pemilik Rumah Susun Bukan Hunian yang berdomisili di ITC Mangga Dua Jakarta Utara dengan Akta Jual Beli Nomor 369/2001, 6 Desember 2001 dengan Sertifikat 4301 pada status awal, yaitu Hak Guna Bangunan Murni " ;

4. Bahwa, Tergugat I tidak memahami dalil para Penggugat mengenai penyebutan Hak Guna Bangunan Murni, karena tidak ada satupun pertauran perundang-undangan yang berlaku atau pernah berlaku, khususnya dibidang pertanahan, yang menggunakan istilah dan atau mengatur atau menjadi dasar hukum bagi Hak Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan) Murni ;

5. Bahwa, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, pada Pasal 21 dinyatakan secara tegas sebagai berikut :

" Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- Tanah Negara ;
- Tanah Hak Pengelolaan ;
- Tanah Hak Milik ;

6. Bahwa, dengan demikian jelas tidak ada istilah dan atau pengaturan dalam sistem hukum Indonesia mengenai Hak Guna Bangunan Murni, yang ada hanyalah Hak Guna Bangunan atau yang disingkat sebagai Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan ) atau Tanah Hak Milik (HM) ;

7. Bahwa, dengan mengikuti logika berpikir para Penggugat dalam gugatannya (yang jelas tidak benar), diasumsikan bahwa yang dimaksudkan oleh para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai Hak Guna Bangunan Murni adalah Hak Guna Bangunan yang diberikan diatas Tanah Hak Milik dan bukan diatas Tanah Negara atau Tanah Hak Pengelolaan ;

8. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penguat jelas bahwa Hak Guna Bangunan yang dimiliki para Penguat saat ini adalah Hak Guna Bangunan diatas Tanah Hak Pengelolaan ;
9. Bahwa, berdasarkan Penjelasan Atas Undang Undang Nomor 21 Tahun 1987 tentang Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f dinyatakan :  
"Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan Pihak Ketiga" ;
10. Bahwa, oleh karena tanah hak pengelolaan merupakan tanah negara, maka setiap upaya untuk memperoleh Hak Guna Bangunan diatas tanah negara atau tanah hak pengelolaan harus mendapat persetujuan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 35 jo. Pasal 48 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;
11. Bahwa, dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan lagi gugatan para Penguat tidak berdasarkan hukum, karena peraturan perundang-undangan yang berlaku diwilayah hukum Negara Republik Indonesia tidak mengenal Hak Guna Bangunan Murni ;
12. Bahwa, para Penguat dalam butir 40 dan dalam bagian provisi (halaman 16) butir-butir 2, 5 dan 7 mendalilkan bahwa Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua adalah Strata Title ;
13. Bahwa, Strata Title bukanlah hak atas tanah yang diakui dalam hukum Indonesia, karena tidak ada satupun peraturan perundang-undangan yang berlaku atau pernah berlaku, khususnya dibidang pertanahan, yang menggunakan istilah dan atau mengatur atau menjadi dasar hukum bagi Strata Title ;
14. Mohon Akta, karenanya Tergugat I mensomir para Penguat untuk membuktikan Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua adalah Strata Title ;
15. Bahwa, dengan demikian terbukti dan tidak terbantahkan lagi gugatan para Penguat adalah tidak berdasarkan hukum, karena peraturan perundang-

Hal. 23 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



undangan yang berlaku diwilayah hukum Negara Republik Indonesia tidak mengenal Strata Title ;

16. Bahwa, karenanya sudah tepat dan benar Tergugat I memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara ini menyatakan menolak seluruh gugatan para Penggugat karena tidak berdasarkan hukum ;

### III. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR DAN/ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBELS) :

17. Bahwa, Mardianta Pek dan Evelyn Widjaja sebagaimana terurai didalam posita gugatannya sama sekali tidak menjelaskan hubungan hukum yang terjadi antara Mardianta Pek dengan Evelyn Widjaja dan dengan Tergugat I, namun sekonyong-konyong keduanya memposisikan kedudukan hukum mereka sebagai para Penggugat dan juga tanpa alasan hukum yang jelas secara tiba-tiba mereka membuat uraian yang seakan-akan (*quad non*) mereka mempunyai hubungan hukum langsung dengan Tergugat I dengan cara memposisikan diri mereka sebagai Pembeli Kios (Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua) dan Tergugat I sebagai penjualnya ;

18. Bahwa, selanjutnya sebagaimana ternyata didalam gugatannya para Penggugat penuh dengan hal-hal atau dalil-dalil yang kabur atau tidak jelas, seperti sebagai berikut :

- a. Dalam butir 30.2 Surat Gugatan para Penggugat pada halaman 10 para Penggugat menyebutkan dan menuliskan ketentuan Penjelasan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988, yang mengatur mengenai kewajiban developer yang membangun rumah susun diatas tanah Hak Pengelolaan untuk menyelesaikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sebelum melakukan penjualan. Namun ternyata setelah Tergugat I membuka ketentuan Penjelasan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 4 tahun 1988 diatas, ternyata tidak mengatur sebagaimana dikemukakan oleh para Penggugat tersebut, melainkan menyatakan cukup jelas. Sedangkan pengaturan mengenai kewajiban developer yang membangun rumah susun diatas tanah Hak Pengelolaan untuk menyelesaikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan tersebut sebelum melakukan penjualan terdapat dalam Ketentuan Pasal 7 Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun ;
- b. Bahwa, dalam butir 39 gugatan para Penggugat pada halaman 12, para Penggugat mendalilkan bahwa para Penggugat tidak diberikan Pertelaan, akan tetapi dalam butir 1 gugatan pada halaman 2, para



Penggugat mendalilkan bahwa pertelaan rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta pada tanggal 19 Maret 1992, sehingga terjadi dalil yang sulit kontradiktif ;

