



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

THAM THAMI, bertempat tinggal di Jalan Pos Utara II Nomor 17, RT 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Brurtje Maramis, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Beltway Office Park Tower B 5th Floor, Jalan TB Simatupang, Nomor 41, Jakarta, 12550, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2016;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Tergugat/Pembanding;

L a w a n

DEBORA THAM (dahulu bernama THAM IE AY), bertempat tinggal di Jalan Pos Utara II Nomor 17, RT 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat;
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/
Penggugat/Terbanding;

D a n :

- 1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, Jakarta Pusat;
- 2. KEPALA KELURAHAN PASAR BARU**, berkedudukan di Jalan Krekot Bunder Nomor 10, Jakarta Pusat;
- 3. KEPALA KECAMATAN SAWAH BESAR**, berkedudukan di Jalan Krekot Jaya Nomor 4c, Jakarta Pusat;
- 4. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK KANTOR WILAYAH DJP JAKARTA I Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Gunung Sahari Raya Nomor 25 A, B dan C, Jakarta Pusat;

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

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2559 K/Pdt/2014 tanggal 28 Mei 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bersama-sama dengan Tergugat adalah salah satu ahli waris yang sah dari almarhum Tham Jin Po, meninggal di Jakarta pada tanggal 11 Agustus 2005 dan Ny. Tan Lan Tjin, meninggal di Jakarta tanggal 14 Juni 1986 (Bukti P-1);
2. Bahwa selain dari Penggugat dan Tergugat, masih ada ahli waris lainnya yang sah dari almarhum Tham Jin Po dan Almarhumah Ny. Tan Lan Tjin (*vide* bukti P-1);
3. Bahwa orang tua Penggugat bersama-sama dengan Penggugat dan Tergugat termasuk saudara-saudara Penggugat lainnya, menempati rumah *a quo* yang beralamat di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat sejak tahun ± 1940, hal ini diperkuat juga dengan adanya surat keterangan dari Dinas Perumahan DKI Jakarta yang dimohonkan oleh Penggugat pada tanggal 30 September 1987, yang pada pokoknya butir 2 menerangkan bahwa menurut data penempatan/penggunaan/penghunian saudara beserta keluarga atas bangunan rumah/persil tersebut sejak tahun 1940 hingga sekarang (1987) ± 47 tahun adalah atas dasar hubungan sewa dengan Pemilik (bukti P-2);
Bahwa menurut keterangan orang tua Penggugat semasa hidupnya, rumah *a quo* ditempati oleh orang tua Penggugat berdasarkan sewa turun temurun dari Perseroan Terbatas Bouw Maat Chappy Juliana, yang sebelumnya rumah *a quo* disewa oleh orang tua Ny. Tan Lan Tjin yaitu Tan A. Seng (kakek Penggugat) dari Perseroan Terbatas Bouw Maat Chappy (bukti P - 3);
4. Bahwa setelah Ny. Tan Lan Tjin (ibu dari Penggugat) meninggal dunia tahun 1986, maka hak sewa dilanjutkan oleh Penggugat, termasuk pembayaran sewanya dibayar oleh Penggugat, yang selanjutnya Penggugat mengurus balik nama Surat Setoran PBB dari nama Ny. Tan Lan Tjin ke atas nama Penggugat, hingga terbit PBB atas nama Penggugat, begitupun terhadap Rekening Listrik dan PAM juga tercatat atas nama Pengugat (bukti P-4);

Halaman 2 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan permohonan hak sewa atas rumah/bangunan *a quo* ke Dinas Perumahan DKI Jakarta, pada tanggal 12 Januari 1987, hingga terbit Keputusan Kepala Dinas perumahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 088.UP/DKI/1.711.3./1987, tentang Penetapan Harga sewa Rumah/Bangunan yang terletak dan dikenal dengan nama Jl. Pos Utara II Nomor 17, Jakarta Pusat, tanggal 19 September 1987 (bukti P-5);

