



P U T U S A N

No. 2143 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. LAY ROK LIAN (INA),
2. ONG GIOK HIN, keduanya bertempat tinggal di Jalan Kartini III No. 37 RT.002/RW.005, Kelurahan Kartini Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sjamsuddin Ramlu, S.H, M.H., Advokat, berkantor di Jalan SMPN 16 No. 5, Kayumanis, Tanah Sereal, Kota Bogor, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/para Pemanding ;

m e l a w a n :

RUDI SUTANTO, bertempat tinggal di Jalan Talib II No. 33, Kelurahan Krukut, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 543 jo Akta Jual Beli No. 9/2000 tanggal 19 Oktober 2000 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris/PPAT Yani Indrawaty Wibawa, S.H., Penggugat adalah pemilik sah tanah Sertifikat Hak Milik No. 543 seluas 113 m² berikut rumah dan segala turutannya yang terletak di Jalan Kartini III No. 37 RT.002/RW.005, Kelurahan Kartini Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat (selanjutnya disebut tanah dan rumah sengketa), dengan batas-batas tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam surat gugatan ;

bahwa sejak Penggugat membeli tanah dan rumah sengketa dan beralih menjadi miliknya ternyata Penggugat tidak dapat memanfaatkan dan menikmati tanah dan rumah sengketa, sebab Tergugat bersama keluarganya termasuk Turut Tergugat (suami) tinggal/menghuni tanah dan rumah sengketa. Tidak

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 2143 K/Pdt/2008



terjadi hubungan hukum dalam bentuk apapun antara Penggugat dan Tergugat (dan Turut Tergugat) berkaitan dengan tanah dan rumah sengketa termasuk hubungan sewa menyewa. Penggugat tidak pernah menerima pembayaran sewa atas tanah dan rumah sengketa dari Tergugat ;

bahwa Penggugat memerlukan dan akan menggunakan tanah dan rumah sengketa. Beberapa kali Penggugat menegur Tergugat agar mengosongkan tanah dan rumah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat. Akan tetapi Tergugat tidak mengindahkannya, bahkan sampai saat ini Tergugat bersama keluarganya termasuk Turut Tergugat tetap menghuni tanah dan rumah sengketa. Oleh karena itu Penggugat menggunakan jalur hukum untuk mengosongkan tanah dan rumah sengketa ;

bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan pengosongan atas rumah sengketa kepada Dinas Perumahan DKI Jakarta. Dengan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta No. 169 Tahun 2004, tanggal 15 Juli 2004 telah dikabulkan permohonan pengosongan di atas tanah dengan memerintahkan kepada Tergugat (Turut Tergugat) dan semua orang yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan rumah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat ;

bahwa permohonan tersebut dikabulkan oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta dengan pertimbangan hukum :

- Tanah dan rumah sengketa berikut turutannya adalah milik sah Penggugat ;
- Tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, termasuk Tergugat tidak pernah membayar sewa kepada Penggugat ;
- Dengan mempertimbangkan Pasal 12 Ayat (6) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992, jo Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 yang menyatakan : "Hubungan sewa menyewa tanpa batas waktu baik tertulis maupun tidak tertulis berakhir tiga (tiga) tahun sejak Undang-Undang No. 4 Tahun 2002 diundangkan ;
- Oleh karenanya Tergugat (Turut Tergugat), menghuni rumah sengketa secara tanpa hak atau tidak sah. Dengan demikian diperintahkan kepada Tergugat (Turut Tergugat) atau semua orang yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan rumah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat ;

bahwa setelah lewatnya waktu yang ditentukan dalam SK Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta No. 169 Tahun 2004, yaitu 15 (lima belas) hari sejak diterima/diketahuinya SK tersebut, Tergugat tetap tidak mengindahkan perintah