- c. Bahwa, dalam butir 22 gugatan para Peggugat pada halaman 7, para Peggugat mendalilkan bahwa Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, akan tetapi dalam butir 30.1 gugatan pada halaman 9, para Peggugat mendalilkan Hak Pengelolaan diberikan kepada Tergugat I. Yang sebenarnya adalah hak pengelolaan dipegang oleh Pemda DKI Jakarta, sedangkan Tergugat 1 tidak diberikan hak pengelolaan, melainkan diberikan Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan, oleh karena hak pengelolaan bukanlah hak-hak atas tanah ;
- d. Bahwa, dalam gugatan *a quo*, para Peggugat mendalilkan bahwa perubahan status tanahnya dari Hak Guna Bangunan Murni menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan telah menyebabkan nilai kios turun menjadi hanya bernilai 25% dari harga sebelumnya (butir 39 huruf a gugatan pada halaman 13), sehingga para Peggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah) ;
- e. Bahwa, dengan demikian dalil yang dikemukakan oleh para Peggugat dalam huruf a tersebut menunjukkan bahwa para Peggugat belum menderita kerugian riil (nyata) karena ia belum menjual kiosnya, sehingga kerugian yang dikemukakan para Peggugat, yaitu sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta Rupiah) adalah kerugian yang akan diderita oleh para Peggugat apabila ia menjual kiosnya, yang dapat dikualifikasi sebagai kerugian karena kehilangan keuntungan dimasa yang akan datang. Oleh karena bukan merupakan kerugian riil (kerugian karena kehilangan keuntungan dimasa yang akan datang), maka kerugian tersebut bukan merupakan kerugian materiil melainkan kerugian immateriil ;
- f. Bahwa, dengan memasukkan kerugian immateriil dalam kerugian materiil, maka gugatan para Peggugat, baik pada bagian posita maupun petitum, harus dinyatakan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) ;
- g. Bahwa, dalam gugatan *a quo*, para Peggugat mendalilkan bahwa perubahan status tanahnya dari Hak Guna Bangunan Murni menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan telah menyebabkan nilai kios turun menjadi hanya bernilai 25% dari harga sebelumnya (butir 39 huruf a gugatan pada halaman 13), akan tetapi para Peggugat tidak dapat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan dasar perhitungan penurunan harga kios sebesar 75% dari harga sebelumnya ;

19. Bahwa, karena para Penggugat tidak menguraikan dasar perhitungan penurunan tersebut, maka gugatan para Penggugat harus dinyatakan kabur atau tidak jelas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan gugat balik/gugatan rekonvensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat Rekonvensi mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian Konvensi dianggap termasuk dalam bagian Rekonvensi ini ;
2. Bahwa, Penggugat Rekonvensi adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 369/2001, tertanggal 6 Desember 2001 (Akta Jual Beli Nomor 369/200) Atas Satuan Rumah Susun (Sarusun) vide Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 430/I/B.40/ANCOL (Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 430) antara Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi selaku penjual dan Para Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli ;
3. Bahwa, sehubungan dengan pembuatan Akta Jual Beli Nomor 369/2001 tersebut, Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan antara lain terhadap Penggugat Rekonvensi (selaku Tergugat III dalam Gugatan Konvensi) sebagaimana ternyata dari Surat Gugatan tertanggal 1 September 2008 (surat gugatan) yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam Perkara Rol Nomor 241/Pdt/G/2008/PN.JKT.UT., gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah berkaitan dengan transaksi jual beli Sarusun vide Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 430 antara Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi selaku penjual dan Para Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli, sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 369/2001. Para Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya mengajukan tuntutan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi yang menurut Para Tergugat Rekonvensi sebelum transaksi dilakukan tidak memberitahukan quad non mengenai status tanah tempat berdirinya kios-kios yang Para Tergugat Rekonvensi beli yaitu bukanlah Hak Guna Bangunan murni melainkan Hak Guna Bangunan yang terletak diatas Hak Pengelolaan (HPL). Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan bahwa jika

Hal. 26 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



status tanah tersebut diketahui sebelum transaksi dilakukan, Para Tergugat Rekonvensi tidak akan membeli kios tersebut atau kalaupun membeli dengan harga yang murah. Para Tergugat Rekonvensi mendalilkan/menuduh bahwa Penggugat Rekonvensi bersama-sama dengan Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi telah membohongi dan menipu quad non Para Tergugat Rekonvensi ;

4. Bahwa didalam butir 13 dari surat gugatan, para Tergugat Rekonvensi tanpa dasar telah menuduh Penggugat Rekonvensi bekerjasama dengan Tergugat I dan Tergugat II membohongi dan menipu Penggugat. Berikut ini kutipan dari butir 13 surat gugatan :

"Bahwa, dalam ini jelas dan patut dianggap bahwa Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II dan Tergugat III dengan terang dan dengan sebenar-benarnya telah membohongi dan menipu Penggugat, dimana menurut undang-undang yang berlaku, Tergugat I mempunyai kewajiban hukum untuk menjelaskan kepada para Pembeli/konsumen tentang adanya cacat tersembunyi tersebut, dan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memberi tahukan kepada Para Penggugat tentang adanya cacat tersembunyi tersebut sebab Tergugat III mempunyai kapasitas secara hukum untuk melihat dan membuka warkah yang ada pada Kantor Pertanahan, sehingga tindakan Tergugat I yang bekerjasama dengan Tergugat II dan Tergugat III tersebut yang mengetahui dengan sebenar-benarnya bahwa adanya cacat tersembunyi tersebut akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak memberitahukannya kepada Para Penggugat, dan jelas tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang mana menimbulkan kerugian bagi para Penggugat" ;

5. Bahwa, dengan kata-kata "patut dianggap" dan "dengan terang dan dengan sebenar-benarnya telah membohongi dan menipu" menunjukkan tuduhan Para Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat Rekonvensi tersebut tidak hanya sekedar dugaan melainkan mengandung kesengajaan dan kepastian. Padahal sebagaimana telah diterangkan dalam bagian Rekonvensi kedudukan Penggugat Rekonvensi yang berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor 369/2001 adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi wewenang oleh ketentuan hukum yang berlaku untuk membuat akta jual beli atas Sarusun tersebut atas permintaan pihak-pihak yang bersangkutan, khususnya ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sebagai berikut : Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 :



- (3) Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu ;
- (4) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
- Jual beli ;
  - Tukar menukar ;
  - Hibah ;
  - Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*) ;
  - Pembagian hak bersama ;
  - Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;
  - Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan ;

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 :

- (1) 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Pihak-pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 369/2001 termaksud adalah para Tergugat Rekonvensi (Mardianta Pek dan Evelyn Widjaja) selaku Pembeli dan Turut Tergugat II Konvensi (Ny. Rosa Hartati Kwee) dan Turut Tergugat III Konvensi (Suphia Erwin) keduanya selaku Penjual. Dengan perkataan lain Penggugat Rekonvensi bukan merupakan pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 369/2001, melainkan hanya pejabat yang berwenang menuangkan keinginan para pihak untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 369/2001 ;