5. Bahwa meskipun hak sewa atas rumah *a quo* sudah beralih ke atas nama Penggugat, akan tetapi Penggugat tidak pernah menguasai dan menempati rumah *a quo* secara sendiri, akan tetapi Penggugat tinggal bersama-sama dengan Tergugat dan saudara-saudara Penggugat lainnya di rumah *a quo*;
6. Bahwa selanjutnya, hanya tinggal Penggugat dan Tergugat yang mendiami rumah *a quo*, karena saudara-saudara Penggugat yang lainnya sudah memiliki rumah masing-masing, hingga selanjutnya kepengurusan rumah diurus oleh Penggugat sendiri;
7. Bahwa akan tetapi ternyata Tergugat secara melawan hukum, tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Penggugat, telah membalik nama Surat Setoran PBB dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat melalui Turut Tergugat IV, bahkan Tergugat telah mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan kepada Turut Tergugat I sejak tahun 2002, yang baru diketahui oleh Penggugat tahun 2005, setelah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445 atas nama Tergugat, tertanggal 27 Mei 2005, yang selanjutnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445 ditingkatkan kepemilikannya menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1425 atas nama Tergugat;
8. Bahwa pengajuan permohonan hak atas tanah dan bangunan yang diajukan Tergugat kepada Turut Tergugat I didasari antara lain adanya;
 - a. Surat Pernyataan Pemilikan Bangunan yang dibuat oleh Tergugat, tanggal 20 November 2001 yang diketahui dan ditandatangani oleh Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tanggal 13 Desember 2001, yang pada pokoknya Tergugat menyatakan bahwa sejak tahun 1942 bangunan yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat, adalah milik Tergugat;
 - b. Surat Pajak Bumi dan Bangunan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV atas nama Tergugat;
 - c. Surat rekomendasi permohonan hak atas tanah Negara dari Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat I, yang diketahui dan ditandatangani oleh Turut Tergugat III, tertanggal 13 Desember 2001, dan surat keterangan Nomor 1265/1.711 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II, yang diketahui dan ditandatangani oleh Turut Tergugat III, tanggal 13

Halaman 3 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang dibuat oleh Tergugat, tanggal 11 April 2002;

9. Bahwa berdasarkan butir 8 huruf a diatas, Tergugat mengaku sebagai pemilik bangunan sejak tahun 1942, padahal dalam kenyataannya Tergugat lahir tahun 1946, keterangan ini jelas merupakan suatu kebohongan yang dibuat oleh Tergugat, karena senyatanya bangunan rumah *a quo* sejak tahun 1942 merupakan milik dan di tempati oleh orang tua Penggugat dan Tergugat;
10. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat untuk menyelesaikan masalah rumah *a quo* secara kekeluargaan, namun Tergugat tidak pernah menanggapi hingga gugatan *a quo* diajukan, bahkan pada tahun 2001 Penggugat diusir secara paksa dari rumah *a quo* yang telah didiami oleh Penggugat sejak tahun 1940, padahal Tergugat tahu bahwa Penggugatlah yang paling berhak memiliki rumah *a quo*;
11. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai pada butir 1 s/d. 10 diatas, terbukti Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, yaitu :
 - Tergugat secara melawan hukum, tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Penggugat, telah membaliknama Surat Setoran PBB dari nama Penggugat ke atas nama Tergugat melalui Turut Tergugat IV, bahkan Tergugat telah mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan kepada Turut Tergugat I sejak tahun 2002, yang baru diketahui oleh Penggugat tahun 2005, setelah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor Hal. 4 dari 50 hal Putusan, Nomor 232/PDT.G/2010/PN Jkt.Pst 4445 atas nama Tergugat, tertanggal 27 Mei 2005, yang selanjutnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445 ditingkatkan kepemilikannya menjadi sertifikat Hak Milik Nomor 1425 atas nama Tergugat;
 - Tergugat telah memberikan keterangan yang tidak benar dalam surat Pernyataannya, tertanggal 20 November 2001, yang mengaku sebagai pemilik bangunan sejak tahun 1942, dan perbuatan semena-mena yang dilakukan oleh Tergugat, yaitu Tergugat telah mengusir secara paksa Penggugat yang sudah tua renta dari rumah *a quo*;
12. Bahwa guna menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan disamping itu untuk mencegah itikad tidak baik Tergugat yang dikhawatirkan hendak menjual atau memindah tangankan tanah yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat, kepada pihak lain dan atau tidak mau secara sukarela menyerahkan kembali rumah dan bangunan yang seharusnya dalam penguasaan Penggugat dan atau membayar ganti rugi kepada Penggugat, maka dengan ini Penggugat

