



Nomor 1519 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

MUKTAR WIDJAJA, sebagai pendiri dan Pemegang Saham PT. Duta Pertiwi Tbk, bertempat tinggal di Jalan Sultan Syahril Nomor 12 B, RT.05/01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Soejono, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Batu Tulis Raya Nomor 51, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2013;

Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/ Terbanding/Pembanding II;

Lawan

Tn. KAHAR WINARDI, bertempat tinggal di Jalan Bandengan Utara 1/II, RT.03/011, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syafrizal, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Graha Mustika Ratu 5th floor # 505, Jalan Gatot Subroto Kav. 74-75, Jakarta 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2011;

Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I dahulu Penggugat/ Pembanding I/Terbanding;

D a n:

1. PT. DUTA PERTIWI Tbk, yang diwakili oleh Para Direktur Hongky Jeffry Nantung, dan kawan-kawan, berkedudukan di Gedung ITC Mangga Dua Lt. 7 – 8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara 14430, dalam hal ini memberi kuasa kepada Soejono, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Batu Tulis Raya Nomor 51, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2014;

Hal. 1 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. THOMAS GONAWAN, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Jalan Pecenongan Nomor 49 A, Jakarta Pusat;
3. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, Jakarta Pusat;
4. PEMDA DKI JAKARTA c.q. GUBERNUR KDKI JAKARTA c.q. BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAERAH DKI JAKARTA, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta;

Para Turut Termohon Kasasi/Termohon Kasasi III, IV, V, VI dahulu Tergugat I, III, IV, V/Para Terbanding/Turut Terbanding I, II, III, IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, Tergugat I adalah sebuah Perusahaan Terbuka, yang didirikan menurut hukum Indonesia, yang bertindak sebagai Developer dan Pengembang property, dan Tergugat II adalah Pendiri dan Pemegang saham Perusahaan PT.Duta Pertiwi Tbk. dan pada sekitar tahun 1993 membangun dan mendirikan sebuah gedung berlantai 4, yang telah ditetapkan dalam Akta Pemisahan Nomor 102/DIR/DP/VII/1997, tertanggal 8 Juli 1997, dengan Izin Layak Huni Nomor 8436/IPB/1995, tanggal 1 Desember 1995, yang berlokasi di Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Pusat, yang lebih populer disebut dengan Gedung / Rumah

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)



- Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS);
2. Bahwa, bagi Tergugat I dan II seperti halnya Developer lainnya, maka tujuan dibangun dan didirikannya Gedung/Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta tersebut, adalah untuk dijual dan dipasarkan kepada siapa saja yang berminat, termasuk kepada Penggugat, demi untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya, sesuai dengan prinsip ekonomi;
 3. Bahwa, untuk mencapai tujuan dan untuk memasarkan unit/kios mal yang ada pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta *in casu*, maka seperti halnya Developer lainnya, maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai Developer/Pengembang Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua, melakukan berbagai cara dalam memasarkan kios mal tersebut dengan cara-cara yang sangat maksimal dan dengan segala daya upaya dan teknik marketing/penjualan pada umumnya, sehingga seluruh kios mal yang ada pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta *in casu*, terjual habis;
 4. Bahwa, untuk tujuan sebagaimana terurai di atas, maka salah satu teknik dan marketing yang dipakai dan dikembangkan oleh Tergugat I dan II adalah dengan memberikan jaminan dan kepastian hukum bahwa kios mal yang dijual adalah dengan status tanah dan bangunan adalah Strata Title (Hak Milik) dan tanahnya adalah Milik Tergugat I dan II yang berarti Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik Tergugat I dan II. atau setidaknya Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah negara. yang sekarang disebut juga dengan HGB murni (lihat iklan di sepanjang jalan tentang apartemen yang dibangun yang bertuliskan dan menjelaskan status HGB murni atau HGB di atas HPL);
 5. Bahwa sesuai dengan Undang- Undang Rumah Susun yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yaitu Gedung/Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta memiliki bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. yang dimiliki secara bersama oleh Penggugat bersama Para Pembeli kios mal pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua tersebut;

Hal. 3 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



6. Bahwa, sebagai bukti dan realisasi dari janji dan promosi bahwa Tanah tempat berdirinya Rumah Susun Campuran Mall Mangga Dua Jakarta tersebut adalah milik Tergugat I dan II atau Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik Tergugat I dan II atau Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Negara, maka Tergugat I dan II menjelaskan dalam suatu akta autentik dan dokumen resmi yang disebut dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang ditunjuk oleh tergugat I dan II (bukti P.1);
7. Bahwa oleh karena yang dijual oleh Tergugat I dan II adalah strata title dengan status tanah milik Tergugat I dan II atau setidaknya HGB yang berdiri di atas tanah Negara, sehingga membuat Penggugat merasa tertarik dan membeli (satu) unit kios mal milik Tergugat I dan II tersebut sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 215/Sawah Besar/1997, tanggal 30 Desember 1997, dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 342/1 Kelurahan Mangga Dua Selatan Kecamatan Sawah Besar Kotamadya Jakarta Pusat, karena menurut hemat Penggugat, disamping kios mal tersebut sebagai tempat untuk berdagang, kios mal tersebut juga merupakan suatu investasi yang sangat menguntungkan bagi 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 tentu semakin lama akan semakin melambung, sehingga Penggugat akan mendapat keuntungan yang berlipat ganda di masa mendatang. Selain itu Investasi/Aset dapat diturunkan kepada anak dan cucu.(bukti P.2);
8. Bahwa akan tetapi pada waktu akan memperpanjang Hak Guna Bangunan *a quo*, yang akan berakhir pada tanggal 19 Juli tahun 2008, tiba-tiba saja Tergugat I dan II, melalui orang-orangnya/karyawan Tergugat I dan II maupun berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, yaitu sekitar September 2007, Penggugat mendapat berita yang sangat mengejutkan, dimana tanah tempat berdirinya unit/kios mal yang telah Penggugat beli tersebut bukanlah milik Tergugat I dan II akan tetapi Hak Guna Bangunan yang berdiri di



atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemda DKI Jakarta, sehingga dengan demikian Penggugat merasa dibohongi dan dirugikan;

9. Bahwa, untuk lebih jelasnya, maka bersama ini Penggugat akan menguraikan secara garis besar ciri - ciri atau perbedaan antara Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) dengan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik atau tanah negara, adalah sebagai berikut:

A. Ciri-ciri HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL), 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 HPL (ex : Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 - 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, *juncto* Surat Meneg Agraria Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, tentang Agunan Sertipikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan, *juncto* Keputusan Gubernur KDKI 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 HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL);
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) (ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 21 Tahun 1997 *juncto* Pasal 3 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang menyatakan bahwa Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah);
3. Di dalam 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 UU Nomor 5-1960 tentang UUPA

Hal. 5 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 s/d 178);

4. Tidak bisa ditingkatkan statusnya menjadi hak milik;
 5. Harganya jauh lebih murah dibanding HGB di atas tanah milik/tanah Negara (karena tidak memiliki tanah dan status tanahnya adalah hak pakai/sewa):
 6. Biaya perpanjangan 16 kali lipat HGB di atas tanah Negara (ex: Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40- 1996 *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001);
 7. Perpanjangan/pembaharuan tergantung persetujuan dari pemegang HPL;
 8. Jika terjadi *force majeure* seperti kebakaran, gempa atau runtuhnya bangunan atau bangunan tidak layak huni, maka Para Pemilik tidak dapat membangun kembali, seperti yang terjadi di Pasar Tanah Abang, maka investasi menjadi nol;
 9. Jika digadaikan ke Bank Nilai Agunan rendah dan tidak semua Bank mau terima jaminan dengan status HPL. Hal ini Karena sulit di eksekusi dan harus meminta izin kepada pemegang HPL dan bayar biaya rekomendasi. Jika pindah ke bank lain kembali harus minta izin dulu dan bayar biaya rekomendasi dan seterusnya;
- B. Ciri-ciri HGB yang berdiri di atas tanah hak milik atau di atas tanah Negara, yaitu:
1. Setiap peralihan ataupun transaksi lainnya tidak perlu minta izin tertulis dan tidak perlu membayar retribusi kepada pemegang HPL, 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, (UU Nomor 21 Tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB));
 3. Dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat tidak tertulis kata-kata HPL;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. *Status HGB* di atas tanah Negara Mudah ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik;
5. Harganya jauh lebih mahal dibanding HGB di atas HPL;
5. Biaya perpanjangan hanya 1/16 (seper enam belas) HGB di atas HPL, karena hanya langsung kepada Kas Negara (tidak tunduk pada Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 - 1996 *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001);
7. Perpanjangan/pembaharuan tidak memerlukan izin tertulis dari pihak lain dan sangat mudah;
8. Jika terjadi *force majeure* seperti kebakaran, gempa atau runtuhnya bangunan, atau bangunan tidak layak huni, maka Para Pemilik dapat membangun kembali;
9. Jika digadaikan ke Bank nilai agunan tinggi. Semua Bank pasti terima, mudah dieksekusi, tidak perlu minta izin kepada siapapun cukup antara pemilik dengan pihak Bank;
 - Bahwa ciri-ciri sebagaimana tersebut di atas merupakan satu kesatuan dan sistimatis;
10. Bahwa, sesuai dengan dokumen-dokumen yang Penggugat miliki dimana status tanah dan bangunan yang Penggugat miliki adalah sebagaimana tertera pada kelompok B yaitu HGB yang berdiri di atas tanah hak milik atau setidaknya di atas tanah Negara, karena tidak satupun tampak adanya ciri-ciri HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (kelompok A);
11. Bahwa, status tanah dan bangunan yang Penggugat miliki adalah HGB di atas tanah milik Tergugat I dan II atau setidaknya di atas tanah negara, dimana mulai semenjak pembelian sampai pada tahun 2007, selama hampir 20 tahun, yang Penggugat dan

Hal. 7 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



para pemilik lainnya lakukan tanpa adanya izin tertulis dan tanpa biaya retribusi kepada Pemegang HPL. BPHTB hanya sesuai UU Nomor 21 Tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000, tanpa ada kata-kata HPL pada Sertifikat maupun dokumen- dokumen lainnya;

12. Bahwa, jika status tanah dan bangunan yang Penggugat miliki berstatus HGB di atas Hak Pengelolaan, maka syarat-syarat izin tertulis dan biaya retribusi sebagaimana diatur pada Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 - 1996, *juncto* Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, *juncto* Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001, tidak mungkin bisa terlewati baik oleh PPAT maupun oleh Badan Pertanahan Nasional sebelum terjadinya transaksi penjualan;
13. Bahwa logikanya, bagaimana mungkin syarat-syarat izin tertulis dan biaya retribus sebagaimana diatur pada Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 - 1996, *juncto* Surat Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, *juncto* Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001 serta BPHTB sebesar 50%, sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997



yang telah dicabut dan diganti dengan PP. Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, bisa terlewati begitu saja, padahal penjualan dan pembelian tanah dan bangunan *in casu* harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Tergugat III dan Badan Pertanahan Nasional sebagai Tergugat IV;

14. Bahwa tanpa adanya konspirasi yang kuat antara Tergugat I dan II dengan Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V, maka syarat-syarat sebagaimana diatur undang-undang dan peraturan sebagaimana tersebut di atas, tidak mungkin bisa terlewati begitu saja;
15. Bahwa selain itu lagi tanpa mengikuti syarat-syarat sebagaimana undang-undang dan peraturan tersebut di atas, maka jelas semua peralihan dan transaksi hukum yang terjadi selama ini. selama hampir 20 tahun, adalah cacat hukum dan rentan terhadap pembatalan atas peralihan dan transaksi hukum tersebut;
16. Bahwa yang lebih tragis lagi dimana selama ini tentunya timbul kerugian yang dialami oleh Negara, seperti Pajak/Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan

Hal. 9 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, dimana seharusnya nilai sebesar 50 %, akan tetapi dibayar hanya sebesar 5 %, serta pemasukan I retribusi kepada daerah DKI Jakarta yang seharusnya diterima oleh pihak pemegang HPL sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, yang cenderung menimbulkan persoalan hukum lainnya seperti korupsi yang merugikan Negara dan lain sebagainya;

17. Bahwa berdasarkan rentetan panjang yang terpapar di atas, tindakan Para Tergugat mulai dari pelanggaran undang-undang dan peraturan yang berlaku, yaitu Pasal 34 angka 1 PP Nomor 40 - 1996 *juncto* Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433. *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, sampai pada pelanggaran 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 harus dibayar, yang menimbulkan kerugian baik pada Penggugat maupun kepada Negara yang dilakukan oleh Para Tergugat secara bersama-sama, secara sadar dan terkoordinir dengan rapi, mulai dari tindakan penerbitan



Akta Jual Beli, penerbitan Sertifikat induk dan Pemisahan, Penyembunyian Pertelaan yang meliputi uraian dan lampiran, sehingga sampai diketahuinya kenyataan yang sebenarnya pada tahun 2007 bahwa apa yang dijual oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat yang dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah tanah milik Tergugat I dan II yang semula berstatus HGB dan ternyata kenyataan yang Penggugat dapati dimana tanah *in casu* bukan milik Tergugat I dan II, akan tetapi dengan status HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan/Hak Pakai milik Pemda DKI Jakarta, dan tindakan/perbuatan melawan hukum yang demikian dibantu secara rapi dan terkoordinir oleh Para Tergugat lainnya sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

- I. Tindakan Tergugat I dan II merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar undang-undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Penggugat;

18. Bahwa, niat dan itikad tidak baik Tergugat I dan II yang bernuansa perbuatan melawan hukum sudah mulai muncul sekitar tahun 1993 yaitu ketika pertama kali Tergugat I dan II melakukan penjualan kios mal satuan pada rumah susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta dimana yang

Hal. 11 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



seharusnya yang dijual kios mal dengan status HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, akan tetapi agar kios mal *a quo* bisa terjual, Tergugat I dan II sengaja menutup-nutupi dan mengatakan bahwa tanahnya adalah milik Tergugat I dan II sehingga dengan demikian Tergugat I dan II gampang menjual kios mal *a quo* terutama dengan harga yang sangat mahal;

19. Bahwa niat dan itikad tidak baik *a quo* terlihat jelas dimana ketika itu berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian - Bagian Tanah Hak Pengelolaan 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 ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan;
20. Bahwa berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 terlihat jelas bahwa setelah jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan



selama 20 tahun, maka Hak Pengelolaan harus kembali ke pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Pemda DKI, dan itu berarti sebenarnya penjualan unit yang dilakukan oleh Tergugat I sebenarnya hanya untuk jangka waktu 20 tahun dan sama halnya dengan hak pakai, maka oleh karena itu status tanah Hak Pengelolaan *a quo* sengaja ditutup-tutupi dengan tujuan untuk meningkatkan nilai jual, dan dugaan ini diperkuat dengan penyembuyian Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni 1984 antara Tergugat I dan II dengan Pemda DKI sehubungan dengan Hak Pengelolaan *a quo*;

21. Bahwa kemudian pada tahun 1996 lahir Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dimana pada Pasal 34 angka 7 menyatakan bahwa setiap peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan;
22. Bahwa demi untuk menutup - nutupi status tanah Hak Pengelolaan *a quo* Tergugat I dan II sengaja menyembunyikan Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *a quo*, sehingga penjualan

Hal. 13 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



unit-unit yang dilakukan oleh Tergugat I dan II hingga diketahuinya status yang sebenarnya pada tahun 2007 tanpa permintaan izin dan rekomendasi tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan;

23. Bahwa kemudian pada tahun 1997 keluar Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 tentang Pajak/Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 huruf b menyatakan bahwa pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah terhadap tanah dengan status Hak Pengelolaan dikenakan sebesar 25 % dari objek kena pajak (ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 21 Tahun 1997 *juncto* Pasal 3 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang menyatakan bahwa objek pajak yang yang diperoleh karena waris, hibah, wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah);
24. Bahwa akan tetapi demi untuk menutup-nutupi status Hak Pengelolaan *a quo* maka Tergugat I dan II 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 seperti halnya Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Negara atau hak milik;

25. 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 di atas Hak Pengelolaan harus mendapat izin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, akan tetapi selama ini sudah hampir 20 tahun dan Para Pemilik lainnya telah mengagunkan kios mal milik mereka, namun tidak pernah adanya permintaan izin tertulis dan pembayaran retribusi kepada Pemegang HPL, dan kalau dihitung agunan yang mungkin sudah terjadi ribuan dan mungkin tak terhitung jumlahnya, dan ini sebagai akibat dari tindakan Tergugat I dan II yang sengaja untuk tidak mengungkapkan adanya status Hak Pengelolaan *a quo*;
26. Bahwa kemudian pada tahun 2000 keluar Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pajak/Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dimana sesuai dengan

Hal. 15 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



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 PP Nomor 36 Tahun 1997) (lihat Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 21 Tahun 1997 *juncto* Pasal 3 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000);

27. Bahwa akan tetapi oleh karena Tergugat I dan II sengaja menutup-nutupi status tanah yang sebenarnya dimana seharusnya adalah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan akan tetapi dikatakan HGB yang berdiri di atas tanah Negara, sehingga merugikan Penggugat;
28. 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 Pemda DKI Jakarta, Biaya Perpanjangan HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL) yang menyangkut dengan Hak Pengelolaan dimana baik peralihan (jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, dsb) maupun hak tanggungan atau gadai maka harus mendapat izin tertulis dari Pemda DKI dan harus membayar



retribusi, termasuk perpanjangan dan pembaharuan;