6. Bahwa dalam melakukan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah *in casu* Akta Jual Beli Nomor 369/2001, Penggugat Rekonvensi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang "Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah" (Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan



Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) juncto Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, antara lain sebagai berikut :

- (a).Sebelum melakukan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah *in casu* Akta Jual Beli Nomor 369/2001 Penggugat Rekonvensi telah terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian Sertifikat Hak Milik RSS Nomor 30 dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (vide Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 juncto 39 ayat (1)(a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam praktek pemeriksaan ini dilakukan dengan menyerahkan sertifikat asli di loket yang tersedia di kantor Pertanahan setempat dan pemeriksaan tersebut dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan tersebut (bukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah). Apabila sertifikat termaksud sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan akan membubuhi cap atau tulisan "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan (vide Pasal 97 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997). Hasil pemeriksaan atas Sertifikat Hak Milik SRS Nomor 430 menunjukkan Sertifikat Hak Milik SRS Nomor 430 telah . sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat ;
- (b).Para pihak yang melakukan perbuatan hukum *in casu* TurutTergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi selaku penjual Para Tergugat Rekonvensi selaku Pembeli dan saksi-saksi dalam Akta Jual Beli Nomor 369/2001 tersebut berhak atau memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (vide pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 juncto pasal 39 ayat (1 )(c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ; (c) Penggugat Rekonvensi tidak menerima pemberitahuan dari pihak manapun yang menyatakan bahwa objek transaksi *in casu* Sertifikat Hak Milik SRS Nomor 430 tersebut sedang dipersengketakan sehingga tidak ada alasan bagi Tergugat III untuk menolak pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah vide Akta Jual Beli Nomor 369/2001 termaksud, (vide pasal 100 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 juncto 39 ayat (1)(f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ;



7. Bahwa, karenanya berkaitan dengan data-data hak atas tanah *in casu* Sertifikat Hak Milik SRS Nomor 430, tugas atau kewajiban Penggugat Rekonvensi hanya terbatas pada penyerahan sertifikat asli untuk diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan dan pemeriksaan tersebut dilakukan oleh pejabat Kantor Pertanahan setempat dan bukan oleh Penggugat Rekonvensi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
8. Penggugat Rekonvensi, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, sama sekali tidak ikut campur tangan mengenai isi kesepakatan para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 369/2001, apalagi ikut campur tangan mengenai masalah kualitas atau nilai ekonomis dari objek tanah *in casu* Sarusun yang ditransaksikan seperti apakah Sertifikat Hak Milik SRS Nomor 430 diterbitkan diatas tanah Hak Guna Bangunan murni atau Hak Pengelolaan yang dapat mempengaruhi nilai jual/ekonomis dari Sarusun termaksud, sepenuhnya merupakan persoalan diantara para pihak yang melaksanakan jual beli *in casu* Para Penggugat selaku pembeli dan Turut Tergugat II Konvensi dan Turut Tergugat III Konvensi, selaku penjual dan bukan merupakan kewajiban dari Penggugat Rekonvensi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah ;
9. Bahwa, lagipula jika pembelian Sarusun tersebut dimaksudkan untuk investasi, Para Tergugat Rekonvensi seharusnya sebelum membeli Sarusun mencari informasi mengenai prospek nilai ekonomis dari sarusun termaksud tidak hanya kepada developer yang membangun sarusun tersebut, tetapi juga kepada Kantor Pertanahan setempat, agen-agen penjualan property dan/atau orang-orang lain yang telah membeli lebih dahulu sarusun serupa sehingga para Tergugat Rekonvensi mendapat gambaran yang lebih jelas mengenai nilai ekonomis Sarusun tersebut baik saat dibeli maupun dimasa yang akan datang. Karenanya apabila benar para Tergugat Rekonvensi mengalami kerugian *quad non* dengan membeli Sarusun termaksud, maka kerugian termaksud merupakan akibat dari kesalahan atau kelalaian para Tergugat Rekonvensi sendiri ;  
Bahwa, karenanya tindakan para Tergugat Rekonvensi yang menuduh Penggugat Rekonvensi membohongi dan menipu para Tergugat Rekonvensi tersebut jelas dilakukan secara sengaja dan bersifat mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi dan tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan nama baik dan martabat Penggugat Rekonvensi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ;



10. Bahwa, untuk memulihkan nama baik Penggugat Rekonvensi yang tercemar sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonvensi, maka adalah wajar menurut hukum para Tergugat Rekonvensi dihukum untuk :
- Membuat pengumuman permohonan maaf atas pencemaran yang dilakukannya terhadap Penggugat Rekonvensi melalui iklan dengan ukuran minimal 10 cm x 20 cm di surat kabar dengan omplag terbesar yang beredar di Jakarta dalam waktu 7 hari terhitung sejak tanggal putusan ini diucapkan dengan kewajiban membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan ;
  - Membayar ganti rugi sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi ;
11. Bahwa, Penggugat Rekonvensi sangat khawatir para Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan harta kekayaannya untuk menghindar dari kewajibannya yang timbul dari gugatan ini. Karenanya Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan para Tergugat Rekonvensi yang perinciannya akan disusulkan kemudian ;
12. Bahwa, mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diajukan bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

**DALAM REKONVENSİ :**

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
- Menyatakan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi ;
- Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk :
  - Membuat pengumuman permohonan maaf atas pencemaran yang dilakukannya terhadap Penggugat Rekonvensi melalui iklan dengan ukuran minimal 10 cm x 20 cm di surat kabar dengan omplag terbesar yang beredar di Jakarta dalam waktu 7 hari terhitung sejak tanggal putusan ini diucapkan dengan kewajiban membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada



Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan ;

- Membayar ganti rugi sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini ;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi membayar ongkos perkara menurut hukum ;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 241/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT., tanggal 27 April 2009 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

A. DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi untuk seluruhnya ;

B. DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

C. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini sebesar Rp.1.541.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 241/Pdt.G/2008/PN.JKT.UT., tanggal 27 April 2009 tersebut telah dikuatkan dengan perbaikan sistematika amar putusan dalam konvensi oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 690/PDT/2009/PT.DKI., tanggal 9 Agustus 2010, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONVENSIS :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS :

- Menghukum para Penggugat dalam Konvensi/para Tergugat dalam Rekonvensi/para Pembanding dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan sebanyak Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 29 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 241/Pdt/G/2008/PN.Jkt.Ut., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut pada tanggal 21 Januari 2011 ;

Bahwa, setelah itu oleh Tergugat I, Tergugat III/Terbanding I, Terbanding III yang pada tanggal 11 Pebruari 2011, 18 Pebruari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 21 Pebruari 2011 dan 4 Maret 2011 ;

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

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

Bahwa, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 690/PDT/2009/PT.DKI Jakarta tersebut pada Halaman 10 Tentang Pertimbangan Hukumnya, menyatakan sebagai berikut :

## DALAM POKOK PERKARA :

"Menimbang, bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan dimana Para Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil-

Hal. 33 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



dalil hukumnya mengenai adanya perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, demikian juga memori banding yang diajukan para Pembanding semula para Penggugat ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menguraikan keadaan serta alasan-alasan pertimbangan yang sudah dan benar sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat dijadikan dasar dan alasan-alasan pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat banding ;

"Menimbang, bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 241/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut tanggal 27 April 2009 dapat dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan sistematika amar putusan, sehingga selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Bahwa, menurut M. Yahya Harahap, fungsi utama peradilan Kasasi adalah untuk mengkoreksi kesalahan peradilan bawahan (*to correct error or mistake by trial court of lower court*), adapun mengenai kesalahan yang harus diperbaiki itu adalah mengenai :

- i. Kesalahan mengenai proses (*procedural error*) ;
- ii. Kesalahan mengenai fakta (*factual error*) ;
- iii. Kesalahan mengenai penerapan hukum (*error in application of law*) ;

(M.Yahya Harahap, S.H., : Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata, Sinar Grafika Jakarta, 2008, halaman 289 -290) ;

Pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding Telah Melanggar Ketentuan Hukum Karena Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum Yang Cukup dan Layak (*onvoldoende gemotiveerd*) ;

Bahwa, *Judex Facti* Tingkat Banding dalam mengadili dan memutus perkara Nomor 690/PDT/2009/PT.DKI, terbukti sama sekali tidak menerapkan peraturan hukum atau menerapkan tidak sebagaimana mestinya. *Judex Facti* Tingkat Banding berpendapat : "bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 241/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut., tanggal 27 April 2009 dapat dipertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan sistematika amar putusan, akan tetapi yang diperimbangkan hanya gugatan Rekonvensi, dan tidak mengenai gugatan Konvensi (gugatan pokok), sehingga pertimbangan hukum yang demikian bertentangan dengan Undang Undang Mahkamah Agung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia ;

Bahwa, Pengadilan Tinggi menyatakan bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menguraikan keadaan serta alasan-alasan pertimbangan yang sudah tepat dan benar sehingga pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dapat dijadikan dasar dan alasan-alasan pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat banding, dimana Pertimbangan hukum yang demikian adalah pertimbangan hukum yang keliru dan bertentangan dengan undang undang yang berlaku dan tidak tepat dan tidak benar, dimana hal tersebut didasarkan ketentuan-ketentuan berikut ini :

a. Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 juncto Pasal 25 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan :

"Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili" ;

Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, yang menyatakan :

"Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dalam semua lingkungan peradilan karena :

- Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang ;
- Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;
- Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan" ;

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 638 K/Sip/1969, yang menyatakan :

"Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*)" ;

c. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 492 K/Sip/1970, yang menyatakan :

"Putusan Pengadilan harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang

Hal. 35 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



diajukan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja" ;

d. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1974, yang menyatakan :

- Adalah suatu kenyataan, bahwa putusan-putusan yang diambil oleh pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi kadang-kadang tidak disertai pertimbangan yang tidak dikehendaki oleh undang-undang ;

- Dengan tidak/kurang memberi pertimbangan dan alasan, bahkan apabila alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lainnya, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*vormverzuiim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan Kasasi ;

e. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 19 Agustus 1972, Nomor 9 K/sip/1972, yang menyatakan :

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang lainnya hanya menyetujui keputusan pengadilan Negeri dan menjadikan alasan sendiri atau mengambil alih pertimbangan tersebut adalah tidak cukup" ;

f. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/Sip/1973, yang menyatakan :

"Cara pemeriksaan ditingkat banding seharusnya hakim Banding mengulang memeriksa kembali suatu perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta - fakta maupun mengenai penerapan hukumnya" ;

Bahwa, telah jelas Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 690/Pdt/2009/PT.DKI Jakarta yang hanya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 241/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Ut, tanggal 27 April 2009 dengan cara mengadopsi seluruh pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama tanpa disertai adanya pertimbangan-pertimbangan yang cukup mengenai alasan dikuatkannya putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama tersebut, secara hukum telah melanggar ketentuan - ketentuan sebagaimana tersebut diatas ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka telah tepat pengajuan *memori kasasi* yang ditujukan kepada Mahkamah Agung RI, sebagai Lembaga Peradilan yang mempunyai tingkatan tertinggi guna memeriksa kesalahan-kesalahan dari penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* pada peradilan tingkat dibawahnya. Hal tersebut sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap, yang menyatakan bahwa fungsi utama peradilan Kasasi adalah untuk mengoreksi kesalahan peradilan bawahan yang salah



satunya kesalahan mengenai fakta dan proses maka mengenai kesalahan dari *Judex Facti* yang telah mengambil putusannya tanpa disertai ataupun kurang mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan ;

Bahwa, dengan telah salah serta melanggar hukumnya putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara *a quo*, yang tidak disertai dengan pertimbangan-pertimbangan yang cukup, maka para Pemohon Kasasi mohon kepada *judex juris* untuk menyatakan dibatalkan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* ;

Adapun alasan-alasan Kasasi sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana tersebut diatas, yakni sebagai berikut :

"Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan - pengadilan dalam semua lingkungan peradilan karena ;

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang ;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku ;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan ;

Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* yang tertuang di dalam Putusan Nomor 690/Pdt/2009/PT.DKI, tertanggal 9 Agustus 2010 tersebut secara hukum adalah pertimbangan hukum yang salah dalam penerapan hukumnya, sehingga menyebabkan Mahkamah Agung harus membatalkan putusan-putusan *Judex Facti* sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 ;