Halaman 4 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang telah Penggugat sebutkan diatas yaitu sebidang

tanah dan bangunan seluas $\pm 129 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Minton/Toni (pos Utara II);

Sebelah Selatan : Rumah Namking (gang Poseng I);

Sebelah Barat : Rumah Sunyen (Pos Utara II);

Sebelah Timur : Rumah Kane (Pos Utara II);

13. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat tersebut mengakibatkan kerugian bagi Penggugat; oleh karena itu menurut hukum Tergugat wajib membayar seluruh kerugian Penggugat baik materiil maupun Imateriil secara tunai dan lunas sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Tanah seluas 129 M^2 yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat, apabila Penggugat jual dengan harga pasaran saat ini per meter persegi adalah sebesar Rp15.000.000,00/per meter, maka kerugian Penggugat adalah : $129 \text{ M}^2 \times \text{Rp}15.000.000,00 = \text{Rp}1.935.000.000,00$ (satu miliar sembilan ratus tiga puluh lima juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil;

Bahwa Penggugat merasa tertekan lahir dan batin, stress dan hidup terlunta-lunta dengan menumpang di rumah teman serta saat ini tidak dapat memanfaatkan dan menikmati tanah dan bangunan yang seharusnya menjadi miliknya sejak tahun 2001 sampai saat ini dan terancam akan kehilangan hak milik atas tanah *a quo*, sehingga adalah wajar dan beralasan apabila kerugian tersebut ditetapkan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Maka jumlah keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar: Rp2. 435.00.000,00 (dua miliar empat ratus tiga puluh lima juta rupiah);

14. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna, oleh karenanya cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit vorebaar bij vorraad*) meskipun ada bantahan, banding maupun 1 kasasi;

15. Bahwa Penggugat khawatir apabila Tergugat tidak melaksanakan isi dalam putusan ini secara sukarela, maka perlu ada pemaksaan; Oleh karena itu cukup beralasan apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan tersebut dikenakan membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila

Halaman 5 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan rumah yang setempat di kenal umum terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat tersebut;
 3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
 4. Menyatakan batal dan tidak sah atau setidaknya tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445 atas nama Tergugat, tertanggal 27 Mei 2005, yang telah pula ditingkatkan haknya menjadi sertifikat Hak Milik Nomor 1425 atas nama Tergugat, atas tanah yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat;
 5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang paling berhak/ prioritas dan mendapat perlindungan hukum untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Pasar Baru, Sawah Besar, Jakarta Pusat;
 6. Menghukum Tergugat serta siapapun juga tanpa kecuali yang mendapatkan hak darinya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan/ meninggalkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala beban dalam bentuk apapun juga;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sebesar Rp2.435.00.000,00 (dua miliar empat ratus tiga puluh lima juta rupiah), ditambah bunga 3% setiap bulannya dihitung sejak perkara ini didaftarkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sampai dibayar lunas;
 8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila lalai atau lambat memenuhi isi putusan tersebut yang dapat ditagih secara sekaligus dan harus dibayar tunai dan lunas;
 9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
 10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit vorebar bij vorraad*) walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi;
 11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*et aequo et bono*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Pusat
putusan dalam membangun Pusa Nomor 232/PDT.G/2010/PN Jkt.Pst tanggal 24