29. Bahwa akan tetapi oleh karena tindakan Tergugat I dan II yang tidak transparan dan menutup-nutupi adanya status Hak Pengelolaan *a quo*, maka banyak peraturan perundang-undangan yang dilanggar dan menimbulkan kerugian baik kepada Penggugat maupun kepada Negara;
30. Bahwa hal yang paling mendasar dari tindakan Tergugat I dan II dalam melakukan perbuatan melawan hukum adalah dimana pada Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa penjualan meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, akan tetapi ternyata tanah yang dijual bukan tanah milik Tergugat I dan II, tetapi tanah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta dan tidak ada tanah bersama, yang ada hanya tanah orang lain/HPL milik Pemda DKI Jakarta;
31. Bahwa pada Akta Jual Beli pada Pasal 1 dinyatakan bahwa mulai hari pembelian, objek jual beli yang diuraikan dalam akta telah menjadi milik pihak kedua (Penggugat), akan tetapi kenyataannya dimana tanahnya bukan milik Penggugat, akan tetapi milik Pemda DKI Jakarta;

Hal. 17 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



32. Bahwa pada Pasal 2 Akta Jual Beli *a quo* juga menyatakan dengan tegas bahwa Pihak Pertama (Tergugat I dan II) menjamin bahwa objek jual beli tersebut di atas 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 Penggugat dikenakan beban rekomendasi;

33. Bahwa pada Pasal 5 Akta Jual Beli, Tergugat I dan II lebih menjelaskan dengan tegas bahwa apa yang dijual oleh Tergugat I dan II adalah milik pihak Tergugat I dan II, akan tetapi kenyataannya tanahnya adalah status Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta sebagaimana pasal lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Pihak Pertama (Tergugat I dan II) menjamin Pihak Kedua (Penggugat) bahwa apa yang dijual dengan akta ini adalah miliknya Pihak Pertama (Tergugat I dan II) sendiri, tidak ada orang lain yang turut mempunyai hak apapun dan Pihak Pertama (Tergugat I dan II) dengan ini membebaskan Pihak Kedua (Penggugat) dari semua tuntutan/gugatan berupa apapun dan dari siapapun mengenai hal-hal yang diuraikan di atas;

34. Bahwa selain Akta Jual Beli *a quo*, pada dokumen-dokumen dan surat lainnya juga tidak satupun menunjukkan adanya status Hak Pengelolaan, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Izin Mendirikan Bangunan Dalam Mal Mangga Dua, tercantum status tanah adalah milik Tergugat I dan II atau HGB di atas tanah Negara;
- Faktur Pajak atas pembayaran pajak (Faktur Pajak) yang dilakukan para pemilik toko/Penggugat yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan II tercantum pembayaran angsuran atas tanah selain angsuran atas bangunan yang artinya pembelian meliputi tanah;
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak tercantum bahwa tanah Mal Mangga Dua berada di atas tanah Hak Pengelolaan;
- Akta Jual Beli tercantum kata-kata bahwa objek jual beli meliputi benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama dan apa yang dijual adalah milik Tergugat I dan II,
- Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua status kepemilikan tanah para pemilik kios mal adalah milik Tergugat I dan II/ dengan status hak milik/HGB di atas tanah Negara dan tidak ada kata-kata HPL;

35. Bahwa selain hal-hal sebagaimana terurai di atas yang merupakan rentetan panjang tindakan Tergugat I dan II dalam melakukan perbuatan melawan hukum, maka bentuk tindakan lainnya yang merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II adalah:

35.1 Tergugat I dan II dengan cara rekayasa sengaja menyusupkan di Kepengurusan Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat yang terdiri dari orang/karyawan Tergugat I dan II yang tujuannya adalah demi kepentingan Tergugat I dan II untuk menutup-nutupi status Hak Pengelolaan *in casu*;

35.2 Bahwa dengan adanya orang/Karyawan Tergugat I dan II yang disusupkan di kepengurusan PPRS, maka Penggugat dan pemilik lainnya sulit untuk melihat apalagi mendapatkan dokumen-dokumen penting lainnya seperti Akta Pemisahan, Pertelaan dan uraian serta lampiran, Sertipikat Induk, Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Pihak Pemda DKI Jakarta, dsb, padahal pada

Hal. 19 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



dokumen- dokumen *a quo* dapat dilihat status tanah yang sebenarnya yang menyangkut unit-unit/kios-kios *in casu*;

35.3 Bahwa keberadaan orang/karyawan Tergugat I dan II yang disusupkan di kepengurusan PPRS adalah untuk menutup nutupi status Hak Pengelolaan *a quo* semakin jelas dimana setelah diketahui status tanah yang sebenarnya sekarang, maka orang-orang/karyawan Tergugat I dan II *a quo* memaksa Penggugat dan seluruh Pemilik lainnya untuk mengakui bahwa status tanah *in casu* adalah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, dan bagi Pemilik yang tidak bersedia mengakui dan membayar izin dan rekomendasi tertulis kepada Pemda DKI Jakarta sebesar 16 kali lipat HGB di atas tanah negara, maka *diancam* dengan denda sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu perhari) per unit semenjak pembayaran perpanjangan HGB di atas HPL *a quo*, sehingga banyak dari Para Pemilik yang merasa terintimidasi dan takut, harus membayar uang izin dan rekomendasi tertulis kepada Pemda DKI *a quo*, meskipun Para pemilik *a quo* tidak mengakui keberadaan HPL *in casu*;

35.4. Bahwa selain bentuk ancaman paksaan yang diedarkan berbentuk selebaran tentang sanksi denda *a quo*, paksaan dari orang/karyawan Tergugat I dan II juga bisa berbentuk sanksi lainnya seperti kios akan disegel, tidak diberi izin renovasi, akan dicabut aliran listrik, air dan telephone, akan dilaporkan ke pihak berwajib, akan dituntut secara hukum, tidak diberi izin parkir, dicabut hak suaranya dari keanggotaan PPRS, tidak dibolehkan masuk dalam Rapat PPRS, dan sebagainya bagi yang tidak mau membayar dan tidak mau mengakui status HPL *in casu*;

35.5. Tujuan orang-orang/karyawan Tergugat I dan II sengaja disusupkan ke pengurusan PPRS agar serah terima Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat hanya formalitas dan Penggugat termasuk pemilik lainnya tidak mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang telah diserahkan kepada Perhimpunan Penghuni, sehingga sampai saat ini Penggugat dan Para pemilik lainnya tidak mengetahui adanya serah terima rumah susun dari Tergugat I dan II kepada Perhimpunan



Penghuni, termasuk Sertipikat Induk, Akta Pemisahan, Pertelaan dan uraian, serta lampirannya, padahal dokumen-dokumen *a quo* merupakan petunjuk dan penjelasan tentang adanya status Hak Pengelolaan *in casu*;

36. Bahwa dengan demikian maka sangat jelas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II;
- II. Tindakan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar Undang-undang dan peraturan yang berlaku serta merugikan Penggugat;
37. Bahwa, tindakan/perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas yang dilakukan oleh Tergugat I dan II tidak terlepas dari bantuan dan peranan Tergugat III, dimana seharusnya Tergugat III mengetahui dengan pasti bahwa Hak Guna Bangunan *a quo* berdiri di atas HPL, karena sesuai dengan Undang- Undang dan Peraturan yang berlaku dimana Tergugat III mempunyai kapasitas dan berwenang untuk mengecek langsung kepada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional, dan dengan demikian seharusnya Tergugat III menjelaskan kepada Penggugat bahwa status tanah tempat berdirinya kios mal milik Penggugat adalah HGB yang berdiri di atas HPL;
38. Bahwa, sesuai dengan ketentuan UU Nomor 21 - 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) UU Nomor 21 - 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";
39. Bahwa sesuai dengan ketentuan 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;
40. Bahwa padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c dan huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya menolak untuk membuat akta

Hal. 21 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



jika syarat sebagaimana Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, tidak terpenuhi;

41. Bahwa selain itu lagi tindakan Tergugat 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 Tergugat III harus melengkapi izin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan sebelum membuat Akta sehubungan dengan pembelian kios mal milik Penggugat, dan ternyata izin tersebut tidak dimintakan terlebih dahulu oleh Tergugat III;
42. Bahwa kenyataannya ketentuan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 21 - 1997 serta Pasal 39 ayat (1) huruf c dan huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 dan Pasal 98 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tersebut sengaja dilanggar oleh Tergugat III demi untuk menutup-nutupi tindakan Tergugat I dan II tentang status Hak Pengelolaan *a quo*, sehingga perbuatan melawan hukum yang dialamatkan pada Tergugat III sangat jelas dan tidak dapat disangkal lagi;
- III. Tindakan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar Undang-undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Penggugat;
43. Bahwa, kemudian Tergugat IV, sebagai instansi Pemerintahan yang khusus menangani Sertipikat baik Sertifikat Induk maupun Sertipikat Pemisahan Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) tentu lebih mengetahui adanya status Hak Pengelolaan di atas HGB *a quo*, dan oleh karena itu seharusnya sejak awal terbitnya Sertifikat Tergugat IV menuliskannya pada Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, karena tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 (1) UU Nomor 5 - 1960 tentang Undang - Undang Pokok Agraria *juncto* Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk mendapatkan kepastian hukum;
44. Bahwa kenyataannya Tergugat IV sengaja untuk tidak menulis kata - kata Hak Pengelolaan pada Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun milik Penggugat dan milik Para Pemilik lainnya pada rumah susun Campuran



Mal Mangga Dua, sehingga tujuan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum sebagaimana dimaksud Pasal 19 (1) UU Nomor 5 - 1960 tentang Undang- Undang Pokok Agraria *juncto* Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 serta ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 - 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 di dalamnya dan ternyata peraturan-peraturan *a quo* tidak dapat direalisasikan akibat tindakan Tergugat IV;

45. Bahwa konsekuensi dari tindakan Tergugat IV yang sengaja melanggar ketentuan Pasal 19 (1) UU Nomor 5 - 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria *juncto* Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 (tindakan ini sudah berlangsung hampir 20 tahun), berlanjut pada pelanggaran undang-undang dan peraturan lainnya yaitu melanggar:

- Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 - 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mengharuskan adanya ketentuan izin dan minta rekomendasi tertulis kepada Pemegang HPL pada setiap transaksi peralihan (jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, dsb), pembebanan Hak Tanggungan/Hipotik, dsb;
- Surat Meneg Agraria Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Sertipikat 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 HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL);
- 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;

46. Bahwa padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 seharusnya Tergugat IV sebagai Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat yaitu syarat sebagaimana Pasal 34

Hal. 23 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



angka 7 PP Nomor 40 - 1996. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN 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;

47. Bahwa selain itu tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV semakin jelas dimana hingga saat ini Penggugat sulit untuk melihat dan mendapatkan salinan Sertifikat induk dan Pertelaan yang meliputi uraian dan lampiran;
48. Bahwa dengan sulitnya untuk mendapatkan salinan Sertifikat induk dan Pertelaan, uraian dan lampiran yang menyangkut data fisik dan yuridis sehubungan dengan perkara *in casu*, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 juncto Pasal 187 dan 188 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Penggugat 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;
49. Bahwa selain itu, tiba-tiba saja pada saat perpanjangan HGB *a quo* pada tahun 2008, Tergugat IV menulis kata-kata Hak Pengelolaan pada Sertipikat Induk dan SHMSRS dan meminta pembayaran uang pemasukan HPL kepada Pemda DKI Jakarta sebagai bukti bahwa HGB *a quo* berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, dimana penulisan kata-kata HPL *a quo* tanpa izin dan persetujuan Penggugat dan Para Pemilik lainnya, akan tetapi hanya atas permintaan karyawan Tergugat I dan II yang bukan sebagai Pemilik akan tetapi mengatasnamakan Penghuni, padahal Sertifikat induk dan SHMSRS adalah urusan Pemilik;
50. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas demi melindungi tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dimana banyak Pasal undang - undang dan peraturan yang berlaku dilanggar oleh Tergugat IV dan pelanggaran undang - undang dan peraturan yang berlaku tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuduhan



perbuatan melanggar hukum yang dialamatkan kepada Tergugat IV tidak dapat disangkal lagi;

51. Bahwa, perlu Penggugat pertegas dimana pernyataan yang menyatakan bahwa HGB *in casu* berdiri di atas HPL hanya sebatas pernyataan dari Tergugat IV dan hingga saat ini Penggugat belum pernah melihat Sertifikat induk maupun Sertifikat pemisahan yang menyatakan bahwa HGB *in casu* berdiri di atas dan Sertifikat induk *in casu* hilang dan raib entah kemana;

IV. Tindakan Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar undang-undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Penggugat;

52. Bahwa, selain keikutsertaan Tergugat III dan Tergugat IV dalam melindungi tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II, maka peranan Tergugat V juga tidak kalah pentingnya dan juga dominan;

53. Bahwa Tergugat V, sebagai Pemegang Hak Pengelolaan (HPL), selama hampir 20 tahun tidak pernah memberikan penjelasan maupun sosialisasi kepada Penggugat maupun kepada Pembeli lainnya tentang status tanah *in casu* tempat terletaknya kios mal milik Penggugat dan milik Para Pembeli lainnya;

54. Bahwa, dengan tidak pernahnya Tergugat V menjelaskan dan mensosialisasikan kepada Penggugat bahwa tanah tempat berdirinya kios milik Penggugat dan milik Para Pembeli lainnya di Mal Mangga Dua Jakarta Pusat berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemda DKI, maka jelas dan patut dianggap bahwa Tergugat V juga ikut ambil andil dan bekerjasama dengan Tergugat I dan II dalam hal perbuatan melawan hukum *in casu*;

55. Bahwa, kerjasama yang jelas dan kuat yang terjalin antara Tergugat I dan II dengan Tergugat V adalah bahwa, walaupun benar status tanah *a quo* adalah HGB yang berdiri di atas HPL, baik Tergugat I dan II maupun Tergugat V tentu sama-sama mengetahui dengan pasti dan meyakinkan bahwa Tanah tempat berdirinya kios mal milik Penggugat pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat adalah HGB di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI, yaitu dengan adanya Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Tergugat V sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984, tertanggal 6 Juni 1984

Hal. 25 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



antara Tergugat I dan II dengan Tergugat V mengenai status tanah tempat berdirinya kios milik Penggugat adalah Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemda DKI;

56. Bahwa, seharusnya dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, khususnya Pasal 34 angka 7, *juncto* Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, *juncto* Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001, Tergugat V sebagai pemegang Hak Pengelolaan seharusnya mensosialisasikan keberadaan Hak Pengelolaan *in casu* kepada Penggugat dan Para Pemilik lainnya, karena selain adanya syarat izin tertulis dan 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 Tergugat V;
57. Bahwa sebagai akibat diamnya Tergugat V dalam perkara *in casu*, padahal sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku Tergugat V harus memberitahukan tentang undang-undang dan peraturan yang berlaku tersebut kepada Penggugat termasuk kepada seluruh Pemilik lainnya pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat dan ternyata kewajiban tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat V. Tergugat I dan II menjual tanah milik tergugat V dan tergugat V diam saja. Bukti adanya konspirasi antara tergugat I, II dan V. Sehingga tindakan melawan hukum yang dialamatkan kepada Tergugat V semakin jelas dan tidak dapat disangkal lagi;
58. Bahwa walaupun benar, akibat status kepemilikan berubah menjadi milik Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolalaan (HPL) maka status tanah kepemilikan Penggugat menjadi hilang karena yang tadinya Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah negara beralih status menjadi HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) yang merupakan hak pakai, hak garap/hak sewa karena pemiliknya adalah pihak Pemda DKI dan biaya



perpanjangan menjadi melambung tinggi sampai 16 kali biaya HGB di atas tanah Negara;

59. Bahwa perlu Penggugat jelaskan jika dari awal pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat, Tergugat I dan II transparan dan menjelaskan bahwa status tanah tempat berdirinya kios mal yang Penggugat beli bukan milik Tergugat I dan II, kemungkinan besar Penggugat tidak akan pernah membeli karena status tanahnya akan sama seperti membeli kios di Pasar Tanah Abang atau di PD. Pasar Jaya lainnya, dimana apabila terjadi *force majeure*, investasi menjadi nol;
60. Bahwa selain itu, dengan perubahan status dari milik Penggugat bersama Para Pemilik lainnya menjadi milik Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolaan (HPL)/Hak Pakai, timbul kekhawatiran bagi Penggugat dimana sewaktu-waktu/setelah berakhirnya jangka waktu Perjanjian Sewa, maka Pemda DKI Jakarta 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 di atas tanah negara menjadi Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) melalui KEPRES Nomor 4 Tahun 1984 *juncto* Pasal 26 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 40 - 1996, yang memberi peluang yang besar bagi Pemegang Hak Pengelolaan untuk mengambil alih dan tidak memperpanjang status Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, dan dugaan *a quo* semakin diperkuat dengan penyembuyian Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Pemda DKI Jakarta mengenai Hak Pengelolaan *a quo*;
61. Bahwa selain itu, dengan perubahan status dari milik Penggugat bersama Para Pemilik lainnya menjadi milik Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolaan (HPL) menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana semula Penggugat berpikir memiliki tanah yang dapat diwariskan secara turun - temurun pada anak cucu. ternyata tanahnya sekarang berstatus Hak Pengelolaan/Hak Pakai/Hak Sewa milik Pemda DKI Jakarta;
62. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa

Hal. 27 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

63. Bahwa kemudian sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pasal 5.3, tentang Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, ayat (5), yang menyatakan bahwa Pengembang bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui dikemudian hari;
64. Bahwa selain itu lagi di dalam Akta Jual Beli seharusnya Tergugat I dan II yang mengetahui dengan pasti tentang status tanah yang sebenarnya yang seharusnya menyatakan dengan tegas tentang status tanah yang dijual kepada Penggugat bahwa tanah yang dijual adalah bukan milik Tergugat I dan II tapi milik pihak lain dengan status HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan;
65. Bahwa akan tetapi Tergugat I dan II tidak transparan dan tidak jujur dengan mengatakan bahwa status tanah yang dijual adalah tanah milik Tergugat I dan II, padahal kenyataannya adalah sebaliknya, bukan tanah milik Tergugat I dan II, akan tetapi Hak Pengelolaan Milik Pemda DKI Jakarta:
66. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1473 KUH Perdata dimana jika ada pengertian yang berbeda maka Penjual harus menanggung kerugiannya, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya;
67. Bahwa, oleh karena itu, sesuai dengan peraturan perundang - undangan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan adanya tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat secara terkoordinir dengan baik dan rapi dan melanggar banyak undang-undang dan peraturan yang berlaku yang menimbulkan kerugian tidak hanya kepada Penggugat, akan tetapi juga menimbulkan kerugian kepada Negara, dan itikad tidak baik dari Tergugat I dan II, yang bekerjasama dengan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang melanggar undang- undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Penggugat, sehingga tuduhan Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan terhadap

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)



Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak dapat disangkal lagi;

68. 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, Tergugat IV dan Tergugat V maka telah sangat jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat *a quo*;
69. Bahwa pelanggaran terhadap undang-undang dan peraturan yang berlaku di samping uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I dan II sebagai bekas Developer/Pengembang sejak awal menawarkan kios mal tidak pernah secara transparan menyebutkan bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah HGB di atas HPL milik Pemda DKI karena itu jelas bahwa jual beli *in casu* menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang dilakukan secara bersama oleh Para Tergugat;
70. Bahwa oleh Karena itu, sesuai dengan Pasal 1365 SUV maka Tergugat I dan II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harus mengganti kerugian *in casu* kepada Penggugat secara tanggung renteng;
71. Bahwa, oleh karena ketidaktransparanan Tergugat dalam penjualan unit milik Penggugat *a quo* dan dilakukan secara bersama-sama dengan Tergugat lainnya sehingga melanggar undang-undang dan peraturan yang berlaku, maka sepatasnyalah kerugian-kerugian *a quo* dibebankan kepada Para Tergugat termasuk biaya perpanjangan kepada Pemegang Hak Pengelolaan yang besarnya 16 kali lipat HGB di atas tanah Negara; Bahwa, berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas dimana tindakan Tergugat I dan II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang melanggar undang - undang dan peraturan yang berlaku, yaitu:
 1. Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 - 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan adanya kewajiban untuk minta rekomendasi dan izin tertulis untuk setiap transaksi peralihan, *juncto*;
 2. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, tentang Agunan Sertipikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan yang mengharuskan minta izin tertulis kepada pemegang HPL, *juncto*;

Hal. 29 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



3. 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 Pemda DKI Jakarta Biaya Perpanjangan HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL), mengenai adanya kewajiban untuk minta rekomendasi tertulis dan pembayaran retribusi kepada pemegang HPL untuk setiap transaksi baik peralihan maupun agunan/hipotik, gadai dsb;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b; tentang Pajak Hak Pengelolaan;
5. Pasal 19 UU Nomor 5 - 1960 tentang UUPA : tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan kepastian hukum, *juncto*;
6. Pasal 1 angka 1, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan kepastian hukum, *juncto* ;
7. 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 s/d 178): data fisik dan data yuridis harus tercantum dalam Sertifikat dan buku tanah;
8. Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 21 – 1997, tentang: Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta setelah wajib pajak menyerahkan bukti setoran pajak;
9. Pasal 39 ayat (1) huruf c dan huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997, tentang: PPAT harus menolak membuat akta jika syarat izin hak tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan belum diperoleh;
10. 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 Tergugat III harus melengkapi izin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan sebelum membuat akta, tapi tidak dilakukan;

Dimana akibat tindakan-tindakan tersebut yang dilakukan secara terkoordinir dengan rapi, mulai dari penjualan yang semula dikatakan



bahwa tanahnya adalah milik Tergugat I dan II yang artinya ada tanah bersama dan ternyata tanahnya adalah tanah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pembuatan Akta Jual Beli, penerbitan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), penyembunyian dokumen-dokumen penting seperti Sertifikat induk, Akta Pemisahan, Uraian dan Rincian Pertelaan yang tercakup di dalam Pertelaan serta Perjanjian Kerjasama yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan *a quo* dengan pihak Pemda DKI Jakarta, dan tindakan - tindakan tersebut menimbulkan kerugian bukan hanya kepada Negara, akan tetapi juga kepada Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, tentang perbuatan melawan hukum, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pasal 5.3, tentang Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, ayat (5), yang menyatakan bahwa Pengembang bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui dikemudian hari, dan nyatalah bahwa tindakan-tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

73. Bahwa adapun kerugian-kerugian akibat tindakan-tindakan Para Tergugat *a quo* adalah meliputi kerugian materiil maupun immateriil, yaitu sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Tergugat I dan II yang dibantu Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang melakukan perbuatan melawan hukum dimana secara sengaja dan secara bersama-sama telah menyembunyikan status tanah yang sebenarnya dimana Tergugat I dan II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan sebenar- benarnya patut dianggap telah mengetahui dengan pasti bahwa Hak Guna Bangunan yang semula dijual kepada Penggugat adalah milik Tergugat I dan II ternyata faktanya sekarang adalah milik Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolaan, serta dengan menyembunyikan Sertifikat induk dan akta pemisahan Pertelaan Uraian dan Rincian Pertelaan dari Penggugat dan penyembunyian Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Pemda DKI

Hal. 31 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Jakarta mengenai HPL *a quo*, yang jika diperkirakan perhitungan kerugiannya adalah sebagai berikut:

Nilai kerugian akibat hilangnya status kepemilikan tanah: Semula harga kios yang berdiri di atas HGB di atas tanah negara bernilai 100%, dan dengan berubahnya status tanah menjadi HGB di atas HPL, maka kios mal milik Penggugat hanya bernilai 25 % dari harga sebelumnya.

(Umpama: jika harga secara keseluruhannya (kios mal milik Penggugat) bernilai Rp7.469.785.420,00 dengan status HGB di atas tanah negara, maka dengan berubahnya status menjadi HGB di atas Hak Pengelolaan, maka nilainya hanya Rp1.867.446.355,00 (satu miliar delapan ratus enam puluh tujuh juta empat ratus empat puluh enam ribu tiga ratus lima puluh lima rupiah), atau hanya bernilai 25 % dari nilai sebelumnya sehingga menyebabkan kerugian lebih kurang Rp5.602.339.065,00 (lima miliar enam ratus dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu enam puluh lima rupiah) secara keseluruhan dengan rincian sebagai berikut: Harga kios mal milik Penggugat adalah Rp560.374.000,00 (lima ratus enam puluh juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah), harga tersebut adalah harga pada saat Penggugat membeli dimana pada saat itu harga emas Rp30.000,00 per gram, sementara harga emas sekarang adalah per gramnya adalah Rp400.000,00/gram, sehingga terdapat kenaikan sekitar 13,33 kali lipat, maka $Rp560.374.000,00 \times 13,33 = Rp7.469.785.420,00$ (tujuh miliar empat ratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus delapan puluh lima ribu empat ratus dua puluh rupiah);

Maka kerugian yang Penggugat alami adalah:

$\frac{3}{4}$ dari Rp7.469.785.420,00 = Rp5.602.339.065,00 (lima miliar enam ratus dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu enam puluh lima rupiah), Hal mana kerugian sebesar Rp5.602.339.065,00 (lima miliar enam ratus dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu enam puluh lima rupiah) tersebut disebabkan oleh karena:

- Tidak adanya tanah bersama/tanahnya hanya status Hak Pakai;
- Untuk memperpanjang Sertifikat HGB *in casu* harus minta izin tertulis dan dikenakan biaya sebesar 16 kali HGB di atas tanah Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Rekomendasi HPL kepada Pemda DKI (untuk perpanjangan 1 (satu) kali) = $5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP (Tahun 2008)}$ atau setara dengan 16 kali biaya HGB di atas tanah Negara;
- Biaya Rekomendasi Pengalihan Nama Jual Beli untuk setiap transaksi jual beli: = $2,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP Tanah (SK Gubernur DKI Nomor 122 -2001)}$;
- Setiap waktu Pemerintah dapat mengambil alih dan tidak memperpanjang HGB *in casu*, seperti yang terjadi pada kasus Hotel Hilton;
- Sulit untuk diagunkan, karena selain tidak dapat dieksekusi, juga harus mendapat izin tertulis, dan kalau diizinkan, maka harus membayar uang izin tersebut sebesar $2,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$ kepada pemegang Hak Pengelolaan (Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 - 2001);
- Hibah dikenakan biaya rekomendasi sebesar 2,5 %;
- Wasiat dikenakan sebesar 2,5 %;
- Jika bangunan tidak layak huni, runtuh, kebakaran atau karena *force majeure* seperti gempa, dan sebagainya, dan pemegang HPL tidak bersedia untuk memperpanjang tanah *a quo*, maka tidak bisa dibangun lagi;
- Setiap kali ingin meminta kredit ke Bank harus izin ke pemegang HPL dan dikenakan biaya rekomendasi sebesar 2,5 %;

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 + Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), Total kerugian immateriil = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

74. Bahwa dari uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas maka dapat terlihat dengan jelas bahwa Tergugat I dan II yang dibantu oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, secara bersama-sama dan secara terkoordinir dengan baik sehingga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan

Hal. 33 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014

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)



cara menyembunyikan status tanah yang sebenarnya dan tidak memberikan dokumen-dokumen penting seperti salinan Sertifikat induk, Pertelaan, akta pemisahan, rincian serta uraiannya, maka sepatasnyalah kepada Para Tergugat untuk memikul semua biaya rekomendasi HPL kepada Pemda DKI serta mengganti kerugian sebesar $\frac{3}{4}$ dari harga kios mal Penggugat yang dihitung berdasarkan harga pasaran pada saat gugatan ini didaftarkan yaitu senilai Rp5.602.339.065,00 (lima miliar enam ratus dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu enam puluh lima rupiah);

75. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas maka terlihat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan kecurangan yaitu perbuatan melawan hukum dengan tidak menghiraukan undang-undang serta peraturan yang berlaku dalam Rumah Susun, sehingga jelas sangat merugikan Penggugat sebagai pemegang Strata Title, karenanya mohon agar dapat kiranya meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I dan II yaitu:

1. Bangunan dengan Sertipikat Nomor 1595/D/EII.95, Nomor 1490/II/D.110 N0.399/I/B.9, Nomor 1107/D/E1.87, atas nama PT. Duta Pertiwi Tbk, yang semuanya terletak di Gedung/Rumah Susun Campuran Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara;
2. 1 (Satu) unit rumah bangunan rumah permanen berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak di Jalan Sultan Syahrir Nomor 12 B Kecamatan Menteng RT. 005/001, berikut segala turutannya;
3. 1 (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 Masjid Kramat;



4. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan 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 La Grandeur";
5. 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 sebagai Gedung "Eka Jiwa" atas nama PT. Duta Pertiwi Tbk, yang terletak:
 - a. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan P. Jayakarta Kondominium;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perbatasan Mall Mangga Dua;
 - c. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya;
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pintu Masuk Mall Mangga dua dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
76. Bahwa untuk menjamin dibayarnya kerugian Penggugat, mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim menetapkan nilai ganti kerugian dalam nilai setara emas pada saat putusan ini berkekuatan tetap;
77. Bahwa mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding dan kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*);
78. Bahwa, agar supaya Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak lalai dalam melaksanakan putusan, maka mohon juga ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari sejak tanggal putusan ini ditetapkan;

Dalam Provisi:

1. Bahwa, oleh karena sengketa yang timbul adalah menyangkut dengan status tanah tempat berdirinya kios mal milik Penggugat apakah HGB di atas HPL, kalau memang HGB di atas HPL, siapa yang akan membayar rekomendasi HPL. maka Penggugat mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memutuskan dalam provisi sementara gugatan ini sedang berjalan dan belum mendapatkan kepastian hukum yang tetap,
Memerintahkan penundaan pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) untuk perpanjangan Sertipikat Hak

Hal. 35 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (HGB), sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

2. Bahwa adapun dasar dimohonkannya penundaan ini akibat dari tidak jelasnya status tanah yang sebenarnya karena Penggugat belum mendapatkan Sertifikat induk dan Pertelaan beserta uraian rincian dan akta pemisahan dan Lampiran yang menyatakan status HGB di atas Hak Pengelolaan *a quo*, dan walaupun ada hanya sebatas lisan, tanpa tertulis yang didasarkan pada dokumen-dokumen resmi seperti Sertifikat induk dan Pertelaan beserta uraian dan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Pemda DKI Jakarta mengenai HPL *a quo*;
3. Bahwa ketidakjelasan ini disebabkan karena adanya perbedaan antara yang Penggugat beli berdasarkan dokumen yang ada dikaitkan dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku, dimana seharusnya yang Penggugat beli dan dapati adalah HGB di atas tanah Negara. akan tetapi secara sepihak dikatakan HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan tanpa didukung oleh dokumen yang jelas seperti Pertelaan. beserta rincian dan uraiannya Sertifikat Induk. dan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Pemda DKI Jakarta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni;
4. Bahwa, alasan lain adalah selain hal-hal sebagaimana terurai di atas, Tergugat I dan II semenjak menjual kepada Penggugat serta Pemilik lainnya membeli kios mal pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat selain tidak pernah melihat apalagi memiliki salinan Sertifikat induk dan Pertelaan dan uraian serta lampiran, juga belum pernah mendapatkan Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni yang menyangkut Hak Pengelolaan *a quo*, padahal Penggugat berhak untuk mendapatkan karena Penggugat adalah sebagai Pemilik bersama dengan Para Pemilik lainnya;

Berdasarkan dalil-dalil dan hal-hal sebagaimana terurai di atas, mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memutuskan dalam provisi:

1. Mengabulkan permohonan putusan provisi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dan II atau pihak manapun untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun termasuk dan tidak terbatas pada menunda semua pembayaran yang harus dilakukan Penggugat pada Rumah Susun

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

Campuran Mal Mangga Dua guna memperpanjang HGB di atas HPL, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

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

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya dalam provisi;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapapun atau pihak manapun yang berhubungan dengan Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua jalan Mangga Dua Raya Jakarta Pusat dengan Akta Jual Beli Nomor 215/Sawah Besar/1997, tanggal 30 Desember 1997, yang dibuat di hadapan Thomas Gonawan SH, PPAT di Jakarta dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 342/1 Kelurahan Mangga Dua Selatan Kecamatan Sawah Besar Kotamadya Jakarta Pusat, milik Penggugat untuk tidak melakukan segala tindakan hukum apapun yang berkenaan dengan perkara ini serta menunda segala kewajiban pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang HPL untuk perpanjangan Sertifikat HGB, 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, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah kios mal sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 215/Sawah Besar/1997, tanggal 30 Desember 1997, dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 342/1 Kelurahan Mangga Dua Selatan Kecamatan Sawah Besar Kotamadya Jakarta Pusat, Kelurahan Mangga Dua Selatan Kecamatan sawah Besar Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat yang terletak di Gedung Mal Mangga Dua jalan Mangga Dua Raya Jakarta Pusat;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian materil kepada Penggugat atas kios mal sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 215/Sawah Besar/1997, tanggal 30

Hal. 37 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1997 dengan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 342/I Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat sebesar Rp5.602.339.065,00 (lima miliar enam ratus dua juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu enam puluh lima rupiah);

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama dan secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya perpanjangan/biaya rekomendasi kepada Pemegang HPL; Setiap kali perpanjangannya HGB di atas HPL;
7. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat IV dan V untuk memberikan salinan Sertifikat induk, Pertelaan dan uraian beserta Lampirannya termasuk Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Pemda DKI (Tergugat V) Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni 1984 kepada Penggugat;
8. Meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I dan Tergugat II berupa yaitu:
 1. Bangunan dengan Sertipikat Nomor 1595/D/EII.95, Nomor 1490/II/D.110, Nomor 399/II/B.9, Nomor 1107/D/E1.87, yang semuanya terletak di Gedung ITC Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara;
 2. 1 (satu) unit rumah bangunan rumah permanent berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak di Jalan Sultan Syahrir Nomor 12 B Kecamatan Menteng RT. 005/001, berikut segala turutannya;
 3. 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;
 4. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Sudirman, Balikpapan, Kalimantan Timur 76114 berikut segala