pengosongan ini dan tetap menghuni tanah dan rumah sengketa. Oleh karena itu Dinas Perumahan DKI Jakarta menerbitkan surat teguran kedua No. 53/1.711.9, tanggal 19 Januari 2005 yang memerintahkan agar Tergugat atau semua orang yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan rumah sengketa di atas dan menyerahkannya kepada Penggugat selambat-lambatnya 15 hari dari tanggal diterimanya surat tersebut. Tetapi teguran kedua ini pun tidak diindahkan oleh Tergugat ;

bahwa sebagai tindak lanjut Penggugat juga telah melaporkan kepada pihak berwajib mengenai status kepenghunan Tergugat atas tanah dan rumah sengketa ;

bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah No. 2022/Pid.B/2005/PN.Jkt.Pst, tanggal 6 September 2006 telah diputuskan mengenai status kepenghunan Tergugat atas rumah sengketa, dengan amar putusan antara lain berbunyi :

- Menyatakan Terdakwa Lay Rok Lian alias Ina i.c. Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana tanpa izin menghuni rumah yang bukan miliknya ;
- Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa i.c. Tergugat dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan ;

bahwa pertimbangan hukum utama Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam memutuskan perkara nomor 2022 ini, pada intinya menyatakan :

- Berdasarkan SHM No. 543, tanah dan rumah sengketa berikut turutannya adalah milik Penggugat ;
- Tergugat menghuni rumah sengketa tanpa seizin dan persetujuan miliknya i.c. Penggugat ;
- Karenanya terbukti Tergugat tanpa ijin menghuni rumah yang bukan miliknya ;

bahwa baik dari pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (putusan nomor 2022) serta SK Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta No. 169 Tahun 2004, maupun fakta hukum berupa SHM No. 543 atas nama Penggugat dan Akta Jual Beli No. 9 Tahun 2000, telah dapat dibuktikan tanah dan rumah sengketa adalah milik sah Penggugat. Oleh karena Tergugat menghuni rumah sengketa secara tanpa hak dan tidak sah, maka beralasan untuk menuntut Tergugat dan semua orang yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan rumah (tanah) sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat. Bila Tergugat tidak melakukan perintah pengosongan ini, maka



Tergugat layak dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp5.000.000,00 per hari untuk kelalaian ini ;

bahwa di samping Tergugat menghuni rumah sengketa tanpa ijin dari pemiliknya i.c. Penggugat, sehingga digolongkan sebagai penghuni rumah sengketa tanpa hak dan tidak sah, Tergugat juga telah memfitnah Penggugat, seolah-olah Penggugat telah melakukan penipuan dan punya itikad tidak baik serta membuat/menggunakan sertifikat aspal (SHM No. 543). Fitnah ini tertuang dalam surat pernyataan Tergugat tanggal 7 Mei 2004 ;

bahwa sebagai akibat fitnah yang dilakukan Tergugat ini, nama baik Penggugat menjadi cemar, padahal sebagai seorang pengusaha nama baik merupakan modal utama Penggugat berbisnis. Akibat fitnah di atas, hubungan antara Penggugat dengan pihak bank dan lembaga keuangan lainnya serta kepada relasi bisnis Penggugat menjadi buruk dan terganggu. Hal ini sangat mempengaruhi kinerja Penggugat dalam berbisnis dan sangat merugikan bagi bisnis Penggugat ;

bahwa tindakan Tergugat baik dalam kapasitasnya selaku penghuni rumah sengketa tanpa hak dan tidak sah maupun tindakan memfitnah dan mencemarkan nama baik Penggugat seperti tersebut di atas, tindakan Tergugat ini dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Karenanya berdasarkan Pasal 1365 dan Pasal 1372 KUHPerdara, Tergugat bertanggung jawab untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat ;

bahwa perincian kerugian yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut :

a. Kerugian materiil :