November 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445 atas nama Tergugat, (Tham Tami) tanggal 27 Mei 2005, yang telah ditingkatkan haknya menjadi sertifikat Hak Milik Nomor 1425 atas nama Tergugat (Tham Tami), atas tanah yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang paling berhak/ prioritas dan mendapat perlindungan hukum untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17, Rt. 003/001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
5. Menghukum Tergugat serta siapapun juga tanpa kecuali yang mendapatkan hak darinya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan/meninggalkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan bebas dari segala beban dalam bentuk apapun juga;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai atau lambat memenuhi isi putusan tersebut sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Turut Tergugat I, II, III dan IV untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp821.000,00 (delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 311/PDT/2012/PT DKI tanggal 16 Oktober 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pombanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 232/Pdt.G/2010/PN Jkt.Pst, tanggal 24 November 2010 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pombanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya

Halaman 7 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2559 K/Pdt/2014 tanggal 28 Mei 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat: THAM THAMI, tersebut;

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

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2559 K/Pdt/2014 tanggal 28 Mei 2015 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 November 2016, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 28 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 33/SRT.PDT.PK/2016/PN Jkt.Pst. *juncto* Nomor 232/PDT.G/2010/PN Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 8 Desember 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Desember 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Permohonan Peninjauan Kembali Ini diajukan didasarkan bahwa di dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I, Nomor 2559 K/PDT/2014 tanggal 28 Mei 2015, *Judex Juris* telah melakukan suatu kekeliruan yang nyata dan

Halaman 8 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.bahwaPengunggo.id Peninjauan Kembali Ini diajukan karena didasarkan

pada kekhilafan hakim dan kekeliruan nyata dan salah atas penerapan hukumnya atas Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I, Nomor 2559 K/PDT/2014 tanggal 28 Mei 2015, yang tidak lagi mempertimbangkan penerapan hukum pada perkara *a quo*, yang jelas-jelas merupakan penerapan hukum yang tidak benar dan tidak berdasarkan ketentuan perundang-undangan;

3. Bahwa kekhilafan hakim dan kekeliruan nyata atas penerapan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 67 huruf f UU Mahkamah Agung itu dikaitkan pula dengan ketentuan Pasal 74 ayat (3) UU Mahkamah Agung yang menyebutkan bahwa: "Putusan Mahkamah Agung sebagaimana dimaksudkan ayat (1) dan ayat (2) disertai pertimbangan-pertimbangannya". Artinya dalam setiap putusan terdapat kewajiban hakim untuk mempertimbangkan fakta-fakta dan penerapan hukum dengan teliti. Apabila hal ini tidak diperhatikan mengakibatkan sebagai hukum putusan dinyatakan batal (ayat 1);

4. Bahwa kekhilafan hakim dan kekeliruan nyata atas penerapan hukum tersebut sangat nyata dari Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I, Nomor 2559 K/PDT/2014 tanggal 28 Mei 2015, yang tidak lagi mempertimbangkan penerapan hukum pada perkara *a quo*, dan menerima seluruh pertimbangan *Judex Facti*, yang jelas-jelas merupakan penerapan hukum yang tidak benar dan tidak berdasarkan ketentuan perundang-undangan;

5. Bahwa dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I, Nomor 2559 K/PDT/2014 tanggal 28 Mei 2015, pada halaman 17 menyatakan sebagai berikut :

"Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan -perbuatan melawan hukum yaitu memberikan keterangan yang tidak benar dalam mengajukan permohonan sertifikat tanahnya, sehingga dengan demikian cukup beralasan bahwa permohonan kasasi ditolak;"

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Tham Thami, tersebut harus ditolak";

6. Bahwa *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Nomor 232/PDT.G/2010/PN Jkt.Pst., pada halaman 44 dan halaman 46 pada intinya menyatakan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mengajukan permohonan pensertifikatan hak atas tanah dan rumah sengketa sebagaimana bukti T-23 tersebut diproses berdasarkan keterangan yang tidak benar, karena Tergugat dilahirkan tanggal 24 Juni 1946 (*vide* bukti P-13, bukti T-24) sedangkan dalam bukti P-11 Tergugat menyatakan bahwa ia telah membangun dan menempati tanah dan rumah sengketa sejak tahun 1942; (hlm.44);

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut telah dapat dibuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat; (hlm. 46);