Perbuatan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III Dan Termohon Kasasi IV Melanggar Undang Undang dan Peraturan Berlaku Dan Merugikan Para Pemohon Kasasi :

Bahwa, perbuatan Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II, Termohon Kasasi III dan Termohon Kasasi IV dalam penjualan unit-unit pada rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua Jakarta Utara, mulai dari penjualan sampai diketahuinya bahwa status tanah yang sebenarnya pada tahun 2006, yaitu adalah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan, merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar undang undang dan peraturan yang berlaku dan bukan hanya merugikan para Pemohon Kasasi, akan tetapi juga merugikan Negara, yaitu sebagaimana terurai dibawah ;



Bahwa, untuk lebih jelasnya, maka tidak ada salahnya para Pemohon Kasasi menguraikan secara garis besar ciri-ciri atau perbedaan antara Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah negara (yang sekarang disebut juga dengan Hak Guna Bangunan Murni, lihat iklan yang ada sepanjang jalan pada rumah susun, apartemen, condominium dan sebagainya, yang menjelaskan Hak Guna Bangunan Murni atau Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan), dengan Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan), adalah sebagai berikut :

A. Ciri - Ciri Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Di atas Hak Pengelolaan, yaitu :

1. Setiap peralihan ataupun transaksi lainnya, seperti agunan dan gadai, hibah, wasiat, tukar-menukar, harus mendapat persetujuan tertulis dan harus membayar retribusi kepada pemegang Hak Pengelolaan (ex Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, juncto Surat Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998, Nomor 630.1-3433, Tentang Agunan Sertifikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan, juncto juncto Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001) Tentang : Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak D Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Eks Kota Praja Milik/dikuasai Pemda DKI Jakarta Biaya Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan ) ;
2. Pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari nilai objek pajak (ex. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b) ;
3. Didalam Akta Jual Beli dan sertifikat tertulis kata-kata "Hak Pengelolaan, atau kalimat pemberitahuan senada" karena tujuan pendaftaran tanah/penerbitan sertifikat adalah untuk mendapat kepastian hukum (ex Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria juncto Pasal 1 angka 1, Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 162 sampai dengan 178) ;
4. Pada Akta Jual Beli tercantum bahwa pembelian dan penjualan tidak meliputi tanah ;
5. Tidak bisa/sulit ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik ;



6. Harganya jauh lebih murah dibanding Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara (karena tidak memiliki tanah dan status tanahnya sama seperti hak pakai) ;
7. Biaya perpanjangan 16 kali lipat Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara (ex. Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 juncto Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, juncto Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001) ;
8. Perpanjangan/pembaharuan tergantung persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan ;

B. Ciri-Ciri Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Negara, yaitu :

1. Setiap peralihan ataupun transaksi lainnya tidak perlu minta ijin tertulis dan tidak perlu membayar retribusi kepada pemegang Hak Pengelolaan , cukup antara pihak penjual dan pembeli ;
  2. Pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) hanya sebesar 5% (lima persen) dari nilai objek pajak, (Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diroboh dengan Undang-Undang 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ) ;
  3. Dalam Akta Jual Beli dan sertifikat tidak tertulis kata - kata Hak Pengelolaan ;
  4. Dalam Akta Jual Beli tertulis bahwa yang dijual meliputi tanah ;
  5. Mudah ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik ;
  6. Harganya lebih mahal dibanding Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan , karena statusnya sama dengan hak milik ;
  7. Biaya perpanjangan hanya 1/16 (seperenam belas) Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan , karena hanya langsung kepada Negara (tidak tunduk pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 juncto Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, juncto Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001) ;
  8. Perpanjangan/pembaharuan tidak memerlukan ijin tertulis dari pihak lain dan sangat mudah ;
- Bahwa ciri - ciri sebagaimana tersebut diatas merupakan satu kesatuan dan sistimatis ;

- I. Tindakan Termohon Kasasi I merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar undang-undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Pemohon Kasasi ;

Bahwa, niat dan itikad tidak baik Termohon Kasasi I yang bernuansa



perbuatan melawan hukum sudah mulai muncul sekitar tahun 1991 yaitu ketika pertama kali Termohon Kasasi I melakukan penjualan unit satuan pada rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua Jakarta dimana yang seharusnya yang dijual unit dengan status Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan, akan tetapi agar unit-unit aquo bisa terjual maka Termohon Kasasi I sengaja menutup-nutupi status Hak Pengelolaan *a quo* sehingga Termohon Kasasi I gampang menjual unit aquo terutama dengan harga yang mahal ;

Bahwa niat dan itikad tidak baik *a quo* terlihat jelas dimana pada waktu itu berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas bagian-bagian Tanah Hak Pengeloan Dan Pendaftarannya, dimana pada Pasal 10 menyatakan bahwa setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau hak Pakai yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali kedalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan ;

Bahwa berdasarkan pasasi 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 terlihat jelas bahwa setelah jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan selama 20 tahun, maka Hak Pengelolaan harus kembali ke pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Pemda DKI, dan itu berarti bahwa penjualan unit yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I sebenarnya hanya untuk jangka waktu 20 tahun dan itu sama hanya dengan hak sewa, maka oleh karena itu status Hak Pengelolaan *a quo* sengaja ditutup-tutupi demi laku dan terjualnya unit -unit *a quo* ;

Bahwa, kemudian pada tahun 1996 lahir Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, diman pada Pasal 34 angka 7 menyatakan bahwa peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan ;

Bahwa demi untuk menutup-nutupi status Hak Pengelolaan *a quo* Termohon Kasasi I sengaja menyembunyikan Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *a quo*, sehingga penjualan unit-unit yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I hingga diketahuinya status yang sebenarnya pada tahun 2006 tanpa permintaan ijin dan rekomendasi tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan (lihat bukti P.1, P.2, P.8, P.9, P. 10, P. 11, P. 12 dan P. 13, yang merupakan Akta Jual Beli dan sertifikat -sertifikat baik milik Para Pemohon Kasasi Kasasi maupun Para Pemilik lainnya yang I juga membeli dari Termohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi, dan tidak ada permintaan ijin dan rekomendasi dan tidak ada kata-kata apapun yang menunjukkan status Hak Pengelolaan/lihat juga keterangan para saksi-saksi yang hadir dipersidangan semuanya menjelaskan tidak pernah ada permintaan rekomendasai dan ijin tertulis) ;