- Kerugian yang diderita Penggugat sebagai akibat tidak dapat menikmati tanah dan rumah sengketa sejak dibeli (bulan Oktober 2000) sampai dengan Tergugat membayar kerugian ini. Kerugian ini setara dengan harga sewa tanah dan rumah sengketa yang mencapai harga Rp10.000.000,00 per bulan sehingga sampai dengan gugatan ini didaftarkan kerugian tersebut mencapai jumlah 272 bulan X Rp10.000.000,00 = Rp720.000.000,00 ;
- Biaya mengurus perkara ini sebesar Rp100.000.000,00 ;
- Jumlah kerugian materiil sebesar Rp820.000.000,00 ;

b. Kerugian moril :

Kerugian ini sebagai akibat pencemaran nama baik Penggugat yang sulit



diperinci, tetapi mencapai jumlah Rp1.000.000.000,00 ;

Jumlah kerugian materiil dan kerugian moril adalah sebesar Rp1.820.000.000,00 (satu miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah), yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat seketika dan sekaligus ;

bahwa berpedoman kepada sikap Tergugat yang tidak mau mengosongkan tanah dan rumah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat, padahal tanah dan rumah sengketa tersebut milik Penggugat dan diperlukan oleh Penggugat, maka sangat dikhawatirkan Tergugat juga akan melakukan tindakan lainnya terhadap tanah dan rumah sengketa yang akan sangat merugikan Penggugat, apalagi dengan adanya gugatan ini yang dapat memicu Tergugat melakukan tindakan tersebut. Karenanya timbul suatu keadaan mendesak untuk memberikan putusan provisionil yang melarang Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak darinya melakukan tindakan hukum dalam bentuk atas tanah dan rumah sengketa. Bila Tergugat lalai melaksanakan putusan provisionil ini, maka layak dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 per hari untuk kelalaian tersebut ;

bahwa dikhawatirkan Tergugat akan menghindari dari kewajibannya membayar ganti rugi kepada Penggugat, sehingga perlu dilakukan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat yang perinciannya menyusul ;

bahwa Turut Tergugat adalah suami Tergugat yang juga tinggal/ menghuni tanah dan rumah sengketa, sehingga perlu diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini. Oleh karena itu, Turut Tergugat harus tunduk dalam perkara ini ;

bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang bersifat otentik dan karenanya putusan dalam perkara dapat dilaksanakan terlebih dahulu (putusan serta merta), walaupun Tergugat dan/atau Turut Tergugat naik banding, kasasi maupun *verzet* ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

I. Dalam Provisionil :

1. Melarang Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak darinya untuk melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun juga atas tanah dan rumah sengketa ;



2. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari untuk kelalaiannya menjalankan putusan provisionil ini ;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat seperti tersebut di atas ;
3. menguatkan putusan provisionil tersebut di atas ;
4. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa ;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat seketika dan sekaligus sebesar Rp1.820.000.000,00 (satu miliar delapan ratus dua puluh juta rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini ;
Besarnya ganti rugi ini ditambah terus sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per bulan (harga sewa tanah dan rumah sengketa) sampai dengan Tergugat membayar lunas ganti rugi ini ;
7. Memerintahkan Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan tanah dan rumah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat selambat-lambatnya 7 hari setelah putusan dalam perkara ini, dengan ancaman membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari atas kelalaiannya Tergugat menjalankan perintah ini ;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan dalam perkara ini ;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat dan Turut Tergugat naik banding, kasasi maupun *verzet* ;
10. Biaya perkara menurut hukum ;

Atau :

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut

Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di mana



sebelumnya sudah diajukan dalam perkara pidana oleh pelapor sekarang Penggugat juga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan nomor perkara 2022/Pid.B/2005/PN.Jkt.Pst ;

bahwa berdasarkan putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 September 2006 tersebut, Terdakwa sekarang Tergugat telah dijatuhi hukuman pidana selama 4 bulan berdasarkan Pasal 36 ayat (4) jo Pasal 12 Ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman ;