“Menimbang, bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni memberikan keterangan/data yang tidak benar dalam mengajukan permohonan pensertifikatan hak atas tanah sengketa, maka sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445 tanggal 27 Mei 2005, yang telah ditingkatkan menjadi sertifikat milik Nomor 1425/Pasar Baru tanggal 29 Juli 2005 atas nama Tergugat (Tham Thami) yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17 Rt.003/001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat (*vide* bukti T-23) harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum; (hlm. 46);

“Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat (*vide* bukti T-23) tersebut telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka untuk membatalkan sertifikat hak milik Tergugat tersebut adalah wewenang administrative dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat cq BPN; (hlm. 46);

Bahwa Pertimbangan Hukum pada angka 5 dan 6 diatas adalah keliru dan salah karena Bukti tertulis yang dijadikan dasar pertimbangan oleh *Judex Facti* yaitu Bukti P-13, Bukti T-24 dan Bukti P-11 yang semuanya merupakan Foto Copy, dan mengenai bukti tertulis terdapat ketentuan yang mengatur keabsahan dari bukti tertulis tersebut, antara lain;

- Pasal 1888 KUHPerdata menyebutkan : “kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya, apabila akta asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;

Bahwa dengan memperhatikan hal tersebut diatas, maka berdasarkan pada pasal 1888 KUHPerdata yang secara tegas telah disebutkan bahwa kekuatan pembuktian suatu tulisan adalah pada akta aslinya, dalam hal ini mana asli bukti surat tersebut tidak bisa diperlihatkan oleh Termohon PK di persidangan, sehingga berdasarkan ketentuan pasal 1888 KUHPerdata, maka dalil Termohon PK dalam perkara *a quo* yang

Halaman 10 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017



7. Bahwa berdasarkan Bukti T-14 yaitu Surat Nomor 1370/09.01-PT, Perihal Keberatan Mengenai Penerbitan Sertifikat atas nama Tham Thami dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat yang ditujukan kepada Saudara Thomas Wahyudi, yang intinya menyebutkan “ Penerbitan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 4445/Pasar Baru yang telah berubah menjadi Hak Milik Nomor 1425/Pasar Baru atas nama Tham Thami yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17 seluas 129 M², Surat Ukur Nomor 22/2005 tanggal 19-5-2005 sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku sebagaimana peraturan perundang-undangan“. (Asli surat tersebut diterima Pemohon PK, karena surat tersebut ditujukan kepada saudara Thomas Wahyudi yang tidak ada ditempat kemudian Pemohon PK menyerahkan asli surat tersebut kepada Bapak Usman Djaelani selaku Ketua Rt.003, Rw.001, Kel. Pasar Baru, sesuai dengan yang tercantum dalam tanda terima dalam Bukti T-14);
8. Bahwa oleh karena atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17 Rt.003/001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445/Pasar Baru Yang Telah Berubah Menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1425 Atas Nama Pemohon PK (Tham Thami), Termohon PK/dahulu Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk membatalkan sertifikat Hak Milik Nomor 1425 atas nama Pemohon PK tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
9. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445/Pasar Baru Yang Telah Berubah Menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1425 Atas Nama Pemohon PK (Tham Thami) Yang Terletak Di Jl. Pos Utara II Nomor 17 seluas 129 M², Surat Ukur Nomor 22/2005 tanggal 19-5-2005 adalah keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksudkan pada pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 menyatakan:
“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, individual, dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;
10. Bahwa pasal 4 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 5 tahun 1986 menyatakan:

“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara“

Bahwa oleh karena itu adalah salah apabila Termohon PK/dahulu penggugat mengajukan gugatan mengenai perbuatan melawan hukum untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445/Pasar Baru Yang Telah Berubah Menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1425 atas nama Pemohon PK (Tham Thami), ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena yang berhak memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang atas putusannya tersebut apabila dinyatakan terbukti penerbitan sertipikat tersebut tidak sesuai prosedur yang berlaku sebagaimana peraturan perundang-undangan, BPN baru dapat membatalkan sertifikat hak milik atas nama Pemohon PK Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Tersebut, sehingga keliru serta khilaf *Judex Facti* yang memutus perkara *a quo* yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1425 tidak mempunyai kekuatan -hukum, maka untuk membatalkan sertifikat hak milik Pemohon PK tersebut adalah wewenang administrative dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat cq BPN;