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)



turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat dikenal sebagai "Hotel Le Grandeur";

5. 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 sebagai Gedung "Eka Jiwa" atas nama PT. Duta Pertiwi Tbk, yang terletak:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Pangeran 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;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari yang dibayar tunai semenjak putusan ini diucapkan;

11. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan ini;

12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Subsida:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Tentang gugatan Penggugat *error in persona*:



1.1. Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I ditarik sebagai pihak dalam perkara ini berdasarkan perbuatan melawan hukum karena adanya perubahan status atas alas hak dari Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dibeli oleh Penggugat yang dahulunya Hak Guna Bangunan murni menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan;

Bahwa Tergugat I adalah Badan Hukum Swasta yang tidak mempunyai kewenangan dalam hal membuat maupun merubah status alas hak atas tanah Sertipikat HGB sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, maka wajar dan cukup alasan apabila dalil dan tuntutan dari Penggugat tersebut tidak ada alasan hukum untuk menjadikan Tergugat I sebagai pihak dalam perkara ini karena dalil Penggugat adalah diluar kemampuan dan wewenang Tergugat I;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terungkap fakta hukum bahwa Penggugat salah sasaran terhadap pihak yang layak dituntut atas perubahan status alas hak atas tanah sebagaimana dimaksudkan oleh Penggugat. Oleh karena Penggugat telah salah sasaran dalam menarik pihak dalam berperkara, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet onyankelijk verklaard*);

2. Bahwa Tergugat II tidak dapat ditarik dalam perkara ini karena kedudukannya sesuai dengan ketentuan UU Nomor 1 Tahun 1985 jo. UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas tidak memiliki legitimasi hukum, karena yang dapat bertindak di dalam maupun di luar Pengadilan baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat adalah Perseroan Terbatas itu sendiri yang berdasarkan Anggaran Dasarnya diwakili oleh seorang Direktur Utama dan/atau Direktur atau Komisarisnya. Sedangkan Sdr. Muktar Widjaja tidak memiliki jabatan apapun di Perseroan Terbatas PT. Duta Pertiwi, Tbk tersebut. Dengan demikian kepadanya tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Perseroan Terbatas PT. Duta Pertiwi Tbk;

3. Bahwa dasar alasan berikutnya yang menunjukkan bahwasanya gugatan Penggugat adalah salah pihak adalah sebagai berikut:



Dalam Hukum Perdata dikenal 2 jenis subyek hukum yakni *naturlijke persoon* (orang pribadi) dan *recht persoon* (badan hukum);

Bahwa PT. Duta Pertiwi Tbk adalah Badan Hukum Perseroan Terbatas yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman RI Nomor: Y.A5/116/20 dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 94 Tambahan 1441 dan terakhir dalam Berita Negara RI Nomor 78 Tambahan Nomor 260 tahun 1999 yang tunduk pada UU Nomor 1 Tahun 1995 yang diubah dengan UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;

Bahwa di dalam UU Nomor 1 Tahun 1995 yang diubah dengan UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, disebutkan:

A. UU Nomor 1 Tahun 1995 Hukum Perseroan Terbatas;

1. Pasal 1 angka 4 UU Nomor 1 Tahun 1995, tentang Perseroan Terbatas:

"Direksi adalah organ Perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun diluar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar";

2. Pasal 82 UU Nomor 1 Tahun 1995, tentang Perseroan Terbatas:

"Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan";

B. UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

1. Pasal 1 angka 5 UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

"Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan";

2. Pasal 92 ayat (2) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

"Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan";

Hal. 41 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



3. Pasal 98 ayat (1) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

“Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan;

4. Pasal 98 ayat (3) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

“Kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas ditentukan lain dalam Undang-undang ini, anggaran dasar atau keputusan RUPS”;

5. Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

“Pemegang saham perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki”;

Hal ini mempertegas ciri perseroan bahwa pemegang saham hanya bertanggung jawab sebesar setoran atas seluruh saham yang dimilikinya tidak meliputi harta kekayaan pribadinya;

4. Bahwa Perseroan merupakan badan hukum mandiri yang mempunyai karakteristik antara lain:

- Sebagai asosiasi modal;
- Kekayaan dan utang perseroan adalah terpisah dari kekayaan dan utang pemegang saham;
- Adanya pemisahan fungsi antara pemegang saham dan pengurus;

Bahwa berdasarkan karakteristik Perseroan dimaksud menunjuk pada fakta yang tidak dapat dibantah lagi bahwa Penggugat telah keliru dalam menentukan Tergugat II sebagai subyek yang digugat yang tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat sebagaimana dipersyaratkan dalam mengajukan gugatan;

5. Bahwa mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Sip/1973 berbunyi sebagai berikut:



"Oleh karena persil tanah yang diperkarakan tercatat atas nama PT. Gunung Mas, bukan atas nama pribadi direktur, maka yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah PT. Gunung Mas yang bersangkutan";
Bahwa gugatan Penggugat bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ini merupakan gugatan cacat formil. maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara ini dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan segera mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dari perkara ini;

2. Materiil Premtoir:

Bahwa dengan mengamati dan mencermati atas materi gugatan dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat:

- Nomor 313/Pdt.G/2011/PN JKT.PST
- Nomor 314/Pdt.G/2011/PN JKT.PST

dibandingkan dengan

dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yaitu:

1. Nomor 139/Pdt.G/2007/PN.JKT,UTR
2. Nomor 28/Pdt.G/2008/PN.JKT.UTR
3. Nomor 241/Pdt.G/2008/PN.JKT,UTR
4. Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST
5. Nomor 109/Pdt.G/2008/PN.JKT.UTR
6. Nomor 354/Pdt.G/2009/PN.JKT.UTR

pada prinsipnya materi dan dalil-dalil gugatannya sama antara lain:

- Telah terjadi perubahan status tanah tempat berdirinya unit-unit kios satuan rumah susun bukan hunian JITC Mangga Dua dan satuan rumah susun campuran Mal Mangga Dua dari HGB murni menjadi HGB di atas HPL;
- Telah terjadi perbuatan curang dengan tidak memberikan informasi/ menjelaskan sejak awal bahwa tanah tempat berdirinya bangunan bertingkat tersebut adalah HGB di atas tanah HPL, sehingga Penggugat baru mengetahui pada waktu HGB tersebut akan berakhir jangka waktunya kepada pemilik

Hal. 43 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Satuan Rumah Susun diminta dana untuk membayar rekomendasi dalam rangka perpanjangan HGB tersebut kepada pemegang HPL;

- Telah terjadi perbuatan curang dalam penjualan obyek-obyek berupa rumah susun atau kios di JITC Mangga Dua dan Mal Mangga Dua termasuk tidak menyerahkan Pertelaan sehingga dianggap sebagai cacat tersembunyi;

- Demikian juga dalam hal tuntutan provisinya;

Terhadap perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut mempunyai kesamaan materi gugatan dan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat saat ini;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam konvensi:

Dalam provisi:

- Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan T I, T II, T III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi yang dilakukan T I untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang materi gugatan dan dalil-dalil yang sama pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara (*premtoir*), maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onyankelijk verklaard*);

3. Tentang Gugatan *obscuur libel*:

3.1. Bahwa Penggugat dalam butir 6 gugatan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah menjelaskan dalam suatu akta otentik dan dokumen



resmi yang disebut dengan akta jual beli tanah tempat berdirinya rumah susun campuran Mall Mangga Dua adalah milik Tergugat I dan Tergugat II, atau kalau mau dijabarkan lebih terperinci kalimatnya berbunyi Hak Guna Bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II berdiri di atas tanah Hak milik Tergugat I dan Tergugat II;

Kalau mau diikuti jalan pikiran Penggugat yang menyatakan Hak Guna Bangunan Tergugat I dan Tergugat II berdiri di atas tanah hak milik Tergugat I dan Tergugat II sungguh aneh dan membingungkan, sebab dalam dalil gugatan Penggugat tersebut menunjuk pada dua belas hak atas tanah yakni Hak Guna Bangunan dan Hak Milik berlaku dalam waktu yang sama terhadap sebidang tanah yang sama oleh pemilik yang sama;

Bahwa oleh karena hak yang dimaksud oleh Penggugat dalam perkara ini dihubungkan dengan Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan Pokok Agraria, maka dengan demikian secara yuridis formal oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3.2. Sertipikat HGB yang mana:

Bahwa di dalam gugatannya Penggugat selalu menyebut-nyebut keberatan terhadap Sertipikat HGB di atas HPL, Sertipikat HGB yang berdiri di atas tanah hak milik Tergugat I dan II, serta Sertipikat HGB yang berdiri di atas Tanah Negara;

3.3. Bahwa di dalam posita maupun petitum gugatan, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan Sertipikat HGB yang mana yang menjadi pokok gugatan Penggugat. Sertipikat HGB Nomor berapa, milik siapa, lokasinya dimana, tidak dijelaskan oleh Penggugat secara rinci di dalam gugatannya;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebut dengan jelas Sertipikat HGB yang dipermasalahkannya dalam perkara saat ini, membuat gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), untuk itu mohon kiranya Pengadilan menjatuhkan putusan dengan menerima



eksepsi Tergugat I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onyanklijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

1. *Error in persona*:

- Dalam Hukum Perdata dikenal 2 jenis subyek hukum yakni *natuurlijke persoon* (orang pribadi) dan *recht person* (badan hukum);
- Bahwa Tergugat II di dalam gugatan disebut sebagai pendiri dan pemegang saham PT. Duta Pertiwi, Tbk;
- Bahwa merujuk pada ketentuan Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas, sebagai berikut:

A. UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;

1. Pasal 1 angka 4 UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas "Direksi adalah organ Perseroan yang bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun diluar pengadilan sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar";
2. Pasal 82 UU Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas: "Direksi bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan;

B. UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:

1. Pasal 1 angka 5 UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas "Direksi adalah organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan";
2. Pasal 92 ayat (2) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas : "Direksi menjalankan pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan dan sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pasal 98 ayat (1) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas: "Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan";
4. Pasal 98 ayat (3) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas:
"Kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas ditentukan lain dalam Undang-undang ini, anggaran dasar atau keputusan RUPS";
5. Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas "Pemegang saham perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian perseroan melebihi saham yang dimiliki";
Hal ini mempertegas ciri perseroan bahwa pemegang saham hanya bertanggung jawab sebesar setoran atas seluruh saham yang dimilikinya tidak meliputi harta kekayaan pribadinya;
6. Perseroan merupakan badan hukum mandiri yang mempunyai karakteristik antara lain:
 - a. Sebagai asosiasi modal;
 - b. Kekayaan dan utang perseroan adalah terpisah dari kekayaan dan utang pemegang saham;
 - c. Adanya pemisahan fungsi antara pemegang saham dan pengurus;

Bahwa berdasarkan karakteristik Perseroan dimaksud menunjuk pada fakta yang tidak dapat dibantah lagi bahwa Penggugat telah keliru dalam menentukan Tergugat II sebagai subyek yang digugat yang tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat sebagaimana dipersyaratkan dalam mengajukan gugatan ini;

6. Bahwa mengacu pada putusan Mahkamah Agung Nomor 480K/Sip/1973 berbunyi sebagai berikut:

Hal. 47 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014

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

"Oleh karena persil tanah yang diperkarakan tercatat atas nama PT. Gunung Mas, bukan atas nama pribadi direktur, maka yang harus ditarik sebagai Tergugat adalah PT. Gunung Mas yang bersangkutan";

Bahwa gugatan Penggugat bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan ini merupakan gugatan cacat formil karena error in persona, karena Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat oleh karena kapasitas Tergugat II hanya sebagai pendiri dan pemegang saham PT. Duta Pertiwi, Tbk., maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili dengan memutus perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta menyatakan segera mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dari perkara ini;

3. Materiil *premtoir*;

Bahwa dengan mengamati dan mencermati atas materi gugatan dan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat:

- Nomor 313/Pdt.G/2011/PN.JKT.PST
- Nomor 314/Pdt.G/2011/PN.JKT.PST

dibandingkan dengan

dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yaitu:

1. Nomor 139/Pdt.G/2007/PN.JKT.UTR
2. Nomor 28/Pdt.G/2008/PN.JKT.UTR
3. Nomor 241 /Pdt. G/2008/PN. J KT.UTR
4. Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.JKT.PST
5. Nomor 109/Pdt.G/2008/PN.JKT.UTR
6. Nomor 354/Pdt. G/2009/PN. J KT. UTR

pada prinsipnya materi dan dalil-dalil gugatannya sama antara lain:

- Telah terjadi perubahan status tanah tempat berdirinya unit-unit kios satuan rumah susun bukan hunian JITC Mangga Dua dan satuan rumah susun campuran Mal Mangga Dua dari HGB murni menjadi HGB di atas HPL;

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

- Telah terjadi perbuatan curang dengan tidak memberikan informasi/ menjelaskan sejak awal bahwa tanah tempat berdirinya bangunan bertingkat tersebut adalah HGB di atas tanah HPL, sehingga Penggugat baru mengetahui pada waktu HGB tersebut akan berakhir jangka waktunya kepada pemilik Satuan Rumah Susun diminta dana untuk membayar rekomendasi dalam rangka perpanjangan HGB tersebut kepada pemegang HPL;
- Telah terjadi perbuatan curang dalam penjualan obyek-obyek berupa kios di JITC Mangga Dua dan Mal Mangga Dua termasuk tidak menyerahkan pertelaan sehingga dianggap sebagai cacat tersembunyi;
- Demikian juga dalam hal tuntutan provisinya;
Terhadap perkara perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut mempunyai kesamaan materi gugatan dan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ini;
Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberi putusan dengan amar putusan sebagai berikut:
Dalam konvensi:
Dalam provisi:
 - Menolak gugatan provisi untuk seluruhnya;
 - Menolak eksepsi yang diajukan T-I, T-II, T-III untuk seluruhnya;Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;Dalam Rekonvensi:
 - Menolak gugatan Rekonvensi yang dilakukan T-I untuk seluruhnya;Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
 - Menghukum Penggugat dalam konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang materi gugatan dan dalil-dalil yang sama pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara (premtoir), maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onyankelijk verklaard*);

Hal. 49 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



3. *Obscuur libel*:

Bahwa Penggugat dalam butir 3 gugatan Penggugat mendalilkan bahwa untuk mencapai tujuan sebagaimana terurai di atas, maka salah satu tehnik dan marketing yang dipakai dan dikembangkan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah dengan memberikan jaminan dan kapastian hukum bahwa ruko mall/kios yang dijual dengan status tanah dan bangunan adalah *strata title*;

Kemudian dalam pada butir 27 gugatan, Penggugat menyatakan karena Tergugat I dan Tergugat II sengaja menutupi status tanah yang sebenarnya dimana seharusnya HGB yang berdiri di atas HPL, akan tetapi dikatakan HGB yang berdiri di atas tanah Negara sehingga merugikan Penggugat. Dari uraian di atas yang merupakan posita gugatan adalah sangat tidak dimengerti karena *strata title* bukanlah hak atas tanah yang diakui dalam hukum Indonesia, karena tidak ada satu peraturan perundang-undangan yang berlaku atau pernah berlaku khususnya dibidang pertanahan yang menggunakan istilah atau mengatur atau menjadi dasar hukum bagi *strata title* atau lebih tegasnya tidak mengenai tanah *strata title*;

Bahwa atas dasar pemikiran tersebut dalam petitum provisi dengan mengaitkan status tanah *strata title* di atas menuntut agar penundaan pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang HPL untuk perpanjangan Sertipikat HGB sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka terungkap fakta bahwa Penggugat tidak mampu menjelaskan tentang dasar gugatan/isi posita yang sejalan dengan tuntutan/petitum, senyatanya tidak berkesesuaian satu sama lainnya, provisi antara posita dan petitum tidak berkaitan, maka gugatan Penggugat tidak dapat dimengerti (kabur) dan mengandung cacat formil karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana yang telah ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 67 K/Sip/1975 yang menyatakan:

"Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan menyandang cacat (*obscur libel*) oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima";

Eksepsi Tergugat V:

1. Gugatan Penggugat tiak berdasar atas Hukum.



- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai pembeli Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta yang membeli dari Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa ketentuan yang menjadi dasar dan berlaku bagi Penggugat sebagai pemilik atas rumah/kios tersebut adalah berdasarkan peraturan yang mengatur mengenai Rumah Susun yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 j.o Peraturan pemerintah Nomor 4 Tahun 1988.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat yang menggugat Tergugat V selaku pemegang HPL atas lokasi tersebut berdasarkan peraturan yang mengatur mengenai pertanahan dan pendaftaran tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 j.o. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 j.o Peraturan Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 sama sekali tidak relevan dengan perkara *a quo*.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat tidak berdasar atas hukum oleh karena cukup beralasan bagi majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
 1. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuurlibel*);
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Penggugat sebagai pemilik rumah/kios merasa dirugikan karena telah membeli kios/rumah berdasarkan Sertifikat HGB di atas HPL.
- Bahwa gugatan Penggugat tersebut mengada-ada, kabur dan tidak jelas karena Sertifikat HGB yang dimana lokasi kios/rumah Penggugat berada bukan atas nama Penggugat melainkan atas nama Tergugat I dan tergugat II sedangkan kepemilikan Penggugat hanya atas satuan rumah/kios.
- Bahwa oleh karena itu status tanah di lokasi *a quo* sesungguhnya sama sekali tidak berpengaruh terhadap kepemilikan rumah/kios hal ini terbukti dengan kepemilikan Penggugat rumah/kios atas yang telah melewati waktu hampir 20 tahun tanpa terganggu dengan status kepemilikan hak atas tanah HGB di atas HPL.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena cukup beralasan bagi majelis hakim yang memeriksa