bahwa putusan pidana tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Terdakwa i.c. Tergugat masih dalam proses banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta dengan No. 61/Akta.Pid/2006/PN.Jkt.Pst, tanggal 11 September 2006 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa Tergugat dan Turut Tergugat dalam konvensi dan sekarang sebagai para Penggugat dalam rekonvensi ;

bahwa hal-hal yang telah dikatakan dalam konvensi dianggap sebagai dasar pula dalam rekonvensi ;

bahwa jual beli tidak memutuskan sewa menyewa ;

bahwa lahan sengketa berasal dari verponding No. 2389 yang kemudian menjadi tanah negara, menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 1958 bahwa di atas tanah negara tersebut yang berhak untuk menjadi pemiliknya adalah yang sebelumnya telah menempati di atas lahan atau tanah tersebut ;

bahwa berdasarkan hal tersebut, prosedur peralihan terjadinya sertifikat dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1350 ke Sertifikat Hak Milik No. 543 (atas tanah sengketa) atas nama Rudi Sutanto (Tergugat dalam rekonvensi) adalah tidak memenuhi persyaratan/prosedur menurut aturan yang berlaku ;

bahwa yang paling berhak atas lahan sengketa tersebut menurut peraturan yang berlaku adalah para Penggugat dalam rekonvensi ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Sertifikat HGB No. 1350 yang sekarang menjadi sertifikat Hak Milik No. 543, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, atas nama Tergugat Rekonvensi, tidak sah atau tidak mempunyai



kekuatan hukum ;

3. Menyatakan bahwa para Penggugat Rekonvensi sebagai penyewa yang sah dan mempunyai bangunan di atas lahan sengketa adalah yang berhak untuk mengurus atau memiliki lahan sengketa tersebut ;

Atau :

Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 300/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst, tanggal 22 Maret 2007 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi dan Dalam Eksepsi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan Provisi ;

Dalam Konvensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat seketika dan sekaligus sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
4. Memerintahkan Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan tanah dan rumah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat, dengan ancaman membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari atas kelalaian Tergugat dalam menjalankan perintah ini ;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan dalam perkara ini ;
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat dalam konvensi/Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp239.000,00 (dua ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh



Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan No. 277/Pdt/2007/PT.DKI, tanggal 28 Maret 2008 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding I semula Tergugat dan Pemanding II semula Turut Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 Maret 2007 No. 300/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding dengan perbaikan sekedar mengenai format amar putusan, sehingga amar selengkapnya menjadi sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi :

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat seketika dan sekaligus sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
4. Memerintahkan Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan tanah dan rumah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat, dengan ancaman membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari atas kelalaian Tergugat dalam menjalankan perintah ini ;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan dalam perkara ini ;
6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Pemanding I semula Tergugat dan Pemanding II semula Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan masing-masing sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) ;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat/para Pembanding pada tanggal 26 Mei 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat dan Turut Tergugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Oktober 2006 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Mei 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 54/Srt.Pdt.Kas/2008/PN.Jkt.Pst jo No. 300/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Mei 2008 itu juga ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 10 Juni 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat dan Turut Tergugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 Juni 2008 ;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah tidak melaksanakan hukum atau salah melaksanakannya dan tidak memperhatikan isi memori banding para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat karena :
 - Perihal gugatan Termohon Kasasi/Penggugat yaitu salah sasaran, kabur, dan tidak tepat, sebab Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Termohon Kasasi/Penggugat No. 543 seluas 113 m², dengan lokasi tanah di Jalan Kartini III No. 37 RT.002/RW.005, Kelurahan Kartini Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat (bukti P.1) ;
Di lokasi tanah sengketa tersebut telah ada SHM No. 679 atas nama Yulia Anita dan Makmur Widodo cs, Surat Ukur No. 14/2002, luas tanah 87 m², luas bangunan 100 m² (2 lantai) (bukti surat T.16 dan T.17) serta pengakuan saksi Yulia Anita di muka persidangan. Sedangkan di lokasi yang sama pula para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat berdiam dan menempati tanah tersebut seluas 67 m² (luas bangunan 68



m²) dengan SPPT atas nama Lay Tjam Moy (ibu Pemohon Kasasi/Tergugat) (bukti T.12) ;