11. Bahwa *Judex Facti* dalam Putusan Perkara Nomor 232/PDT.G/2010/PN Jkt.Pst., pada halaman 45 dan 46 pada intinya menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa kendati tanah sengketa tersebut sudah menjadi tanah Negara sejak tahun 1980, hak sewa masih berlangsung oleh Tan Lan Tjin (*vide* bukti P-3) sampai ia meninggal dunia tanggal 14 Juni 1986, dan sejak ibu Penggugat meninggal, sewa dilanjutkan oleh Penggugat sejak tahun 1988 s.d. tahun 2000 sebagaimana bukti P-7 s.d. P-7e, dan PBB tertulis atas nama dan dibayar oleh Penggugat (Debora T) sebagaimana bukti P-6 s.d P-6k; (hlm. 45);

“Menimbang, bahwa kendati awalnya Penggugat dan saudara-saudaranya berikut Tergugat tinggal di rumah sengketa, oleh karena yang membayar sewa atas tanah dan rumah adalah Penggugat, dan Tergugat juga menempati rumah tersebut sampai diusir oleh Tergugat tahun 2005, PBB dan rekening PAM, PLN dan telepon atas nama Penggugat, maka Penggugatlah yang berhak untuk mendapatkan prioritas untuk memperoleh hak atas tanah sengketa tersebut; (hlm. 46);

Bahwa Pertimbangan Hukum diatas adalah keliru dan salah karena Termohon PK hanya membayar uang sewa dari tahun 1988 sampai dengan

Halaman 12 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. **rehabilitasi yang memiliki hak atas tanah tersebut), selanjutnya Pemohon**

PK lah yang melakukan pembayaran sewa kepada pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut melalui Negara berdasarkan Bukti T-16 dan T-17 yang kemudian Pemohon PK mengajukan permohonan pensertifikatan hak hingga terbit Bukti T-23 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445/Pasar Baru yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1425 atas nama Pemohon PK (Tham Thami), dengan demikian Pemohon PK lah yang memiliki hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17 Rt.003/001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

Bahwa Bukti P-6 s.d Bukti P-9 berupa kwitansi pembayaran sewa, PBB dan rekening PAM, PLN dan telepon atas nama Termohon PK/Penggugat bukan merupakan bukti hak kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17 Rt.003/001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

Bahwa berdasarkan Bukti T-23 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4445/Pasar Baru yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1425 atas nama Pemohon PK (Tham Thami), Pemohon PK adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Pos Utara II Nomor 17 Rt.003/001, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa Sertifikat adalah Surat tanda bukti hak;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali tanggal 28 November 2016 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 23 Desember 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris*, Mahkamah Agung di tingkat Peninjauan Kembali berpendapat bahwa dalam putusan *a quo* tidak ditemukan kekhilafan atau kekeliruan hakim dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa alasan-alasan Pemohon berisi mengenai hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dan dikuatkan oleh *Judex Juris* sehingga materi keberatan Pemohon pada dasarnya berisi perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* maupun *Judex Facti* mengenai kedudukan para pihak terhadap objek sengketa, yang menurut *Judex Facti* Termohon Peninjauan Kembali adalah pihak yang paling berhak atas objek sengketa;

Halaman 13 dari 16 Hal. Put. Nomor 209 PK/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali THAM THAMI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memerhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **THAM THAMI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 5 Juni 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., PhD. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Baryanto, S.H., LL.M. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., PhD.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,



Panitera Pengganti,

Ttd./

Baryanto, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

| | | |
|--------------------------|----|--------------|
| 1. Meterai..... | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi PK | Rp | 2.489.000,00 |
| Jumlah | Rp | 2.500.000,00 |

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

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001**