Bahwa, akan tetapi demi untuk menutup-nutupi status Hak Pengelolaan *a quo* maka Termohon Kasasi I sengaja untuk tidak menyinggung adanya kewajiban pembayaran pajak sebesar 25 % *a quo*, sehingga pembayaran Pajak atau BPHTB selama ini, dimana sudah hampir 20 tahun hanya sebesar 5 %, sama sepertinya Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Negara (lihat bukti keterangan saksi - saksi) ;

Bahwa, pada tahun 1998 keluar Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan, yang menyatakan bahwa setiap pembebanan Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan harus mendapat ijin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, akan tetapi selama ini sudah hampir 20 tahun tidak pernah adanya ijin tertulis terhadap ugunan yang mungkin sudah terjadi ribuan dan mungkin tak terhitung jumlahnya, dan ini sebagai akibat dari tindakan Termohon Kasasi I yang sengaja untuk tidak mengungkapkan adanya status Hak Pengelolaan *a quo* (lihat bukti bukti P.I, P. 10, P.II, P. 12 dan P. 13, dimana merupakan sertifikat-sertifikat dan tidak ada kata ijin dari pemegang Hak Pengelolaan) ;

Bahwa, kemudian pada tahun 2000 keluar Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pajak/Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 2 huruf b menyatakan bahwa besarnya pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar 50% (lima puluh persen) jika penerima hak pengelolaan adalah perusahaan swasta/non pemerintah (pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997) ;

Bahwa, akan tetapi oleh karena Termohon Kasasi I sengaja menutup-nutupi status yang sebenarnya dimana seharusnya adalah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas Hak Pengelolaan akan tetapi dikatakan Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Negara, sehingga banyak merugikan Pemohon Kasasi ;

Bahwa, pada tahun 2001 keluar Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001 Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Eks Kota Praja Milik/Dikuasai I Pemda DKI Jakarta Biaya Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan I (Hak Pengelolaan ), yang menyangkut dengan Hak Pengelolaan dimana baik peralihan (hibah, I wasiat,

Hal. 41 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



tukar menukar, dsb) maupun hak tanggungan atau gadai maka harus mendapat izin tertulis dari Pemda DKI dan harus membayar retribusi kepada daerah, termasuk perpanjangan dan pembaharuan ;

Bahwa, akan oleh karena tindakan Termohon Kasasi I yang menutup-nutupi adanya status Hak Pengelolaan *a quo*, maka banyak dari undang-undang dan pertauran yang berlaku yang idlanggar dan banyak menimbulkan kerugian bak kepada Pemohon Kasasi maupun kepada Negara lihat bukti bukti P.I, P.10, P.11, P.12 dan P.13, dimana merupakan sertifikat - sertifikat dan tidak ada kata izin dari pemegang Hak Pengelolaan) ;

Bahwa, hal yang paling mendasar dari tindakan Termohon Kasasi I dalam melakukan perbuatan melawan hukum adalah dimana pada Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa penjualan unit-unit meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama (lihat bukti P.I, P.8 dan P.9, yang merupakan Akta-Akta Jual Beli), akan tetapi ternyata tanahnya yang dijual bukan tanah milik Termohon Kasasi I, akan tetapi tanah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI dan sehingga ada tanah bersama, yang ada hanya tanah orang lain/Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta ;

Bahwa, pada Akta Jual Beli pada Pasal 2 dinyatakan bahwa Pihak Pertama (Termohon Kasasi I) menjamin bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun (lihat bukti P.I, P.8 dan P.9, yang merupakan Akta Akta Jual Beli), akan tetapi kenyataannya status tanahnya adalah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta dan Pemohon Kasasi dikenakan beban rekomendasi ;

Bahwa selain Akta Jual Beli *a quo*, pada dokumen - dokumen dan surat lainnya yaitu :

- Surat Ijin Mendirikan Bangunan Dalam IMB ITC Mangga Dua, tercantum status tanah adalah Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara (lihat bukti P.3) ;
- Faktur Pajak Pada Pembayaran pajak (Faktur Pajak) yang dilakukan oleh para pemilik toko tercantum pembayaran angsuran atas tanah selain angsuran atas bangunan (lihat bukti P.14 dan P.15) ;
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak tercantum bahwa tanah ITC Mangga Dua berada di atas tanah Hak Pengelolaan (lihat bukti P.7) ;
- Akta Jual Beli Tercantum objek jual beli yang meliputi benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama (lihat bukti P.I) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua status kepemilikan tanah para pemilik toko ITC Mangga Dua adalah Hak Guna Bangunan diatas tanah Negara (lihat bukti P.2, P.10, P.II, P.12 dan P.13, dimana sertifikat-sertifikat *a quo* tidak satupun menjelaskan status Hak Pengelolaan dan tidak ada ciri-ciri Hak Pengelolaan) ;

Bahwa, hingga saat ini Termohon Kasasi I belum melakukan serah terima dengan para Pemohon Kasasi dan/atau para Pemilik/Penghuni yang sah yang benar-benar sesuai dengan Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun juncto Peraturan Daerah DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 Tentang Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, juncto Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 942 Tahun 1991 Tentang Peraturan Pelaksana Rumah Susun Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dimana menyatakan bahwa penghuni adalah orang yang benar-benar berdomisili/berdagang dan harus kepala keluarga, akan tetapi pada rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua Jakarta Termohon Kasasi menempatkan orang-orang/karyawannya agar Pemohon Kasasi maupun para Pemilik lainnya kesulitan untuk melihat apalagi mendapatkan copy dokumen-dokumen penting yang seharusnya Pemohon Kasasi dan para Pemilik lainnya berhak dan wajib untuk mengetahuinya, seperti Pertelaan dan salinan Sertifikat induk serta Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi IV (Pemda DKI Jakarta) sehubungan Hak Pengelolaan *in casu*, (lihat keterangan para saksi - saksi yang dihadirkan pada sidang pengadilan) ;

Bahwa, dengan jelas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Terugat I ; Tindakan Termohon Kasasi II Merupakan Perbuatan Melawan Hukum Yang Melanggar Undang Undang Dan Peraturan Yang Berlaku Dan Merugikan Pemohon Kasasi :

Bahwa, kemudian Termohon Kasasi II, sebagai instansi Pemerintahan yang khusus menangani sertifikat, baik Sertifikat Induk maupun Sertifikat Pemisahan Hak Milik Satuan Rumah Susun tentu lebih mengetahui adanya status Hak Pengelolaan diatas Hak Guna Bangunan *a quo*, dan oleh karena itu seharusnya Termohon Kasasi II menulisnya pada Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, karena tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 (1) Undang Undang Nomor 5-1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk mendapatkan kepastian hukum ;