Dengan luas tanah dan bangunan yang ditempati oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat, berdiam pula adik Pemohon Kasasi/Tergugat, yaitu Roh Han Nio dengan keluarganya, Lioe Kian Wie dengan keluarganya (bukti T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8) ;

Dengan diperkuat oleh saksi Naran dan saksi Rojak serta Yulia Anita ;

- Dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut perihal pertimbangan hukumnya (halaman 18) telah disebutkan bahwa Penggugat memiliki obyek sengketa berdasarkan pembelian dari Tohir Ganda Sumarta dan terhadap jual beli tersebut dibuatkan Akta Jual Beli No. 90/2000, tertanggal 19 Oktober 2000 di hadapan PPAT Yani Indrawati Wibawa (bukti P.2) ;

Faktanya, akta jual beli (bukti P.12) tersebut bukan dibeli dari Tohir Ganda Sumarta, tetapi Termohon Kasasi/Penggugat membeli dari penjual yang bernama Ny. Eliawati Susanto, Margaret Paulina, dan Mulyadi ;

- Termohon Kasasi/Penggugat telah keliru membeli tanah sengketa, tidak meneliti dan melihat lokasi tanah dan bangunan yang sebenarnya, karena di lokasi tanah dan bangunan yang digugat tersebut telah ditempati secara turun temurun oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat beserta saudaranya dengan luas tanah 67 m² dan luas bangunan 68 m² (bukti T.1 s/d T.11 dan T.12a s/d T.12o) ;

Juga telah didiami oleh Yulia Anita dan Makmur Widodo cs. , luas tanah 87 m² dan luas bangunan 100 m² (2 lantai) (bukti surat T.16 dan T.17) ;

- Termohon Kasasi/Penggugat mengaku membeli tanah dan bangunan di lokasi yang sama dari Tohir Ganda Sumarta dengan luas tanah 113 m² dengan AJB (bukti P.2), kenyataannya dalam AJB penjualnya adalah Ny. Eliawati Susanto, Margaret Paulina, dan Mulyadi ;

Kekeliruan Termohon Kasasi/Penggugat dibuktikan pula dengan surat yang dibuatnya kepada Kepala Kelurahan Kartini (Drs. Nursanto), Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang berisi mohon bantuan pengosongan rumah yang saat ini masih dihuni oleh keluarga Ibu Ira (Yulia Anita) (bukti T.15a dan T.15b) ;

- Anehnya lagi, Termohon Kasasi/Penggugat telah mengajukan bukti surat T.16 yaitu SK Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Barat tanggal 27 Maret



2007 No. 385/3/0.550.1-31.1-2000 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Tohir Ganda Sumarta. Hal ini bertentangan dengan fakta di lapangan karena lokasi tanah sengketa berada di wilayah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat ;