Hal. 51 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

3. Gugatan Penggugat salah alamat:

- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat V selaku pemegang HPL yang harus memberikan ijin perpanjangan HGB.
- Bahwa sesuai ketentuan peraturan yang mengatur mengenai pengelolaan barang milik Daerah, Tergugat V bukan sebagai pemegang HPL melainkan hanya sebagai instansi yang ditugaskan untuk mencatat dan menginventarisasi aset yang sama sekali tidak ada kaitan dengan masalah *a quo*.
- Bahwa status Hak Pengelolaan atas tanah sama sekali tidak terkait dengan keberadaan Penggugat sebagai pemilik kios/rumah dan tidak ada kewajiban hukum Tergugat V untuk ikut serta berperan dalam jual beli yang dilaksanakan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II.
- Bahwa peran Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terkait dengan rumah/kios yang kepemilikannya berdasarkan strata title bukan berada pada Tergugat V melainkan pada Dinas Perumahan dan Gedung;

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat menggugat Tergugat V salah alamat oleh karena cukup beralasan bagi majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Rekovensi Tergugat I:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan sebagai dalil dari jawaban dari konvensi di atas, mohon dianggap dan termasuk sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonsensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonsensi senyatanya adalah PT. Duta Pertiwi Tbk yang merupakan badan hukum yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman RI Nomor : Y.A5/116/20 dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 94 Tambahan 1441 dan terakhir dalam Berita Negara RI Nomor 78 Tambahan Nomor 260 tahun 1999;
3. Bahwa diduga keras gugatan Tergugat Rekonsensi penuh dengan rekayasa. Padahal ketidaktahuan Tergugat Rekonsensi sepenuhnya atas



sikap ceroboh dari Tergugat Rekonvensi sendiri. Namun karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi semanya saja mengemukakan dalil dan tuntutan yang tidak masuk akal sehat manusia seperti meminta Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda pihak yang tidak ada hubungan hukum dan kepentingan dengan Tergugat Rekonvensi;

4. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagaimana disebut di atas selain tidak benar bahkan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi;
5. Bahwa selain itu, gugatan Tergugat Rekonvensi yang diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sekarang ini sama sekali tidak didasari oleh alasan- alasan yuridis yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, sehingga secara langsung menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial bagi Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut dibawah ini
 - Bahwa untuk mempertahankan dan membela hak dan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi akibat berita, informasi dan dalil yang tidak benar hingga diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi, memaksa Penggugat Rekonvensi untuk mengeluarkan biaya konsultasi hukum dan jasa Lawyer sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - Bahwa dengan adanya gugatan tersebut Penggugat Rekonvensi telah dirugikan secara immaterial karena kehilangan waktu dan kesempatan untuk melaksanakan tugasnya dan/atau usahanya sebagai akibat dari harus berkonsentrasi menghadapi gugatan dari Tergugat Rekonvensi;

Disamping itu dengan adanya gugatan yang terbuka untuk umum telah menimbulkan kesan di kalangan pengusahapebisnis, kolega-kolega bisnis Penggugat Rekonvensi, dan juga masyarakat bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai masalah hukum. Hal-hal tersebut telah menimbulkan kerugian immaterial yang pada perhitungan Penggugat Rekonvensi, wajar kalau dinilai kerugian tersebut sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Hal. 53 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



7. Bahwa Tergugat Rekonvensi yang dengan itikad tidak baik memberikan informasi yang tidak benar dengan tujuan agar kredibilitas nama baik Penggugat Rekonvensi tercemar serta juga telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi tanpa didasari oleh alas hukum yang benar bahkan penuh dengan rekayasa dan menjungkir balikkan fakta hukum yang sebenarnya menurut hukum dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

"Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut".

Bahwa sesuai dengan pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) itu sendiri yaitu:

- melanggar hak subyektif orang lain
 - melanggar kewajiban si pelaku
 - bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian
 - bertentangan dengan kesusilaan, kebiasaan yang berlaku
8. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata dan penjabaran dari pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam butir 7 di atas, maka tindakan Tergugat Rekonvensi dengan itikad tidak baik memberikan informasi yang tidak benar, dengan tujuan agar kredibilitas nama baik Penggugat Rekonvensi tercemar tanpa didasari alas hukum yang benar adalah merupakan pelanggaran atas hak subyektif Penggugat Rekonvensi, sehingga dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi sebagaimana diperinci dalam posita butir 6 di atas pada bagian Rekonvensi ini yaitu sebesar Rp10.300.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus juta rupiah);
8. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi ini tidak bersifat sia-sia, maka patut dan wajar Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk memutus perkara ini meletakkan sita jaminan (*conservator beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi, berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) unit bangunan kios Mall blok Ruko KM, Kavling 04 A lantai dasar, seluas 38 m² (tiga puluh delapan) meter persegi, dengan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 342/I/Mangga Dua Selatan tertulis atas nama Kahar Winardi, yang berlokasi Mal Mangga Dua yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

serta barang bergerak dan tidak bergerak lainnya milik Tergugat Rekonvensi yang akan dimohonkan dalam permohonan tersendiri; dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut;

9. Bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat Rekonvensi ini dilandasi oleh dasar hukum yang benar dan bukti-bukti yang outhentik, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

10. Bahwa agar supaya Tergugat Rekonvensi tidak lalai dalam melaksanakan putusan, mohon kiranya agar Majelis Hakim menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) / hari sejak tanggal putusan ini ditetapkan;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan itikad tidak baik memberikan informasi yang tidak benar dengan tujuan agar kredibilitas nama baik tercemar serta mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi tanpa didasari alas hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat diajukannya gugatan ini sebesar dengan perincian sebagai berikut:

Hal. 55 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kerugian materiil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
1. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini;
 2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari dibayar secara tunai bilamana Tergugat Rekonvensi lalai terhitung sejak putusan ini diucapkan
 3. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoervaar bij voorraad*);
 4. Meghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara seluruhnya;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon puusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peradilan yang baik dan benar (*ex a quo* et bono);

Rekonvensi Tergugat II:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan pada jawaban dalam konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan rekonvensi yang terurai dibawah ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi senyatanya adalah selaku pendiri dan pemegang saham PT. Duta Pertiwi, Tbk tidak bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang merupakan badan hukum yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman RI Nomor: Y.A5/116/20 dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 94 Tambahan 1441 dan terakhir dalam Berita Negara RI Nomor 78 Tambahan Nomor 260 Thun 1999;

Bawa karena Tergugat I Konvensi merupakan badan hukum, maka baik perbuatan hukum maupun tanggung jawab dari Penggugat Rekonvensi

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)



terpisah dengan tindakan hukum untuk dan atas nama Tergugat I Konvensi dan ini fakta hukum yang sesungguhnya;

3. Bahwa meskipun kedudukan Penggugat Rekonvensi dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku jelas tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban atas perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I Konvensi selaku badan hukum, Tergugat Rekonvensi dengan itikad tidak baik senantiasa menarik Penggugat Rekonvensi sebagai pihak dalam beberapa perkara di Pengadilan, meskipun pada akhirnya Pengadilan memutus gugatan Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya;
4. Bahwa sebagai perwujudan konkrit dari itikad tidak baik Tergugat Rekonvensi tersebut semata-mata ditujukan agar kredibilitas nama baik Penggugat Rekonvensi tercemar dengan cara (senantiasa) melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, meskipun tanpa alas hukum yang jelas dan benar;
5. Bahwa diduga keras gugatan Tergugat Rekonvensi penuh dengan rekayasa dan menjungkir balikkan fakta seperti dalil pertanggung jawaban atas ketidaktahuan Tergugat Rekonvensi atas status tanah yang dialihkan kepada Tergugat Konvensi sekaligus juga menuntut Tergugat Tergugat Konvensi lainnya termasuk dalam hal ini Penggugat Rekonvensi. Padahal ketidaktahuan Tergugat Rekonvensi sepenuhnya atas sikap ceroboh dari Tergugat Rekonvensi sendiri. Namun karena adanya itikad tidak baik dari Tergugat Rekonvensi semata-mata saja mengemukakan dalil dan tuntutan yang tidak masuk akal sehat manusia seperti meminta Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta benda pihak yang tidak ada hubungan hukum dan kepentingan dengan Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sebagaimana disebut di atas selain tidak benar bahkan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa selain itu gugatan Tergugat Rekonvensi yang diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sekarang ini sama sekali tidak didasari oleh alasan-alasan yuridis yang dapat dipertanggung jawabkan secara

Hal. 57 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



hukum, sehingga secara langsung menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial bagi Penggugat Rekonvensi;

8. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut dibawah ini:

- Bawa untuk mempertahankan dan membela hak dan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi akibat berita, informasi dan dalil yang tidak benar hingga diajukannya gugatan ini oleh Tergugat Rekonvensi, memaksa Penggugat Rekonvensi untuk mengeluarkan biaya konsultasi hukum dan jasa Lawyer sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa dengan adanya gugatan tersebut, Penggugat Rekonvensi telah dirugikan secara immaterial karena kehilangan waktu dan kesempatan untuk melaksanakan tugasnya dan atau usahanya sebagai akibat dari harus berkonsentrasi menghadapi gugatan dari Tergugat Rekonvensi; Disamping itu dengan adanya gugatan yang terbuka untuk umum telah menimbulkan kesan dikalangan pengusaha/pebisnis, kolega-kolega bisnis, dan juga masyarakat bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai masalah hukum. Hal-hal tersebut telah menimbulkan kerugian immaterial yang pada perhitungan Penggugat Rekonvensi, wajar kalau dinilai kerugian tersebut sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

9. Bahwa Tergugat Rekonvensi yang dengan itikad tidak baik memberikan informasi yang tidak benar dengan tujuan agar kredibilitas nama baik Penggugat Rekonvensi (Muktar Wijaya) tercemar serta juga telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi tanpa didasari oleh alas hukum yang benar bahkan penuh dengan rekayasa dan menjungkir balikkan fakta hukum yang sebenarnya menurut hukum dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

"Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian terhadap orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut";

10. Bahwa sesuai dengan pengertian dari Perbuatan Melawan Hukum (PMH) itu sendiri yaitu:

- melanggar hak subyektif orang lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- melanggar kewajiban si pelaku;
 - bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, kehati-hatian;
 - bertentangan dengan kesusilaan, kebiasaan yang berlaku;
11. Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan penjabaran dari pengertian Perbuatan Melawan Hukum dalam butir 9 dan 10 di atas, maka tindakan Tergugat Rekonvensi dengan itikad tidak baik memberikan informasi yang tidak benar, dengan tujuan agar kredibilitas nama baik tercemar serta mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi tanpa didasari alas hukum yang benar adalah merupakan pelanggaran atas hak subyektif Penggugat Rekonvensi, sehingga dapat dikwalifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi sebagaimana diperinci dalam posita butir 8 di atas pada bagian Rekonvensi ini yaitu sebesar Rp10.300.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus juta rupiah);
12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi tidak bersifat sia-sia, maka patut dan wajar Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili untuk memutus perkara ini dengan meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi (*conservatoir beslag*) berupa:
- 1 (satu) unit bangunan kios Mall blok Ruko KM, Kavling 04 A lantai dasar, seluas 38 m² (tiga puluh delapan) meter persegi, dengan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 342/I/Mangga Dua Selatan tertulis atas nama Kahar Winardi, yang berlokasi Mal Mangga Dua yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
- dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut;
12. Bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat Rekonvensi ini dilandasi dan
- dasar hukum yang benar dan bukti-bukti yang otentik, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding mapun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Hal. 59 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa agar supaya Tergugat Rekonvensi tidak lalai dalam melaksanakan putusan, mohon kiranya agar Majelis Hakim menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah)/hari sejak tanggal putusan ini ditetapkan;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan itikad tidak baik memberikan informasi yang tidak benar dengan tujuan agar kredibilitas nama baik tercemar serta mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi tanpa didasari alas hukum, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
 3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat diajukannya gugatan ini dengan perincian sebagai berikut:
 - kerugian materil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 - kerugian immateril sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 4. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan yang telah ditetapkan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini;
 5. Meghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari dibayar secara tunai bilamana Tergugat Rekonvensi lalai terhitung sejak putusan ini diucapkan;
 6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoervaar bij voorraad*);
 7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
- Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peradilan yang baik dan benar (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 313/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst. tanggal 7 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Provisi:

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

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I dan II Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp1.166.000,00 (satu juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 80/PDT/2013/PT.DKI tanggal 25 April 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding/Pembanding II dan Penggugat/Pembanding I/Terbanding masing-masing pada tanggal 20 Agustus 2013 dan tanggal 13 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding/Pembanding II dan Penggugat/Pembanding I/Terbanding masing-masing dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2013 dan tanggal 18 April 2011 diajukan permohonan kasasi masing-masing pada tanggal 2 September 2013 dan tanggal 23 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 73/Srt.Pdt.Kas/2013/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor 313/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst dan Nomor 81/Srt.Pdt.Kas/2013/PN.Jkt.Pst Jo. Nomor 313/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 16 September 2013 dan tanggal 7 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding I/Terbanding pada tanggal 21 Januari 2014;

Hal. 61 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014

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 kemudian Termohon Kasasi I/Penggugat/Pembanding I/ Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Februari 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I/ Penggugat/Pembanding I/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding/Pembanding II pada tanggal 15 November 2013;

Bahwa kemudian Turut Termohon Kasasi/Tergugat III/Turut Terbanding II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 20 November 2013;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding/Pembanding II dan Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I/Penggugat/Pembanding I/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa Putusan yang dikasasi oleh Pemohon Kasasi adalah: "Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 80/PDT/2013/PT.DKI tanggal 25 April 2013", sebagaimana amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Penggugat dan permohonan banding dari Pembanding II/Terbanding semula Tergugat II";
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 313/Pdt. Bth/2011/PN.Jkt.Pst. tanggal 7 Juni 2012 yang dimohonkan banding tersebut";
- Menghukum Pembanding I/Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 313/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst. tanggal 7 Juni 2012, yang amarnya sebagaimana tersebut di atas;

Sehingga dengan demikian kedua Putusan tersebut disebut sebagai "Putusan *Judex Facti*";

2. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya menguatkan bunyi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana bunyi pertimbangan: "Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* sudah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding *vide* pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 80/PDT/2013/PT.DKI halaman 7 alinea 3;
3. Bahwa pada dasarnya alasan kasasi yang dibenarkan untuk dimasukkan dalam memori kasasi, sudah ditentukan secara limitatif dan enumeratif pada Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Hanya sebatas alasan yang disebut pada Pasal itu yang

sah dan bernilai untuk dipertimbangkan Majelis Kasasi pada pengadilan tingkat kasasi;

Adapun alasan kasasi yang disebut pada Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, terdiri dari:

- a. tidak berwenang mengadili 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 Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan seluruh bunyi pertimbangan dan amar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi, oleh karena *Judex Facti-Judex Facti* telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku *vide* Pasal 30 Undang-Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Hal. 63 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014

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

Bahwa pengertian salah menerapkan hukum sama dengan melanggar hukum yang berlaku. Salah menerapkan hukum mengandung makna *onwetmatig*;

Sama artinya melawan atau melanggar hukum atau undang-undang; bisa juga berarti *wederrechtelijk* atau *strijdmet het recht* artinya bertentangan dengan hukum;

4. Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang mengambil

alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Negeri sama sekali tidak mempertimbangkan dalil-dalil memori banding tentang keberatan atas pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang disampaikan Pemohon Kasasi dalam bagian rekonvensi, terlebih lagi dalil banding *a quo* tidak dibantah akan kebenarannya oleh Para Terbanding-Terbanding lainnya dalam Kontra Memori Banding;

Keberatan kasasi hanya sebatas keberatan terhadap pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti-Judex Facti* pada bahagian rekonvensi saja;

Judex Facti telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dibarkan sebagai berikut:

5. Salah menerapkan hukum pembuktian:

Salah menerapkan hukum pembuktian tidak sama artinya meminta penghargaan terhadap satu nilai bukti dalam persidangan (penghargaan terhadap pembuktian), karena penghargaan terhadap pembuktian tidak termasuk salah satu kewenangan Mahkamah Agung untuk mempertimbangkannya;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak saksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti yang ditemukan dalam pemeriksaan persidangan terdahulu. Bahkan bukti-bukti yang diajukan Pemohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan. Kesalahan ini merupakan pelanggaran hukum pembuktian. Dengan demikian ada kewenangan Mahkamah Agung untuk mengoreksi kesalahan tersebut dengan memperbaiki pertimbangan hukum *Judex Facti*;