Bahwa, kenyataannya Termohon Kasasi II sengaja untuk tidak menulis kata-kata Hak Pengelolaan pada Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun milik

Hal. 43 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dan milik para Pemilik lainnya pada rumah susun bukan hunian TTC Mangga Dua, sehingga tujuan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum sebagaimana dimaksud Pasal 19 (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya dan ternyata peraturan - peraturan *a quo* tidak dapat direalisasikan (lihat bukti P.2, P.10, P.II, P.12 dan P.13, dimana tidak satupun terdapat kata-kata Hak Pengelolaan, sehingga tujuan sertifikat-sertifikat *a quo* bukan untuk mendapatkan kepastian hukum, akan tetapi tak lebih hanya secarik kertas biasa yang tidak mempunyai kepastian hukum) ;

Bahwa, konsekuensi dari tindakan Termohon Kasasi II yang sengaja melanggar ketentuan Pasal 19 (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (tindakan ini sudah berlangsung hampir 20 tahun), berlanjut pada pelanggaran undang-undang dan peraturan lainnya yaitu melanggar :

- Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ;
- Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan, juncto ;
- Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemda DKI Jakarta Biaya Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan) ;
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, tentang Pajak Yang Dikenakan Pada Hak Pengelolaan ;

Bahwa, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 seharusnya Termohon Kasasi II sebagai Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat yaitu syarat sebagaimana Pasal 34 angka 7 Peraturan

Hal. 44 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Surat Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, juncto Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001 serta Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, tidak terpenuhi ;

Bahwa, selain itu tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II semakin jelas di mana hingga saat ini para Pemohon Kasasi sulit untuk melihat dan mendapatkan salinan sertifikat induk dan Pertelaan yang meliputi uraian ;

Bahwa, dengan sulitnya untuk mendapatkan Salinan Sertifikat Induk dan Pertelaan yang menyangkut data fisik dan yuridis sehubungan dengan perkara *in casu*, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 187 dan 188 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Para Pemohon Kasasi sebagai orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dan berhak untuk mendapatkan salinan dalam bentuk tertulis ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai diatas demi melindungi tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dimana banyak Pasal undang-undang dan peraturan yang berlaku dilanggar oleh Termohon Kasasi II dan pelanggaran undang-undang dan peraturan yang berlaku tersebut menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi, sehingga tuduhan perbuatan melanggar hukum yang dialamatkan kepada Termohon Kasasi II tidak dapat disangkal lagi ;

Bahwa, perlu Pemohon Kasasi pertegas dimana pernyataan yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan *in casu* berdiri diatas Hak Pengelolaan hanya sebatas pernyataan dari Termohon Kasasi II dan hingga saat ini Pemohon Kasasi belum pernah melihat sertifikat induk maupun sertifikat pemisahan yang menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan *in casu* berdiri diatas Hak Pengelolaan dan Sertifikat induk *in casu* hilang dan raib entah kemana (lihat bukti P.I, P.8 dan P.9, yang merupakan Akta-Akta Jual Beli serta bukti P.2, P.10, P.II, P.12 dan P.13 yang merupakan sertifikat-ertifikat, dimana tidak satupun yang menunjuk pada status Hak Pengelolaan, sehingga dengan tidak ditulisnya kata-kata Hak Pengelolaan *a quo* oleh Termohon Kasasi II, maka peralihan, hibah, wasiat, tukar menukar, agunan, gadai dan transaksi lainnya tanpa ijin tertulis dan tanpa rekomendasi dan pembayaran retribusi kepada

Hal. 45 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011



pemegang Hak Pengelolaan, berapa banyak kerugian yang dialami oleh Negara mulai dari penjualan sekitar tahun 1990-an sampai diketahuinya status Hak Pengelolaan pada tahun 2006, dan yang terpenting kerugian yang para Pemohon Kasasi alami) ;

Tindakan Termohon Kasasi III Merupakan Perbuatan Melawan Hukum Yang Melanggar Undang Undang Dan Peraturan Yang Berlaku Serta Merugikan Pemohon Kasasi :

Bahwa, sesuai dengan ketentuan Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Pajak/BPHTB juncto Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, dimana sesuai dengan Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 menyatakan bahwa :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak" ;

Bahwa, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b menyatakan bahwa bukti setoran pajak sebesar 50% seharusnya diserahkan sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah ;

Bahwa, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c dan huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Termohon Kasasi III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya menolak untuk membuat akta jika syarat sebagaimana Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, juncto Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001, tidak terpenuhi ;

Bahwa, selain itu lagi tindakan Termohon Kasasi III juga melanggar ketentuan Pasal 98 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana seharusnya Termohon I Kasasi III harus melengkapi ijin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan sebelum I membuat akta sehubungan dengan pembelian kios-kios milik Pemohon Kasasi, dan ternyata ijin tersebut tidak dimintakan terlebih dahulu oleh Termohon Kasasi III ;

Bahwa, kenyataannya ketentuan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 24 ayat 1 Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 serta Pasal 39 ayat (1) huruf c dan huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 98 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional



Nomor 3 Tahun 1997 tersebut sengaja dilanggar oleh Termohon Kasasi III demi untuk menutup-nutupi tindakan Termohon Kasasi I tentang status Hak Pengelolaan *a quo*, sehingga perbuatan melawan hukum yang dialamatkan pada Termohon Kasasi III sangat jelas dan tidak dapat disangkal lagi (lihat bukti P.1, P.8 dan P.9, yang merupakan Akta Akta Jual Beli, dimana tidak ada satupun yang memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur diatas) ;

Tindakan Termohon Kasasi IV merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar undang undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Pemohon Kasasi ;

Bahwa, selain keikutsertaan Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III dalam melindungi tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I, maka peranan Termohon Kasasi IV juga tidak kalah pentingnya dan sangat dominan ;

Bahwa, Termohon Kasasi IV, sebagai Pemegang Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan), selama hampir 20 tahun tidak pernah memberikan penjelasan maupun sosialisasi kepada Pemohon Kasasi maupun kepada Pembeli lainnya tentang status tanah tempat berdirinya rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua Jakarta Utara tempat terletaknya unit-unit milik Pemohon Kasasi dan milik para Pembeli lainnya ;