- Berdasarkan hal tersebut di atas sudah jelas bahwa Termohon Kasasi/Penggugat tidak mengetahui, menyelidiki dengan saksama terhadap lokasi tanah yang dibelinya. Hal ini sudah bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 838 K/SIP/1971, tanggal 1 Oktober 1971 yang berbunyi : “Pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka siapa pemilik yang sebenarnya dari barang yang dibelinya patut untuk menyelidiki terlebih dahulu dan jika nampak tidak adanya usaha tersebut maka si pembeli dianggap tidak beritikad baik” ;
2. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perihal dalam konvensi pada poin nomor 3 dan 4 yang menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat seketika dan sekaligus sebesar Rp360.000.000,00 dengan ancaman uang paksa sebesar Rp500.000,00 adalah sama sekali tidak beralasan dan bertentangan dengan keadilan, karena :
- Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat yang berdiam di atas tanah sengketa juga ditempati oleh saudara para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak ikut sebagai tergugat dan telah berdiam sama-sama selama puluhan tahun di atas tanah yang disewa oleh nenek dan orang tuanya secara turun temurun ;
 - Termohon Kasasi/Penggugat mengaku membeli tanah dari Tohir Ganda Sumarta dengan SHM No. 543, berdasarkan AJB No. 90/2000 yang dibuat oleh PPAT Yani Indrawati Wibawa, S.H., di mana dalam AJB tersebut tertulis sebagai penjual adalah Ny. Eliawati Susanto, Margaret Paulina, dan Mulyadi ;
 - Di Lokasi tanah yaitu di Jalan Kartini III No. 37 RT.002/RW.005, Kelurahan Kartini Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat terdapat 2 (dua) SHM, yang pertama SHM No. 679 atas nama Yulia Anita dan Mamur Widodo cs. dengan luas tanah 87 m² dan luas bangunan 100 m² (2 lantai) (bukti T.16 dan T.17), sedangkan SHM No. 543 atas nama Rudy Sutanto, S.H. (Termohon Kasasi/Penggugat) dengan luas 113 m² dan tanah yang ditempati oleh para Pemohon



Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat dengan saudara-saudaranya seluas 67 m², luas bangunan 68 m² (bukti T.1 s/d T.11 dan T.12a s/d T.12o), yang dibangun oleh orang tua para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat yang bernama Tjiam Wie Thay (bukti T.10) ;

Sehingga kepemilikan/SHM atas nama Termohon Kasasi/Penggugat tidak jelas, kabur dan bertentangan dengan aturan yang berlaku ;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti (putusan Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri) tidak salah menerapkan hukum, oleh karena obyek sengketa adalah milik Oey Giok Po alias Kumala Wijaya yang dijual kepada Penggugat, sedangkan status Tergugat adalah sebagai penyewa, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung amar putusan Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki sepanjang mengenai uang pembayaran ganti rugi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

bahwa mengenai ganti rugi adalah adil untuk tidak dikabulkan, karena Tergugat in casu nenek Tergugat yang bernama Lay A Sin yang dilanjutkan oleh orang tua Tergugat yang bernama Tjiam Wig Thay adalah penyewa yang sah atas lahan obyek sengketa dari pemilik yang bernama Oey Giok Po alias Kumala Wijaya, namun pemilik lahan obyek sengketa kemudian menjualnya kepada Penggugat tanpa memberi tahu Tergugat, dan juga Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa obyek sengketa kalau disewakan laku sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per bulan;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : Lay Rok Lian (Ina), dan kawan tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 277/Pdt/2007/PT.DKI, tanggal 28 Maret 2008 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 300/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst, tanggal 22 Maret 2007, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini :

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar putusan, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : 1. LAY ROK LIAN (INA), dan 2. ONG GIOK HIN tersebut ;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 277/Pdt/2007/PT.DKI, tanggal 28 Maret 2008 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 300/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Pst, tanggal 22 Maret 2007, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat ;

Dalam Provisi :

- Menolak gugatan provisi :

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan sebagai hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa ;
3. Memerintahkan Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak darinya untuk mengosongkan tanah dan rumah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat, dengan ancaman membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari atas kelalaian Tergugat dalam menjalankan perintah ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan dalam perkara ini ;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat dalam konvensi/para Penggugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 14 April 2009 oleh Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, S.H., D.E.A., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Made Tara, S.H. dan Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Oloan Harianja, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

t.t.d./

I Made Tara, S.H.

t.t.d./

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.

Ketua Majelis :

t.t.d./

Prof. Dr. H.M. Hakim Nyak Pha, S.H., D.E.A.

Biaya-Biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00	Panitera Pengganti :
2. Redaksi	Rp 5.000,00	t.t.d./
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00</u>	Oloan Harianja, S.H.
Jumlah	<u>Rp500.000,00</u>	

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

SOEROSO ONO, S.H., M.H.
NIP. 040044809.

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 2143 K/Pdt/2008