6. Pertimbangan putusan tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment*);



Judex Facti Pengadilan Tinggi tidak saksama mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara yang bersangkutan, dikategorikan putusan

yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum, dimana pertimbangan putusan sangat atau terlampau singkat, kabur dan tidak konkret;

Fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan tidak dipertimbangkan secara menyeluruh dan konprehensif. Yang dipertimbangkan hanya sebagian saja, tanpa menilai dan mempertimbangkan alat-alat bukti relevan yang lain, seperti:

- Sudah ditegaskan oleh Pemohon Kasasi dalam dalil-dalil gugatan rekonsensinya bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum *vide* Pasal 1365 KUHPerdara, khususnya terpenuhinya unsur" melanggar hak subyektif orang lain dan II bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian dari Termohon Kasasi;
- Seharusnya Termohon Kasasi lebih berhati-hati dalam menentukan pihak-pihak yang telah merugikan dirinya sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;

- Bahwa di dalam bagian konvensi gugatan Termohon Kasasi, tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dalam kapasitas kedudukannya sebagai Tergugat II dalam sengketa perkara *a quo* seperti bunyi pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri pada halaman 119 aliena 4 butir Ad. 2. yang berbunyi: "Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut maka dalil bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menutupi adanya cacat tersembunyi dalam jual beli Kios Mall antara Tergugat I dengan Penggugat tidak terbukti";

Dengan tidak terbuktinya dalil gugatan Termohon Kasasi tersebut, seharusnya *Judex Facti* memberikan pertimbangan terhadap dalil gugatan rekonsensi dari Pemohon Kasasi secara saksama, tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi;

Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi karena telah memenuhi unsur-unsur perbuatan itu sendiri dimana

Hal. 65 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Termohon Kasasi melanggar hak-hak subyektif dari Pemohon Kasasi dengan menarik-narik Pemohon Kasasi sebagai pihak dalam gugatannya, dimana tidak ada hubungan hukum antara Pemohon dengan Termohon atas gugatannya terhadap PT. Duta Pertiwi, Tbk.;

Judex Facti sama sekali tidak memberikan pertimbangan hubungan hukum tersebut secara sempurna dengan merujuk pada Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas, dimana adanya pemisahan tanggung jawab perbuatan hukum antara Direktur dan Komisaris Perseroan;

Dengan menarik-narik Pemohon Kasasi yang tidak mempunyai kapasitas hubungan hukum di Perseroan Terbatas PT. Duta Pertiwi, Tbk dengan pihak Termohon Kasasi, menjadi preseden buruk bagi setiap perkara nantinya, pihak-pihak yang tak ada mempunyai hubungan hukum ikut terlibat dalam permasalahan tanpa sepengetahuannya, apalagi permasalahan hukum tersebut diketahui publik yang bisa menjatuhkan martabat dan nama baik di masyarakat;

Unsur ketelitian dan kehati-hatian harus dijaga oleh setiap pencari keadilan dalam membuat gugatannya ke Pengadilan. Dengan tidak terbuktinya gugatan berakibat timbulnya gugatan baru atau yang disebut dengan gugatan rekonsvansi yang seharusnya *Judex Facti* memberikan pertimbangan hukum terhadap rekonsvansi tersebut secara tepat;

- Bukan sekali atau dua kali Termohon Kasasi menarik-narik Pemohon Kasasi sebagai pihak Tergugat dalam perkara gugatannya kepada PT. Duta Pertiwi, Tbk, dan telah berkali-kali pula tidak terbukti perbuatan melawan hukum pihak Pemohon Kasasi sebagaimana yang didalikan dalam gugatannya. Hal ini sudah dijabarkan dalam materi jawaban atas gugatan pada bagian materiil premtoir vide halaman 58 Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri jo. bukti T1-Konvensi/P-1 - Rekonsvansi 1 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 139/Pdt.G/2007/PN.JKT.UTR, T1-Konvensi/P-1 - Rekonsvansi 3 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 28/Pdt.G/2008/PN.JKT.UTR, T1-Konvensi/P-I – Rekonsvansi 5 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 241/Pdt.G/2008/ PN.JKT.UTR, TI-Konvensi/P-1 - Rekonsvansi 6 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.JKT.UTR, TI-Konvensi/P-1 - Rekonvensi 8 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 109/Pdt. G/2008/PN. JKT.UTR dan T1- Konvensi/P-1 Rekonvensi 9 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 354/Pdt.G/2009/ PN.JKT.UTR;

- Bahwa terminologi melawan hukum mencakup substansi yang lebih luas yaitu adanya perbuatan yang didasarkan pada kesengajaan maupun kelalaian. Dalam istilah melawan dalam pengertian perbuatan melawan hukum melekat sifat aktif dan pasif. Sifat aktif dapat dilihat apabila dengan sengaja melakukan sesuatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada orang lain. Termohon Kasasi dengan sengaja mengajukan

gugatan terhadap PT. Duta Pertiwi, Tbk. dengan menarik-narik Pemohon Kasasi sebagai pihak dalam perkara yang tidak ada hubungan hukum sebelumnya;

- Berdasarkan hal tersebut, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum yang berlaku dengan mengabaikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi, dengan demikian cukup arif bijaksana kiranya Bapak Ketua Mahkamah Agung/ Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa dan mengambil putusan dalam perkara kasasi ini dengan mengadili sendiri, untuk mempertimbangkan dan memperbaiki pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti* ;

Kesalahan penafsiran tersebut berakibat dapat dibatalkannya putusan *a quo*; Bahwa dengan terbuktinya dalil-dalil gugatan Rekonvensi dari Pemohon Kasasi tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, mohon kiranya Bapak Ketua Mahkamah Agung/ Majelis Hakim Kasasi memperbaiki pertimbangan hukum dan amar Putusan bahagian Rekonvensi dengan menjatuhkan Putusan: "Menghukum Termohon Kasasi membayar: kerugian materiil sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah); yang diderita oleh Pemohon Kasasi", serta membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari yang dibayar tunai bilamana Termohon Kasasi lalai melaksanakan bunyi putusan terhitung sejak Putusan diucapkan;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

Hal. 67 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, Pemohon Kasasi menolak dengan tegas seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyangkut dengan Provisi dan Pokok Perkara, karena seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyangkut dengan Provisi dan Pokok Perkara tersebut tidak berdasar dan menyimpang dari undang-undang dan peraturan yang berlaku dan sudah tidak suai gugatan dan dengan fakta hukum serta bukti yang maupun keterangan saksi-saksi dipersidangan;
2. Bahwa, pada putusan Pengadilan Tinggi Jakarta pada Hal.6 alenia 5 berbunyi:

“Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara berupa salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 313/PdtG/2011/PN.Jkt.Pst, tanggal 7 Juni 2012, memori banding yang diajukan Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi semula Tergugat II, kontra memori banding yang diajukan Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi semula Tergugat II, kontra memori banding dari Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I dan kontra memori banding dari Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat III serta berkas perkara yang dimohonkan banding *a quo*, pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar karena itu dapat disetujui dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus;

“Menimbang, bahwa Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi semula Penggugat dan Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi II/Termohon Kasasi semula Tergugat II telah mengajukan memori banding akan tetapi setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati isi memori banding tersebut ternyata tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;
3. Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding *a quo*, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sebenarnya:
 1. Majelis Hakim Tingkat Banding sebenarnya tidak membaca dasar dan keberatan Pemohon Kasasi, dan/atau
 2. Setidak-tidaknya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengerti pokok persoalan, dan/atau



3. Setidak-tidaknya Majelis Hakim Tingkat Banding berpihak kepada Termohon Kasasi;

Sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu membaca dalil-dalil dan dasar hukum termasuk semua Pasal-Pasal perundang-undangan yang Pemohon Kasasi yang menjadi dasar kebaratan Pemohon Kasasi dan Majelis Hakim Tingkat Banding cenderung mencari jalan pintas dengan menggunakan modul dan pola yang klasik dan standar berlaku, yaitu menggunakan pertimbangan hukum Majelis Hakim sebelumnya tanpa menkroscek, apakah sedemikian banyaknya pasal-pasal perundang-undangan yang Pemohon Kasasi kemukakan tersebut benar atau tidak sama sekali, termasuk bukti-bukti yang tidak pernah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

4. Bahwa, pada bukti yang berupa keterangan resmi Termohon Kasasi III (PPAT) pada waktu dibuat Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I dan II, menyatakan bahwa Termohon Kasasi juga tidak tahu jika tanah tempat berdirinya unit/kios milik Pemohon Kasasi adalah berstatus HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, karena Termohon Kasasi tidak melihat adanya tanda-tanda atau ciri-ciri bahwa status HGB *a quo* berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan milik Termohon Kasasi V;
5. Bahwa, kemudian juga pada bukti Sertifikat yang Pemohon Kasasi ajukan juga tidak bertuliskan kata-kata tanah Hak Pengelolaan, sementara pada bukti T.1 dan 2, membuktikan bahwa status tanahnya adalah HGB yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan milik Termohon Kasasi V. Logikanya, jika Sertifikat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi I dan II bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, maka Sertifikat yang Pemohon Kasasi miliki juga harus bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, karena tidak mungkin antara Sertifikat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi I dan II bertuliskan, sementara pada Sertifikat milik Pemohon Kasasi termasuk milik para pemilik lainnya, tidak bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, maka disini terlihat dengan jelas bahwa putusan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat keliru dan dipaksakan sehingga sudah sangat menyimpang dengan bukti maupun fakta yang terungkap dipersidangan, akan tetapi anehnya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan kebaratan-kebaratan Pemohon Kasasi *a quo*, bahkan

Hal. 69 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



dengan mudahnya menyatakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah benar dan langsung diambil alih, sehingga jelas sangat keliru dan juga sangat dipaksakan;

6. Bahwa, banyak lagi dasar dan keberatan Pemohon Kasasi yang sengaja tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, padahal keberatan-keberatan *a quo* disertai dengan bukti akta autentik dan dikuatkan dengan banyak Pasal-Pasal perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu tidak ada salahnya Pemohon Kasasi petik dan ulangi kembali yang juga merupakan dasar dan keberatan Pemohon Kasasi, yaitu sebagai terurai dibawah;
7. Bahwa dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim *a quo* terlihat dengan jelas keberpihakan Majelis Hakim pada Termohon Kasasi I dan II, dimana pertimbangan hukum *a quo* penuh dengan trik, siasat, memutar balikan fakta, bersifat manipulatif, seolah-olah apa yang didalilkan dan bukti yang berupa foto copy milik Termohon Kasasi I dan II dapat mengalahkan bukti asli berupa akta authentic;
8. Bahwa di dalam Akta Jual Beli (P.1 - P.5) dinyatakan dengan tegas bahwa apa yang dijual oleh Termohon Kasasi I dan II, yaitu unit dan bangunan merupakan milik Termohon Kasasi I dan II, dan tidak ada orang lain yang memilikinya;
9. Bahwa kemudian pada bukti P.6 - P.10 yang berbentuk faktur pajak sederhana yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I dan II yang menyatakan bahwa penjualan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II meliputi bangunan dan tanah, masing-masing dibayar secara terpisah;
10. Bahwa secara hukum jika tanahnya adalah dengan status Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, maka seharusnya Termohon Kasasi I dan II tidak boleh menjual karena bukan merupakan milik Termohon Kasasi I dan II;
11. Bahwa sesuai dengan Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, jika Termohon Kasasi menjual Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, maka harus mendapat persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan tersebut, akan tetapi dalam perkara *in casu* tidak pernah dimintakan persetujuan tertulis *a quo* dari Pemda DKI Jakarta;



12. Bahwa di dalam Sertifikat milik Pemohon Kasasi (P .11, asli) tidak ada kalimat dan kata-kata Hak Pengelolaan, akan tetapi pada Sertifikat foto copy yang dibuktikan oleh Termohon Kasasi I (T.I-14) bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, dan ini menunjukkan adanya pelanggaran peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV, dimana seharusnya Sertifikat milik Termohon Kasasi I dan II sama dengan Sertifikat milik Pemohon Kasasi, yaitu seharusnya sama-sama bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, karena baik Sertifikat yang dipegang oleh Termohon Kasasi I maupun yang dipegang oleh Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya sama-sama terdiri dari salinan Buku Tanah yang dipegang oleh Termohon Kasasi IV;
13. Dan oleh karena itu, terlihat dengan jelas dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* terdapat sesuatu yang tidak beres dan kesalahan yang fatal secara konstitusional;
14. Bahwa, tidak benar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada yang menyatakan Pemohon Kasasi tidak keberatan atas bukti berupa foto copy yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dan II (bukti T.I - 1, yaitu Sertipikat HGB Nomor 2784);
15. Bahwa, Pemohon Kasasi tidak bersedia untuk melihat bukti T.I -1 *a quo* karena hanya berupa foto copy, sehingga Pemohon Kasasi tidak perlu meneliti kebenaran bukti T.I-1 *a quo*;
16. Bahwa, walaupun benar bukti foto copy *a quo* diakui oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka secara hukum merupakan pengakuan yang diberikan di persidangan, yang menyatakan bahwa memang benar adanya perbedaan antara Sertipikat yang diberikan kepada Pemohon Kasasi dengan Sertifikat yang berikan kepada Termohon Kasasi I dan II;
17. Bahwa, perbedaan *a quo* sudah merupakan bukti bahwa Termohon Kasasi IV melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dimana seharusnya Termohon Kasasi IV memberikan Sertifikat dengan data fisik dan data yuridis yang sama dengan data fisik dan data yuridis pada Sertifikat milik Pemohon Kasasi;
18. Bahwa, kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997, Termohon Kasasi IV seharusnya menolak melakukan pendaftaran peralihan jika keterangan pada Sertifikat dengan data yang ada pada Buku Hal. 71 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan, akan tetapi Termohon Kasasi IV tetap melakukan peralihan *a quo* meskipun terdapat perbedaan *a quo*;

19. Bahwa, untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi akan uraikan bentuk tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I, II, IV dan V, sebagaimana terungkap dipersidangan, sebagaimana terurai dibawah;

Perbuatan-perbuatan Para Termohon Kasasi yang melanggar undang-undang dan merugikan Pemohon Kasasi;

A. Perbuatan Termohon Kasasi I dan II, melanggar perundang-undangan yang berlaku dan merugikan Pemohon Kasasi;

Bahwa semua perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II, dalam penjualan unit-unit/kios mal *a quo* melanggar perundang-undangan yang berlaku serta merugikan Pemohon Kasasi, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa, niat dan itikad tidak baik Termohon Kasasi I dan II yang bernuansa perbuatan melawan hukum sudah mulai muncul pada waktu menjual kios mal berikut tanah tempat berdirinya kios mal *a quo*, dimana seharusnya yang dijual adalah tanah dengan status Hak Pengelolaan atau HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, akan tetapi dalam Akta Jual Beli yang dibuat pada tahun 1997 dikatakan bahwa tanah tempat berdirinya kios mal yang dijual *a quo* adalah tanah milik Termohon Kasasi I dan II;

2. Bahwa pada akta Jual Beli milik Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya (bukti P.1 s/d P.5), bukti yang dibuat pada tahun 1997 menyatakan bahwa apa yang dijual dalam akta jual beli adalah miliknya Termohon Kasasi I dan II, sebagaimana lengkapnya berbunyi:

Bahwa jual beli meliputi: "bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama";

Bahwa kemudian pada Pasal 1 Akta-akta Jual Beli *a quo* berbunyi:

"Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua (Pemohon Kasasi) dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban pihak kedua (Pemohon Kasasi)";

Bahwa kemudian pada Pasal 5 akta-akta jual beli *a quo* berbunyi:



"Pihak Pertama (Termohon Kasasi I dan II) menjamin Pihak Kedua (Pemohon Kasasi) bahwa apa yang dijual dengan akta ini adalah miliknya sendiri (Termohon Kasasi I dan II), tidak ada orang lain yang turut mempunyai hak apapun dan Pihak Pertama (Termohon Kasasi I dan II) dengan ini membebaskan Pihak Kedua (Pemohon Kasasi) dari semua tuntutan/gugatan berupa apapun dan dari siapapun mengenai hal-hal yang diuraikan di atas";

3. Bahwa sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku khususnya Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jika Termohon Kasasi I dan II menjual tanah adalah milik Termohon Kasasi I dan II, maka status tanah yang demikian adalah dengan status tanah Hak Milik, apalagi adanya faktor pajak yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi I dan II yang menyatakan penjualan unit meliputi bangunan dan tanah dan adanya pembayaran yang terpisah antara bangunan dan tanah (bukti P.6 s/d P.10);
4. Bahwa ternyata fakta yang ditemukan pada Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang Pemohon Kasasi terima pada tahun 1998 (bukti P.11), status tanahnya adalah Hak Guna Bangunan di atas Tanah Negara tanpa ada embel-embel dan kata-kata Hak Pengelolaan;
5. Bahwa selain itu Termohon Kasasi I dan II juga mengeluarkan faktur pajak yang diberikan kepada Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya yang menegaskan bahwa yang dijual oleh Termohon Kasasi I dan II juga termasuk tanah dan bangunan dan masing-masing dibayar secara terpisah (bukti P.6 s/d P.10);
6. Bahwa kemudian pada tahun 1996 lahir Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dimana pada Pasal 34 angka 7 menyatakan bahwa setiap peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, akan tetapi oleh karena Termohon Kasasi I dan II tidak berterus terang kepada PPAT dan Termohon Kasasi I dan II tidak melakukan asas "Terang dan Tunai", sebagaimana ketentuan jual beli dalam hukum pertanahan, sehingga aturan PP Nomor 40 Tahun 1996 *a quo* tidak dapat diterapkan, dan penjualan unit *a quo* kepada Pemohon Kasasi dan