Bahwa, dengan tidak pernahnya Termohon Kasasi IV menjelaskan dan mensosialisasikan kepada Pemohon Kasasi bahwa tanah tempat berdirinya kios milik Pemohon Kasasi dan milik Para Pembeli lainnya di ITC Mangga Dua Jakarta berdiri diatas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan) milik Pemda DKI, maka jelas dan patut dianggap, bahwa Termohon Kasasi IV juga ikut ambil peranan dan bekerjasama dengan Termohon Kasasi I dalam hal perbuatan melawan hukum *in casu* ;

Bahwa, kerjasama yang jelas dan kuat yang terjalin antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi IV adalah bahwa, walaupun benar status tanah *a quo* adalah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan , baik Termohon Kasasi I maupun Termohon Kasasi IV tentu sama-sama mengetahui dengan pasti dan meyakinkan bahwa Tanah tempat berdirinya unit-unit/kios-kios milik Pemohon Kasasi pada Rumah Susun Bukan Hunian ITC Mangga Dua Jakarta adalah Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI, yaitu dengan adanya Perjanjian Kerjasama antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi IV sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984, tertanggal 6 Juni 1984 antara Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi IV mengenai status tanah tempat berdirinya kios milik Pemohon Kasasi adalah Hak Pengelolaan (Hak



Pengelolaan ) milik Pemda DKI ;

Bahwa, seharusnya dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, khususnya Pasal 34 angka 7, juncto Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, juncto Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001, Termohon Kasasi IV sebagai pemegang Hak Pengelolaan seharusnya mensosialisasikan keberadaan Hak Pengelolaan *in casu* kepada Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya, karena selain adanya syarat ijin tertulis dari pemasukan/retribusi kepada pemegang Hak Pengelolaan, yang juga meliputi uang pemasukan/pajak kepada Negara sebesar 50% dari nilai objek kena pajak sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, akan tetapi sosialisasi tersebut tidak dilakukan oleh Termohon Kasasi IV ;

Bahwa, sebagai akibat diamnya Termohon Kasasi IV dalam perkara *in casu*, padahal sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku Termohon Kasasi IV harus memberitahukan tentang undang-undang dan peraturan yang berlaku tersebut kepada Pemohon Kasasi termasuk kepada seluruh Pemilik lainnya pada rumah susun bukan hunian ITC Mangga Dua Jakarta Utara, dan ternyata kewajiban tersebut tidak dilakukan oleh Termohon Kasasi IV, sehingga tindakan melawan hukum yang dialamatkan kepada Termohon Kasasi IV semakin jelas dan tidak dapat disangkal lagi ;

Bahwa, selain hal-hal sebagaimana terurai diatas, pada halaman 2 Akta Jual Beli Pemohon Kasasi, dengan jelas dan terang tercantum bahwa objek jual beli meliputi bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama, dimana jika memang faktanya adalah sebaliknya, maka seharusnya Termohon Kasasi I memberitahukan kepada para pemohon Kasasi dan mencantumkan dalam Akta Jual Beli bahwa objek jual beli hanya meliputi bagian Bersama, Benda Bersama dan tidak termasuk Tanah Bersama (lihat bukti P.1, P.8 dan P.9, yang merupakan Akta Akta Jual Beli baik milik para Penggugat maupun milik Para Pemilik lainnya pada tanah yang sama dan merupakan I korban yang sama) ;

Bahwa, dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Termohon Kasasi II (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pada Pasal 2 dinyatakan bahwa Pihak Pertama (Termohon Kasasi I) menjamin bahwa objek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun, akan tetapi kenyataannya status tanahnya adalah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta dan Pemohon Kasasi dikenakan beban



rekomendasi ;

Bahwa, walaupun benar, akibat status kepemilikan berubah menjadi Hak Guna Bangunan yang terletak di atas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan) maka status tanah kepemilikan Pemohon Kasasi menjadi hilang karena yang tadinya Hak Guna Bangunan (Hak Guna Bangunan) di atas tanah negara (yang disebut juga Hak Guna Bangunan Murni), merosot menjadi Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (Hak Pengelolaan) yang merupakan hak garap/hak sewa saja karena pemiliknya adalah pihak Pemda DKI dan biaya perpanjangan menjadi melambung tinggi sampai 16 kali biaya Hak Guna Bangunan di atas tanah negara ;

Bahwa, adapun peranan dan turut di jadikannya Turut Termohon Kasasi I, II dan III hanyalah untuk pelengkap agar bisa dijadikan saksi dan tidak menyebabkan kurang pihak, sehingga tidak perlu dibebankan kewajiban hukum apapun ;

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

Bahwa, alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena :

- Bahwa, alasan dan keberatan kasasi hanya berupa pengulangan saja ;
- Bahwa, alasan dan pertimbangan dari Pengadilan Negeri (*Judex Facti*) yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi (*Judex Facti*) dapat dibenarkan ;
- Bahwa, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, karena tidak ada alasan untuk menyatakan suatu undang-undang tidak berlaku secara sah karena belum disosialisasikan. Suatu sosialisasi bertujuan untuk efektifnya suatu penegakan hukum, asas *Semua Orang Dianggap Tahu Undang Undang*, itu suatu asas hukum, apabila undang-undang tersebut sudah diumumkan di Berita Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : **1. MARDIANTA PEK, 2. EVELYN WIDJAJA**, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan ke



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

dua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

**MENGADILI :**

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. MARDIANTA PEK, 2. EVELYN WIDJAJA** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat pemusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **8 Nopember 2011** oleh **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H.,LL.M.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. M. ZAHARUDDIN UTAMA, S.H., M.M.**, dan **Prof. Dr. REHNGENA PURBA, S.H., M.S.**, Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan **FEBRY WIDJAJANTO, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

**H.M. ZAHARUDDIN UTAMA, S.H., M.M**

ttd.

**Prof. REHNGENA PURBA, S.H., MS**

Ongkos-ongkos Kasasi :

1. Meterai.....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp. 489.000,00</u>
<u>Jumlah</u>	<u>Rp. 500.000,00</u>

Ketua,

ttd.

**Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, S.H., LL.M**

Panitera Pengganti,

ttd.

**FEBRY WDJAJANTO, S.H., M.H**

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH,MH**  
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 50 dari 50 hal. Put. No. 1234 K/Pdt/2011