Hal. 73 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Para Pemilik lainnya pada waktu itu tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemegang HPL, padahal ketentuan Pasal 34 angka 7 *a quo* wajib hukumnya;

7. Bahwa sesuai dengan syarat penjualan dalam hukum pertanahan adalah: adanya syarat "terang dan tunai" sebagaimana telah diatur hukum Adat dan telah dikukuhkan dalam UUPA Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (lihat Pasal 5) dimana terang artinya si Penjual/Termohon Kasasi I dan II harus menjelaskan dengan jelas kepada Pemohon Kasasi tentang status tanah sebenarnya dan tidak ada yang ditutup-tutupi, akan tetapi Termohon Kasasi I dan II berusaha menyembunyikan status tanah sebenarnya sehingga berakibat baik PPAT (Termohon Kasasi III) maupun Pemohon Kasasi serta Pembeli lainnya merasa dibohongi dan merasa rugi dan banyak dari perundang-undangan yang terlewati dan tidak dapat dilaksanakan;
8. Bahwa selain itu Termohon Kasasi I dan II hingga saat ini belum juga menyerahkan Pertelaan kepada Para Pemilik, dan selalu berdalih telah diserahkan kepada Pengurus PPRS yang nota bene adalah karyawannya sendiri dan bukan Pemilik/Penghuni;
9. Bahwa selain itu Akta Notaris berupa Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 antara Termohon Kasasi I dan II dengan Pemda DKI Jakarta (Termohon Kasasi V) mengenai perjanjian Hak Pengelolaan *a quo* juga tidak diserahkan dan tidak pernah dijelaskan kepada Pemohon Kasasi maupun Para Pemilik lainnya, sehingga informasi tentang Hak Pengelolaan *a quo* tidak pernah terungkap dan hanya antara Termohon Kasasi I dan II serta Termohon Kasasi V yang tahu;
10. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II tidak akan berjalan lancar dan tidak akan berjalan mulus jika tidak dibantu oleh Termohon Kasasi IV dan V sebagaimana terurai dibawah;

B. Perbuatan Termohon Kasasi IV melanggar perundang-undangan yang berlaku dan merugikan Pemohon Kasasi;

Pebuatan Melawan Hukum Termohon Kasasi IV;

11. Bahwa, perlu Pemohon Kasasi informasikan, Termohon Kasasi IV, sebagai Instansi Pertanahan selama persidangan tidak pernah hadir, itu



artinya, Termohon Kasasi IV tidak menggunakan haknya dan secara hukum dianggap mengakui semua dalil-dalil dan tuduhan yang dialamatkan kepada Termohon Kasasi IV;

12. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya mengakui adanya perbedaan antara Sertipikat milik Termohon Kasasi I dengan Sertifikat milik Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya;
13. Bahwa, pengakuan adanya perbedaan antara Sertipikat milik Termohon Kasasi I dan II (hanya copy) dengan milik Pemohon Kasasi (copy dari asli) diakui dengan tegas oleh Majelis Hakim sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada putusan halaman 113 alenia ke 1 dan 2;
14. Bahwa, adanya perbedaan Sertifikat milik Pemohon Kasasi (bukti P.11, asli), dengan Sertifikat milik Termohon Kasasi I (bukti T.I-14), hanya berupa foto copy dan tidak ada aslinya), dimana pada Sertifikat bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, sementara pada Sertifikat yang diberikan kepada Pemohon Kasasi, tidak bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan;
15. Bahwa, sebenarnya secara yuridis, bukti dan pengakuan dari Majelis Hakim yang demikian, dapat dijadikan bukti dan fakta yang tak terbantahkan yang muncul dan diakui dipersidangan secara absolut, dan sebenarnya Majelis Hakim sudah dapat mengambil suatu kesimpulan dan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa benar Termohon Kasasi IV terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta merugikan Pemohon Kasasi;
16. Bahwa, akan tetapi fakta yang tak terbantahkan demikian di dramatisir dan dimanipulasi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* semakin terlihat kejanggalan, ketidakberesannya, dan secara yuridis putusan demikian adalah putusan yang fatal secara konstitusional
17. Bahwa, perlu Pemohon Kasasi jelaskan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan Pasal 19 (1) UU Nomor 5 - 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah untuk mendapatkan kepastian hukum, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
Ayat (1):

Hal. 75 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

18. Bahwa, kemudian pada Pasal 19 (2) UU Nomor 5 - 1960 juga dijelaskan bahwa tindak lanjut dari Pendaftaran Tanah *a quo*, maka diterbitkan bukti hak (Sertifikat), sebagaimana lengkapnya sebagai berikut:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

19. Bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum, selain diatur Pasal 19 ayat (1) dan (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 *a quo*, juga diatur dan ditegaskan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 3 serta penjelasan dan Pasal 4 ayat (1), yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3:

“Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Penjelasan Pasal 3:

“Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA”;

Pasal 4 ayat (1):



"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah";

20. Bahwa kemudian Pasal 32 ayat (1) dan Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Kemudian Penjelasan Pasal 32 ayat (1) *a quo* berbunyi sebagai berikut:

"Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut";

21. Bahwa, jika pada Buku Tanah yang ada pada Termohon Kasasi IV terdapat dan bertuliskan kata Hak Pengelolaan atau HGB berdiri di atas Hak Pengelolaan, kemudian pada Sertipikat Induk yang diberikan kepada Termohon Kasasi I dan II (bukti hanya berupa foto copy), maka seharusnya Sertipikat SHMSRS (bukti asli P.II) yang ada dan diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ribuan Pemilik lainnya juga harus ditulis kata-kata Hak Pengelolaan/HGB berdiri di atas Hak Pengelolaan, karena selain data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah sebagaimana ditegaskan Pasal 32 ayat (1) *a quo* dan Penjelasan, Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun merupakan "salinan" dari Buku Tanah, sebagaimana ditegaskan oleh Undang-Undang Nomor 16

Hal. 77 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1985 tentang Rumah Susun khususnya Pasal 9, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1):

"Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun";

Ayat (2):

"Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas:

- a. salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
- b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
- c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang bersangkutan;

"kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan";

22. Bahwa, jika pada Buku Tanah yang ada pada Termohon Kasasi IV dan Sertipikat Induk yang dipegang oleh Termohon Kasasi I (bukti TI- 14, hanya berupa foto copy) terdapat dan bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, sementara pada SHMSRS yang diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ratusan Pemilik lainnya tidak terdapat dan tidak bertuliskan kata-kata "Hak Pengelolaan", itu berarti bahwa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang ada dan diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ratusan Pemilik lainnya "bukan merupakan salinan; dan Termohon Kasasi IV harus bertanggung jawab atas hilangnya kata-kata Hak Pengelolaan pada SHMSRS *a quo*;

23. Bahwa sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang "Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah susun" khususnya Pasal 7, menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun merupakan "salinan" dari buku tanah, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1):



“Terhadap Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang telah dibukukan, dapat diterbitkan sertifikatnya;

Ayat (2):

Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dibuat dengan cara:

- a. Membuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan;
- b. Membuat salinan surat ukur atas tanah bersama;
- c. Membuat gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan;

Ayat (3):

salinan Buku Tanah, salinan Surat Ukur dan Gambar Denah setelah dijilid menjadi satu dalam suatu sampul dokumen, disebut "sertipikat";

Ayat (4):

Sertipikat tersebut pada ayat (3) Pasal ini merupakan tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985;

24. Bahwa, oleh karena Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang diberikan kepada Pemohon Kasasi serta ratusan Pemilik lainnya merupakan “salinan” dari “Buku Tanali”, yang artinya salinan *a quo* harus sama isinya dan tidak boleh .ada kata-kata yang dihilangkan, dan hal ini telah ditegaskan oleh “Pasal 10 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1989 yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1):

“Menghapus atau menghilangkan huruf-huruf atau tulisan-tulisan, baik dalam buku tanah maupun dalam sertipikat sehingga tidak dapat terbaca, tidak diperkenankan”;

Ayat (2):

“Pencoretan terhadap huruf atau tulisan baik yang tercetak maupun karena kekeliruan penulisan. dilakukan menurut tata cara sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1961”;

Dan ternyata pada SHMSRS yang ada dan diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ratusan Pemilik lainnya tidak bertuliskan kata-kata HPL yang artinya ada kata-kata/tulisan yang dihilangkan atau sengaja tidak dituliskan oleh Termohon Kasasi IV, sehingga SHMSRS milik Pemohon Kasasi dan milik ratusan Pemilik lainnya berbeda dengan

Hal. 79 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Buku Tanah dan secara hukum bukan lagi merupakan "salinan" dari Buku Tanah, dan ini dilakukan oleh Termohon Kasasi IV demi untuk membantu dan melindungi Termohon Kasasi I dan II dalam melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *in casu* (Lihat bukti P.II, yang data yuridisnya berbeda dengan data yuridis pada bukti TI-14, milik Termohon Kasasi I);

25. Bahwa, jika Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang ada dan diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ratusan Pemilik lainnya berbeda dan bukan merupakan salinan dari Buku Tanah, maka sangat jelas sekali tindakan Instansi Pertanahan sebagai Termohon Kasasi IV merupakan tindakan yang dilarang dan bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku khususnya Pasal 9 UU Nomor 16 Tahun 1985, *juncto* Pasal 7 ayat (1), (2), (3) dan (4), Pasal 10 ayat (1) dan (2), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989, Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997;

26. Bahwa konsekuensi dari tindakan Termohon Kasasi IV yang sengaja melanggar ketentuan Pasal 19 (1) dan (2) UU Nomor 5 - 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria *juncto* Pasal 3, 4 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 -1997 serta Pasal 9 UU Nomor 16 Tahun 1985, *juncto* Pasal 7 ayat (1), (2), (3) dan (4), Pasal 10 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 (tindakan ini sudah berlangsung belasan tahun), berlanjut pada pelanggaran Undang-Undang dan peraturan lainnya yaitu melanggar:

- Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 -1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (bukti P.1S), yang mengharuskan adanya ketentuan izin dan minta persetujuan tertulis kepada Pemegang HPL pada setiap transaksi peralihan (jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, gadai, dsb), pernebanaan Hak Tanggungan/Hipotik, dsb;
- Surat Meneg Agraria Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433 (bukti P.16), tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Sertipikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan, *juncto*:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 (bukti P.17), 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 HGB Yang Berada di Atas Hak Pengelolaan (HPL);
 - 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;
27. Bahwa selain itu tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV semakin jelas dimana hingga saat ini Pemohon Kasasi sulit untuk melihat dan mendapatkan salinan Sertipikat Induk dan Pertelaan yang meliputi uraian dan lampiran;
28. Bahwa dengan sulitnya untuk mendapatkan salinan Sertipikat 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 - 1997 *juncto* Pasal 187 dan 188 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (bukti P.18) yang menyatakan bahwa 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;
29. Bahwa pada saat perpanjangan HGB *a quo* pada tahun 2008, tiba-tiba saja Termohon Kasasi IV menulis kata-kata "Hak Pengelolaan" pada semua Sertipikat SHMSRS dan memerintahkan Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya untuk minta persetujuan tertulis dan membayar uang pemasukan HPL kepada Pemda DKI Jakarta sebagai bukti nyata bahwa HGB *a quo* berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta (Lihat bukti P.20 dan P.21), artinya memang terbukti selama ini Termohon Kasasi IV dengan sengaja telah menghilangkan kata-kata HPL pada Sertipikat SHMSRS milik Pemohon Kasasi dan milik ratusan Pemilik lainnya;

Hal. 81 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



30. Bahwa, sesuai dengan jawaban Termohon Kasasi III sebagai PPAT pada waktu pembuatan AJB *a quo* menyatakan dengan tegas bahwa PPAT (Termohon Kasasi III) tidak tahu jika statusnya tanah yang menjadi objek jual beli, adalah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (lihat jawaban Termohon Kasasi III angka 2 putusan PN hal, 69 angka 2), karena apa yang dilakukan oleh PPAT telah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 khususnya Pasal sebagaimana terurai di atas;
31. Bahwa, jawaban Termohon Kasasi III *a quo* diucapkan secara resmi dipersidangan, dan menurut Pasal 174 HIR, Pasal 311 RBg, Pasal 1925 KUH Perdata, pengakuan *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang sempurna (*volledig bewijs*) dan mengikat, akan tetapi Majelis Hakim tidak mempertimbangkan jawaban dan pengakuan Termohon Kasasi III *a quo*, dan bahkan mengenyampingkannya;
32. Bahwa, sebelum Termohon Kasasi III membuat Akta Jual Beli dalam perkara *in casu*, maka Termohon Kasasi III harus melakukan pengecekan SHMSRS *a quo* kepada Kantor Pertanahan (Termohon Kasasi IV) dengan Buku Tanah yang asli yang di pegang oleh Termohon Kasasi IV sebagaimana ditegaskan dan diatur Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
 - (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan serfikat asli;
 - (2) Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah Hak Induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan



pemeriksaan sertipikat tanah Induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang;

- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:

“Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan”; pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan;

- (4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:

“PPAT ... (nama PPAT ybs). ... telah minta pengecekan sertipikat” kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan;

33. Bahwa, jika SHMSRS milik Pemohon Kasasi dalam perkara *in casu* tidak sama dan berbeda dengan asli Buku Tanah yang ada dan dipegang oleh Termohon Kasasi IV, maka Termohon Kasasi IV harus mencoret SHMSRS atau mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah SKPT, dan PPAT pun tidak akan membuat Akta Jual Beli *a quo*, sebagaimana ditegaskan Pasal 97 ayat (5), (6), (7), dan (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

Ayat (5):

Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:

- a. apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan”, kemudian diparaf;
- b. apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan,

Hal. 83 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda;

Ayat (6):

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan;

Ayat (7):

Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan

pada hari yang sama dengan hari pengecekan;

Ayat (8):

Penerbitan SKPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan;

34. Bahwa, jika Termohon Kasasi III telah melakukan pengecekan data fisik dan data yuridis yang ada pada SHMSRS asli milik Pemohon Kasasi kepada Kantor Pertanahan (Termohon Kasasi IV) sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan telah dibuat Akta Jual Beli *a quo*, maka tahap berikutnya yang harus dilalui oleh Termohon Kasasi III adalah melakukan Pendaftaran Peralihan ke Kantor Pertanahan;
35. Bahwa, pada tahap Pendaftaran Peralihan *a quo* (Termohon Kasasi III) harus mengecek dan mencocokkan kembali kebenaran dan persesuaian data fisik dan data yuridis SHMSRS asli milik Pemohon Kasasi dengan data fisik dan data yuridis yang ada pada asli Buku Tanah yang di pegang oleh Termohon Kasasi IV;
36. Bahwa, jika ternyata dalam proses Pendaftaran Peralihan *a quo*, data fisik dan data yuridis yang ada pada SHMSRS milik Pemohon Kasasi tidak samajberbeda dengan data fisik dan data yuridis Buku Tanah yang di pegang oleh Termohon Kasasi IV, maka Termohon Kasasi IV harus menolak melakukan Pendaftaran Peralihan *a quo*, sebagaimana di



tegaskan Pasal 45 ayat (1) huruf a, (2), (3) Peraturan Pemerintah" Nomor 24 - 1997, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1):

"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi";

Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;

Ayat 2:

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu;

Ayat (3):

Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan;

37. Bahwa, ternyata dalam proses persidangan Tingkat Pertama terbukti adanya perbedaan antara SHMSRS milik Pemohon Kasasi (bukti P.II, asli) dan Sertipikat Induk milik Termohon Kasasi I (bukti TI-14), hanya berupa foto copy), akan tetapi PPAT (Termohon Kasasi III) dapat membuat Akta Jual Beli dan melakukan Pendaftaran Peralihan ke Kantor Pertanahan (Termohon Kasasi IV) dengan mulus tanpa adanya rintangan sebagaimana diatur Pasal 97 ayat (5), (6), (7), dan (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 45 ayat (1) huruf a, (2), (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997, dan itu artinya tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV merupakan perbuatan yang dilakukan dengan sadar dan sengaja serta melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut di atas;
38. Bahwa, sebagai akibat dari tindakan Termohon Kasasi IV yang melanggar ketentuan sebagaimana tersebut di atas, maka konsekwensi berikutnya adalah pelanggaran terhadap Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara, dimana jika status tanahnya adalah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, maka
- Hal. 85 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



sebelum terjadinya peralihan dalam perkara *in casu*, maka harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang HPL (Termohon Kasasi V), dan ternyata persetujuan tertulis *a quo* tidak terlaksana sebagai akibat tindakan Termohon Kasasi IV, sebagaimana lengkapnya berbunyi:

“Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan;

39. Bahwa, ternyata Termohon Kasasi IV tetap melakukan peralihan atas jual beli antara Pemohon Kasasi dan ratusan pemilik lainnya *a quo* meskipun banyak undang-undang dan peraturan yang dilanggar sebagaimana tersebut di atas dan SHMSRS milik Pemohon Kasasi berbeda dan bukan merupakan salinan, atau data yuridis SHMSRS yang tidak sama dengan Buku Tanah asli milik Termohon Kasasi IV dan milik Termohon Kasasi I (bukti P.II dengan TI-14), serta berakibat tidak adanya persetujuan tertulis dari pemegang HPL, dan lain sebagainya;

40. Bahwa, perlu Pemohon Kasasi tegaskan, Termohon Kasasi IV tidak mempunyai alasan untuk menyatakan tidak mengetahui adanya status tanah HPL *a quo* ataupun alasan apapun, karena jika status tanahnya adalah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, maka di dalam Buku Tanah pasti tercantum kata-kata HPL, dimana hal tersebut secara tegas dinyatakan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 pada Bab V Pasal 164 ayat (3) huruf "c dan d", yang berbunyi sebagai berikut (bukti P.18):

(3) Halaman 2 buku tanah terbagi dalam ruang a) s/d i), yang diisi sebagai berikut:

Ruang a): - Jenis Hak;

- Nomor Hak;
- Tanggal berakhirnya hak;

Ruang b): - Nomor Identifikasi Bidang Tanah; (NIB);

- Letak Tanah;

Ruang c): Asal hak, yang terdiri dari alternatif:

- Konversi;
- Pemberian hak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemecahan bidang;
 - Pemisahan bidang
 - Penggabungan bidang
- Ruang d): Identitas dokumen yang menjadi dasar pendaftaran hak yaitu:
- Nomor dan tanggal Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, jika hak berasal dari konversi;
 - Nomor dan tanggal Keputusan, serta uang pemasukan yang dibayar, jika hak berasal dari pemberian hak atas tanah Negara atau "Hak Pengelolaan";

41. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Pemohon Kasasi di atas, berdasarkan proses persidangan berlangsung pada Pengadilan Tingkat Pertama, banyaknya Undang-Undang dan peraturan yang telah dilanggar oleh Termohon Kasasi IV, yaitu:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19;
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 khususnya Pasal 9 ayat (1) dan (2);
- PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 3 dan penjelasan, Pasal 4 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) dan penjelasan, Pasal 34 ayat (1), Pasal 45 ayat (1) huruf a, (2) dan (3);
- PP Nomor 40 Tahun 1996 khususnya Pasal 34 angka 7 (bukti P.15);
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1989 khususnya Pasal 7 ayat (1), (2), (3) dan (4), Pasal 10 ayat (1) dan (2), (bukti P.19);
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, khususnya Pasal 97 ayat (5), Pasal 164 ayat (3), Pasal 187 dan Pasal 188 (bukti P.18);
- Surat Menteri Negara Agraria Nomor 630.1 - 3433, tertanggal 17 September 1998 (bukti P.16);
- Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 (bukti P.17);

Dan semua peraturan yang dilanggar *a quo* dilakukan secara sistimatis,

Hal. 87 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



konsepsional dan konspiratif, sehingga perbuatan Termohon Kasasi IV *a quo* patut dianggap dilakukan demi melindungi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II, sehingga perbuatan melawan hukum yang di alamatkan kepada Termohon Kasasi IV secara hukum tidak dapat disangkal lagi;

42. Bahwa, semua dalil-dalil yang Pemohon Kasasi uraikan di atas di dasarkan dan dikutip dari perundang-undangan yang jelas dan dasar hukum yang akurat, bukan kalimat rekayasa dan meng ada-ada dan retorika sebagaimana dalam Pertimbangan HukLim Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo*, sehingga sangat jelas semua pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terbantahkan dengan nyata dan dengan dasar hukum yang sangat jelas, sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan di atas, dan juga terlihat dengan jelas kekeliruan yang nyata dari Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus;

C. Perbuatan Termohon Kasasi V melanggar perundang-undangan yang berlaku dan merugikan Pemohon Kasasi;

43. Bahwa tindakan Termohon Kasasi I, II, IV dan V dilakukan secara sistimastis, konsepsional, dan konspiratif yang melanggar banyak perundang-undangan yang berlaku serta merugikan Pemohon Kasasi;

44. Bahwa sudah hampir 20 tahun Termohon Kasasi V tidak pernah memberitahukan kepada Pemohon Kasasi maupun kepada Para Pemilik lainnya tentang status HPL *a quo*, padahal ada kewajiban dan hak yang melekat pada Hak Pengelolaan *a quo*, seperti tertera pada:

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dimana "setiap peralihan HGB di atas HPL harus mendapat rekomendasi tertulis dari Pemegang HPL", (bukti P.15);
- Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3433 Tertanggal 17 September 1998 tentang Agunan Sertipikat di atas Tanah Hak Pengelolaan harus mendapat izin dan rekomendasi tertulis dari pemegang HPL (bukti P.16);



- Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang mensyaratkan bagi transaksi dan perbuatan hukum tanah-tanah HPL harus mendapat izin tertulis dari Pemegang HPL dan harus membayar retribusi kepada Pemegang HPL (bukti P.17);

45. Bahwa selain itu Termohon Kasasi V juga tidak pernah memberitahukan kepada Pemohon Kasasi maupun Para Pemilik lainnya tentang adanya Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984, karena sebagai penerus dan pelaksana kewajiban dari Perjanjian Kerjasama *a quo* kedepan adalah Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya;

46. Bahwa, sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, jika tanahnya adalah tanah dengan status Hak Pengelolaan, maka Termohon Kasasi V hanya boleh menyerahkan dan bekerja sama dengan pihak ketiga, sebagian dari tanah HPL *a quo* dan bukan secara keseluruhan, akan tetapi dalam perkara *in casu*, Termohon Kasasi V menyerahkannya secara keseluruhan kepada Termohon Kasasi I dan II, sehingga tindakan Termohon Kasasi V (sebagaimana dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984, antara Termohon Kasasi I, dan II dengan Termohon Kasasi V) melanggar perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan dalam peraturan ini adalah:

Hak Pengelolaan yang bersisi wewenang untuk:

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah tersebut untuk pelaksanaan usahanya;
- c. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak

Hal. 89 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



atas tanah kepada pihak ketiga yang dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berteku";

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas yang merupakan rentetan panjang keberatan Pemohon Kasasi atas pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, terdapat begitu banyak peraturan perundang-undangan yang dilanggar;

Bahwa, akan tetapi anehnya Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan tidak satupun peraturan perundang-undangan yang dilanggar dan semua tindakan Para Termohon Kasasi *a quo* dianggap telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa, kesalahan-kesalahan fatal dan kekeliruan-kekeliruan yang nyata pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus, sangat jelas terlihat, yaitu sebagai berikut:

1. Di dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi I dan II yang dibuat di hadapan PPAT yang merupakan akta autentik (bukti P.1 s/d P.5), dinyatakan dengan tegas bahwa penjualan atas unit dalam perkara *in casu* meliputi bangunan dan tanah, dan dengan jelas dikatakan bangunan dan tanah *a quo* milik Termohon Kasasi I dan II;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg dan Pasal 1870 KUH Perdata, kekuatan pembuktian akta autentik bersifat "sempurna" dan "mengikat". Sempurna dalam arti cukup untuk membuktikan tentang peristiwa atau hak. Kongkretnya, sebagai bukti sempurna dalam arti ia tidak memerlukan penambahan alat bukti lagi, sementara mengikat dimaksudkan bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya Hakim dan harus dianggap sebagai benar selama kebenaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya;

Bahwa, ternyata, bukti akta autentik (P.1 s/d P.5) *a quo* tidak dibantah, bahkan justru Termohon Kasasi I serta Termohon Kasasi III mengakui dan membenarkan keberadaan akta (bukti P.1) *a quo* (Lihat bukti TI-12, T.III-1);

Bahwa, jika Termohon Kasasi I dan II di dalam Akta Jual Beli (P.1 s/d P.5) mengatakan dengan tegas bahwa apa yang di jual (bangunan dan



tanah) adalah milik Termohon Kasasi I dan II, dan ternyata setelah hampir 20 tahun (pada saat akan memperpanjang HGB *a quo*), baru diketahui bahwa hanya bangunan yang merupakan milik Termohon Kasasi I dan II, sementara tanahnya bukan milik Termohon Kasasi I dan II, akan tetapi dengan status Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta; Bahwa, secara hukum, ini sudah menunjukkan dengan jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II, dimana semula yang dijual bangunan dan tanah milik Termohon Kasasi I dan II, tetapi faktanya tanahnya bukan milik Termohon Kasasi I dan II, akan tetapi merupakan aset Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolaan;

Bahwa, oleh karena bukti ini merupakan akta autentik (P.1 s/d P.5), dan sesuai dengan ketentuan Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg dan Pasal 1870 KUH Perdata mempunyai kekuatan hukum sempurna dan mengikat, dan tidak ada pihak-pihak yang membantahnya, maka seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi sebagaimana dalam gugatan;

Bahwa, dengan demikian terbukti pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara *in casu*, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dibatalkan;

2. Bahwa, kemudian Termohon Kasasi III di dalam persidangan juga telah mengakui dan membenarkan bukti P.1 milik Pemohon Kasasi dengan memberikan bukti T.III-1, juga sama dengan aslinya;

Bahwa, selain mengakui dan membenarkan bukti P.1 milik Pemohon Kasasi *a quo*, Termohon Kasasi III juga mengakui bahwa Termohon Kasasi III juga tidak mengetahui adanya status Hak Pengelolaan *a quo*, karena memang Termohon Kasasi I dan II tidak pernah menjelaskannya;

Bahwa, selain bukti Termohon Kasasi III (bukti T.III-1) mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat sebagaimana diatur Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg dan Pasal 1870 KUH Perdata, keterangan yang diberikan di persidangan yang menyatakan Termohon Kasasi III juga tidak tahu adanya Hak Pengelolaan *a quo*, sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR, Pasal 311 RBg, Pasal 1925 KUH Perdata, pengakuan

Hal. 91 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



yang di ucapkan di muka hakim persidangan (*gerechtelijkebekentenis*) mempunyai nilai pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) dan mengikat; Bahwa, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah mempertimbangkan bukti dan pengakuan Termohon Kasasi III *a quo*, bahkan Majelis Hakim malah memutarbalikkan fakta dan pengakuan Termohon Kasasi III dengan menyatakan bahwa Termohon Kasasi III telah mengetahui dan memberitahukan kepada Pemohon Kasasi tentang adanya Hak Pengelolaan *a quo*;

Bahwa, dengan adanya pemutarbalikkan fakta oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka sangat jelas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama penuh dengan trik dan siasat dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa, oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* merupakan pertimbangan hukum yang salah fatal secara konstitusional dan haruslah dibatalkan;

3. Bahwa, pada persidangan Termohon Kasasi I juga mengajukan bukti berupa foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2784/Mangga Dua Selatan (bukti TI-14, tidak ada aslinya);

Bahwa, bukti TI-14 *a quo* hanya berupa foto copy dan tidak ada aslinya. bukti TI-14 bertentangan dengan bukti P.I s/d P.S, dan P.II (semuanya asli), akan tetapi Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti TI -14 *a quo* yang hanya berupa foto copy dan mengenyampingkan bukti P.1 s/d P.5 dan P.II yang berupa asli akta authentic;

Bahwa, padahal sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974, tertanggal 14 April 1976, yang menyatakan bahwa bukti foto copy bukan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum, kecuali bila alat bukti tersebut kemudian dijadikan juga sebagai alat bukti oleh pihak lainnya, maka di anggap disesuaikan dengan aslinya;

Bahwa, akan tetapi dalam perkara *in casu*, baik Pemohon Kasasi maupun para pihak Termohon Kasasi lainnya, tidak pernah mengajukan bukti foto copy yang sama, itu artinya foto copy TI-14 seharusnya tidak dianggap sebagai alat bukti, karena selain hanya berupa foto copy, dan juga bertentangan dengan bukti P.1 s/d P.5, bukti P.II, bukti TI-12, bukti T.III-1, yang semuanya asli;



Bahwa, oleh karena bukti milik Termohon Kasasi I dan II hanya berupa foto copy, akan tetapi dapat mengenyampingkan bukti asli yang berupa akta autentik, maka sangat jelas terlihat pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* penuh dengan rekayasa dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sepantasnyalah putusan *a quo* dibatalkan;

4. Bahwa, dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, juga

menyatakan bahwa semua perbuatan hukum Para Termohon Kasasi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa, di atas telah Pemohon Kasasi jelaskan, dalam penjualan unit-unit *a quo*, banyak peraturan perundang-undangan yang telah dilanggar oleh Termohon Kasasi I, II, IV dan V, dan pelanggaran peraturan perundang-undangan *a quo* dilakukan secara bersama-sama, secara sistimatis, konsepsional dan konspiratif, yaitu:

- Di dalam Akta Jual Beli (bukti P.I s/d P.5) ditulis, bahwa bangunan dan tanah yang dijual, adalah milik Termohon Kasasi I dan II, tetapi fakta yang ada, tanahnya bukan milik Termohon Kasasi I dan II, akan tetapi aset Pemda DKI Jakarta, dengan status Hak Pengelolaan, sehingga telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;
- Walaupun benar, di dalam bukti Sertipikat milik Termohon Kasasi I dan II (hanya foto copy) tertulis kata-kata Hak Pengelolaan, akan tetapi pada Sertifikat milik Pemohon Kasasi P.II, asli) tidak ditulis kata-kata hak Pengelolaan, sehingga tindakan Termohon Kasasi IV telah melanggar:
 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19;
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 khususnya Pasal 9 ayat (1) dan (2);
 3. PP Nomor 10 Tahun 1961 yang Telah diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 3 dan penjelasan, Pasal 4 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) dan penjelasan, Pasal 34 ayat (1), Pasal 45 ayat (1) huruf a, (2) dan (3);

Hal. 93 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PP Nomor 40 Tahun 1996 khususnya Pasal 34 angka 7 (bukti P.15);
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1989 khususnya Pasal 7 ayat (1), (2), (3) dan (4), Pasal 10 ayat (1) dan (2), (bukti P.19),
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, khususnya Pasal 97 ayat (5), Pasal 164 ayat (3), Pasal 187 dan Pasal 188 (bukti P.15);
7. Surat Menteri Negara Agraria Nomor 630.1 - 3433, tertanggal 17 September 1998 (bukti P.16);
8. Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 (bukti P.17);
 - Dalam Akta Jual Beli tertulis kata-kata, bangunan dan tanahnya milik Termohon Kasasi I dan II, dan penjualan unit-unit *a quo* tanpa permintaan rekomendasi tertulis dari Termohon Kasasi V sebagai Pemegang HPL, ini berarti telah melanggar Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;
 - Jika memang status tanahnya adalah Hak Pengelolaan, maka sesuai dengan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, hanya dapat diberikan sebagian, akan tetapi dalam perkara *in casu*, tidak ada yang tersisa bagi pemegang HPL, sehingga tindakan Termohon Kasasi V *a quo* telah melanggar Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977;

Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan di atas, begitu banyaknya peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Termohon Kasasi I, II, IV dan V, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan tidak melihat adanya pelanggaran peraturan perundang-undangan dalam perkara *in casu*, sehingga sangat jelas terlihat, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, sangat penuh dengan siasat, penuh dengan rekayasa, bertentangan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan merupakan putusan yang salah fatal secara konstitusional, sehingga semua pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo* terlihat dengan sangat jelas, tidak

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)



mempunyai dasar hukum sama sekali, hanya berdasarkan retorika, kesimpulan pribadi yang sengaja dicari-cari;

Maka oleh karena itu, dapat disimpulkan, ada sesuatu yang tidak beres dalam san *a quo*, dan secara hukum putusan *a quo* adalah putusan yang salah fatal secara konstitusional;

Bahwa, selain itu, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menangani, memeriksa dan memutus perkara *in casu*, tidak mengerti hukum pertanahan dan tidak peduli dengan fakta yang terungkap di persidangan, sehingga pertimbangan hukum yang diberikan sangat keliru dan kontra produktif dengan fakta dan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi ajukan;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi masing-masing tanggal 13 September 2013, tanggal 7 Oktober 2013 dan kontra memori kasasi tanggal 17 Februari 2014, dan tanggal 20 November 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada 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 apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah

Hal. 95 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I MUKTAR WIDJAJA dan Pemohon Kasasi II Tn. KAHAR WINARDI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak, maka Pemohon Kasasi I, II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I MUKTAR WIDJAJA dan Pemohon Kasasi II Tn. KAHAR WINARDI tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Terbanding/Pembanding II dan Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi I dahulu Penggugat/Pembanding I/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 27 November 2014 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H., dan Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota

ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H.,M.H.
ttd/. Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd/. Retno Kusriani, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 97 dari 82 hal. Putusan Nomor 1519 K/Pdt/2014